Commune de Sartrouville
Département des Yvelines

Modification n°9
du Plan Local d'Urbanisme
approuvée par délibération du Conseil municipal
en date du 8 juillet 2025

Notice de présentation
tenant lieu d'additif au rapport de présentation

SOMMAIRE

1- Introduction 4

2- Choix et organisation de la procédure 6

2.1. Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme 6

2.2. Dernières évolutions apportées au PLU approuvé en 2006 7

2.3. Procédure retenue pour la modification n°9 7

2.4. Modalités de la concertation préalable 8

2.5. Bilan de la concertation préalable 8

2.6. Planning prévisionnel de la procédure de modification 9

3- Compatibilité de la modification 10

3.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 21 septembre 2006 10

3.1.1. Mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et reconversion de la zone d'activités des Sureaux 10

3.1.2. Mise en œuvre du projet de géothermie 12

3.1.3. Reconversion des friches et évolution de l'ilot de la rue des Arts 12

3.1.4. Ajout du Règlement Local de Publicité (RLP) dans les annexes et intégration de la Charte paysagère de Sartrouville et du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du secteur du Plateau dans le PLU 13

3.1.5. Ajustements du règlement et correction des erreurs matérielles 13

3.2. Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France – Environnement (SDRIF-E) 14

3.3. Compatibilité avec le Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE) 19

3.4. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) 21

3.5. Compatibilité avec le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 22

3.5.1. Une stratégie d'urbanisme favorable à la transition énergétique 23

3.5.2. Un projet énergétique structurant : le réseau de géothermie 23

3.5.3. Une articulation opérationnelle avec les actions du PCAET 23

4- Objectifs d'évolution du PLU 25

4.1. Mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et reconversion de la zone d'activités des Sureaux 25

4.1.1. Rappels contextuels 25

4.1.2. Mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes 27

4.1.3. Reconversion de la zone d'activités des Sureaux 31

4.1.4. Evolutions du PLU 31

4.2. Mise en œuvre du projet de géothermie 35

4.3. Reconversion des friches et évolution de l'ilot de la rue des Arts 41

4.4. Mise à jour des annexes 46

4.4.1. Ajout du Règlement Local de Publicité (RLP) dans les annexes 46

4.4.2. Intégration de la Charte paysagère de Sartrouville dans le PLU 50

4.4.3. Intégration du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du Plateau des Indes dans le PLU ... 53
4.4.4. En résumé ... 54
4.5. Ajustements du règlement et correction des erreurs matérielles ... 54
4.5.1. Suppression des emplacements réservés devenus obsolètes ... 54
4.5.2. Correction de la rédaction de plusieurs articles du règlement ... 57
4.5.3. Ajouts de règles en faveur de la biodiversité ... 57
4.5.4. En résumé ... 58
5- Modifications et changements apportés au PLU ... 59
5.1. Changements liés à la mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et à la reconversion de la zone d'activités des Sureaux ... 60
5.1.1. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ... 60
5.1.2. Changements apportés au règlement graphique du PLU ... 67
5.1.3. Changements apportés au règlement écrit du PLU ... 68
5.2. Changements liés à la mise en œuvre du projet de géothermie ... 91
5.2.1. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ... 91
5.2.2. Changements apportés au règlement graphique du PLU ... 92
5.2.3. Changements apportés au règlement écrit du PLU ... 93
5.3. Changements liés à la reconversion des friches et évolution de l'ilot de la rue des Arts 95
5.3.1. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ... 95
5.3.2. Changements apportés au règlement graphique du PLU ... 95
5.3.3. Changements apportés au règlement écrit du PLU ... 96
5.4. Changements liés à l'ajout dans les annexes du Règlement Local de Publicité (RLP) et à l'intégration dans le PLU de la Charte paysagère de Sartrouville et du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du secteur du Plateau ... 102
5.4.1. Annexes du PLU ... 102
5.4.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ... 102
5.4.3. Changements apportés au règlement graphique du PLU ... 102
5.4.4. Changements apportés au règlement écrit du PLU ... 102
5.5. Changements liés aux ajustements et correction des erreurs matérielles ... 103
5.5.1. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ... 103
5.5.2. Changements apportés au règlement graphique du PLU ... 105
5.5.3. Changements apportés au règlement écrit du PLU ... 109
6- Fin ... 137

1- INTRODUCTION

La commune de Sartrouville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 21 septembre 2006 et plusieurs fois modifié ou mis en compatibilité, qu'elle souhaite faire évoluer via une procédure de modification, afin de procéder à plusieurs adaptations, corrections et mises à jour, en vue notamment de faciliter la mise en œuvre de certains projets.

Cette modification a pour but de permettre la mise en œuvre trois projets structurants sur le territoire :

- Le premier objectif est de **permettre la réalisation du programme de rénovation urbaine du Quartier des Indes** ainsi que d'**accompagner la mutation partielle de la zone d'activités des Sureaux en secteur d'habitat** en créant à la fois une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée pour ce secteur ainsi qu'un nouveau sous-secteur.
- Le deuxième objectif doit **permettre la mise en œuvre d'un projet de géothermie dans le secteur du collège Romain Rolland**, en adaptant le zonage pour accueillir un site de forages et d'exploitation géothermique qui alimentera un vaste réseau de chauffage urbain à déployer sur le territoire de Sartrouville. Il est précisé que ce type d'ouvrage relève de plusieurs réglementations dont la Loi sur l'eau et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que du Code Minier.
- Le troisième objectif est de **rendre possible la création d'un secteur d'habitat rue des Arts** en lieu et place d'une friche disgracieuse et d'un bâti hétéroclite en entrée de ville visibles depuis l'avenue Maurice Berteaux.

Par ailleurs, afin d'améliorer le cadre de vie des Sartrouvillois et de promouvoir le développement de la végétation en ville, **le Règlement Local de Publicité (RLP) approuvé le 6 avril 2023, une charte paysagère de Sartrouville et le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du secteur du Plateau seront ajoutés dans les annexes du PLU**.

Enfin, cette modification du PLU permettra d'**effectuer plusieurs ajustements du règlement et des corrections d'erreurs** matérielles afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cette procédure de modification est soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas, et elle a fait l'objet d'une concertation préalable du public en amont du dépôt de celle-ci à l'Autorité Environnementale.

La présente présentation a pour objectif d'exposer et de justifier les évolutions envisagées qui seront déclinées ensuite dans les différents documents du PLU (OAP, règlement, zonage, annexes).

Le présent document se décline en plusieurs parties :

- La procédure retenue et son planning prévisionnel,
- Les différents points sur lesquels porte la modification engagée et leur compatibilité avec les différents documents de planification actuellement en vigueur,
- L'exposé des motifs d'évolution du PLU,

- Les modifications et changements qui découlent de ces évolutions dans les différentes pièces constitutives du PLU.

2- CHOIX ET ORGANISATION DE LA PROCEDURE

2.1. LES PROCEDURES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

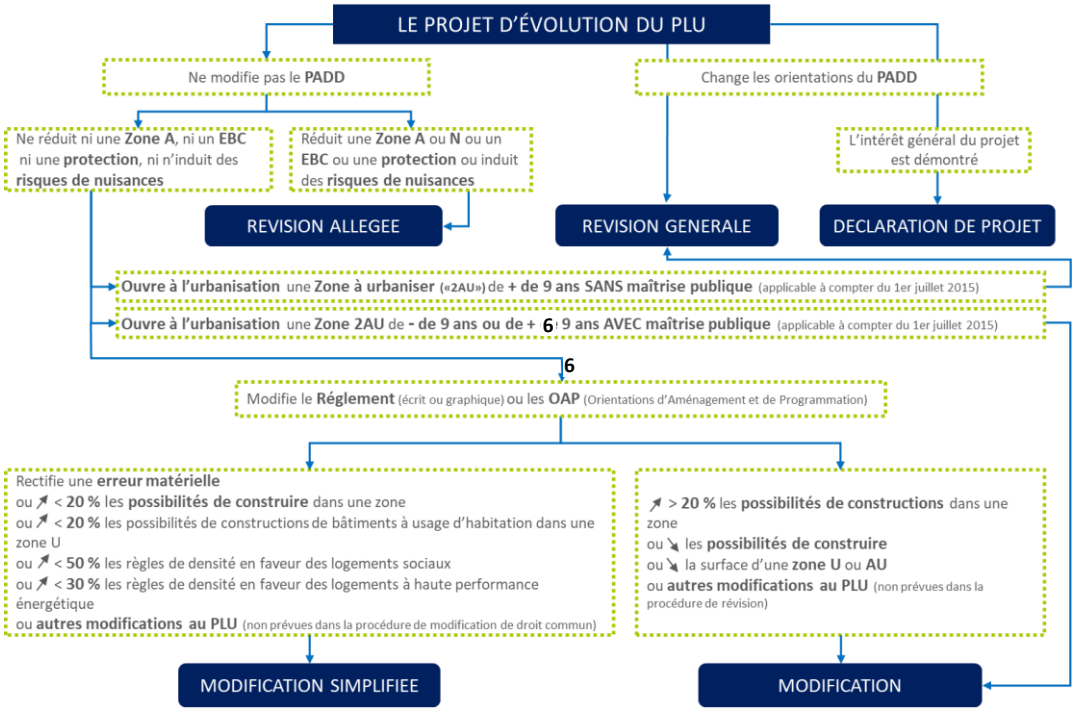
Plusieurs procédures permettent de faire évoluer le PLU :

- Révision générale au titre de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme,
- Révision simplifiée ou « allégée » au titre de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme,
- Modification (avec enquête publique) au titre de l'article L.153.41 du Code de l'urbanisme,
- Modification simplifiée au titre des articles L.153-45 et L.153-46 du Code de l'Urbanisme,
- Mise en compatibilité avec un projet ou un document de rang supérieur au titre des articles L.153-49 à L.153-53 du Code de l'urbanisme,
- Mise à jour des annexes au titre de l'article L153-60 du Code de l'urbanisme.

Le choix de leur mise en œuvre résulte de l'ampleur de la modification apportée au document.

Ne portant pas atteinte aux principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2006, ne réduisant pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle ou forestière, ne réduisant pas une protection et n'ouvrant pas à l'urbanisation une zone à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans suivant sa création, les évolutions prévues par la Ville de Sartrouville n'amènent pas le PLU à être révisé. C'est donc le domaine de la modification avec enquête publique qui s'applique.

Schéma des procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme



2.2. DERNIERES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU APPROUVE EN 2006

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Sartrouville a été approuvé par le Conseil municipal en date du 21 septembre 2006. Il a fait l'objet de 8 modifications.

La dernière mise à jour a été prise par l'arrêté municipal n°2023-110 du 15 février 2023 dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées suite à la déclaration d'utilité publique au profit d'Ile-de-France Mobilités du projet d'aménagement dédié au bus « BUS ENTRE SEINE ».

2.3. PROCEDURE RETENUE POUR LA MODIFICATION N°9

La procédure de modification de droit commun s'inscrit dans le même cadre juridique que la procédure de modification simplifiée. Toutefois, contrairement à cette dernière, la procédure de modification de droit commun est mobilisée lorsqu'il est envisagé de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction au sein d'une zone, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification comporte plusieurs spécificités :

- Engagement de la procédure à l'initiative de la commune

  => élaboration du dossier de modification,
- Pas de concertation préalable avec la population,
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (pas de délibération d'arrêt),
- Enquête publique obligatoire d'une durée de 1 mois,
- Approbation en Conseil Municipal.

La modification n°9 initialement envisagée par la Ville de Sartrouville portait principalement sur l'opération de renouvellement urbain du quartier des Indes, dans le périmètre duquel plusieurs études d'impact complètes ont été réalisées successivement en 2021 dans le cadre d'un permis de construire sur le secteur dit « du bâtiment 4 », actualisée en 2023 dans le cadre de la construction de la future Cité scolaire, et une nouvelle en cours en 2024 dans le cadre du permis d'aménager du secteur dit « Nord-Ouest ». L'autorité environnementale a d'ailleurs rendu un avis favorable au développement de cette opération d'aménagement.

La modification envisagée ne faisant essentiellement que transcrire les grands principes arrêtés dans la convention NPNRU, avec l'ensemble des partenaires, la Ville a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France (MRAE) en date du 5 mars 2024 (avec accusé de réception du 6 mars 2024), la sollicitant pour une demande d'examen au cas par cas, conformément à l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

La décision délibérée de la MRAE d'Ile de France N°MRAe AKIF-2024-032 en date du 2 mai 2024 a conclu toutefois à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale cette modification.

En outre, l'article L.103-2 1°b) du Code de l'urbanisme impose la réalisation d'une concertation pour les modifications des PLU soumises à évaluation environnementale.

Le Conseil municipal, par la délibération n°CM-86-2024 approuvée en date du 3 octobre 2024, a donc décidé de réaliser une évaluation environnementale pour la modification n°9 du PLU et d'engager une concertation du public dans le cadre de l'évaluation environnementale, afin de l'informer et de recueillir ses observations et propositions sur ce projet de modification.

Cette concertation préalable avait pour objectif de permettre un débat sur les objectifs et les principales caractéristiques et orientations de la modification du PLU, des enjeux socio-économiques associés, ainsi que des impacts significatifs de ce projet ou document sur l'environnement.

Parallèlement à cela, des études ont été engagées en septembre 2024 pour mener à bien l'évaluation environnementale prescrite, avec un objectif de finalisation fin 2024.

2.4. MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

La délibération municipale n°CM-86-2024 approuvée en date du 3 octobre 2024 a défini les modalités de la concertation de la manière suivante :

- Période de concertation : du 15 octobre au 15 novembre 2024,
- Mise à la disposition du public d'une notice de présentation [NB : le présent document] en version téléchargeable sur le site internet de la Ville de Sartrouville et en version papier à l'accueil du service Urbanisme aux heures d'ouverture habituels au public,
- Mise à disposition du public d'une adresse email dédiée concertation-modif-9-plu@ville-sartrouville.fr et d'un cahier d'observations à l'accueil du service Urbanisme aux heures d'ouverture habituels permettant de recueillir les observations du public,
- Affichage de la délibération en mairie de Sartrouville et sur le site internet de la Ville,
- Présentation et échanges lors du Conseil Citoyen pour la Transition Écologique (CCTE) le 16/10/2024 durant lequel sera présentée la notice de présentation,
- Présentation et échanges lors de la réunion de la commission municipale Urbanisme début novembre.

2.5. BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

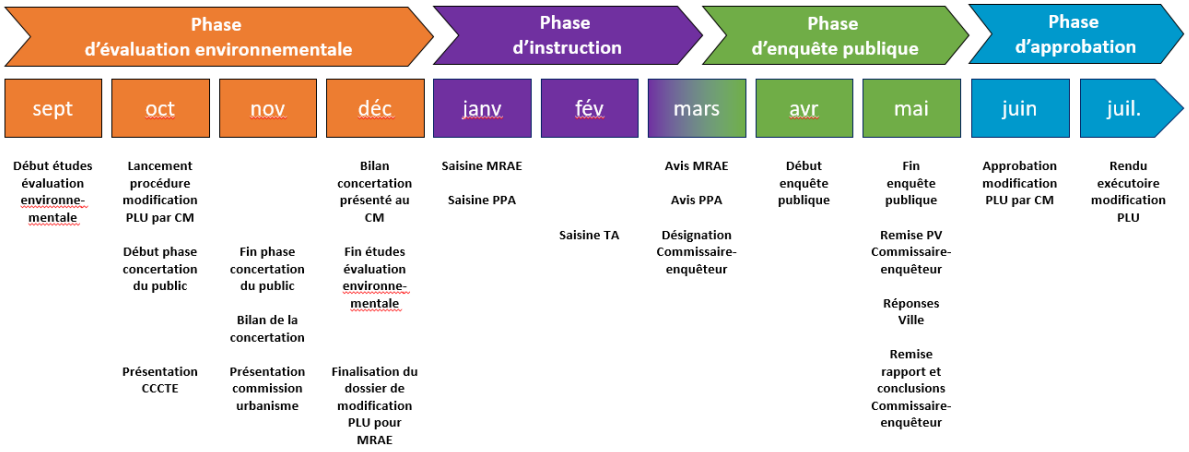
La concertation préalable du public dans le cadre de l'évaluation environnementale pour la modification n°9 du PLU s'est tenue dans les conditions conformes à la règlementation. S'agissant de la première mise en œuvre de cette procédure, il y a pu avoir une certaine confusion avec l'enquête publique de la modification qui ne se tiendra, elle, qu'au printemps 2025, après avis de la MRAE d'Ile de France et concertation des personnes publiques associées (PPA).

Toutefois, les quelques remarques reçues ont permis de confirmer certains enjeux de la modification et les réponses attendues par les habitants. Des ajouts et ajustements complémentaires sont donc incorporés dans le projet de dossier adressé à la MRAE d'Ile de France. En tout état de cause, les débats et observations montrent bien que la modification n°9 du PLU permet de faire évoluer de manière positive la façon dont vont être conçues les constructions de demain.

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a fait l'objet à son issue d'un bilan tiré par la délibération n°CM-106-2024 approuvée par le Conseil municipal en date du 19 décembre 2024, qui est disponible téléchargeable en ligne sur le site internet de la Ville de Sartrouville ainsi qu'en version papier à l'accueil du service Urbanisme aux heures d'ouverture habituels au public.

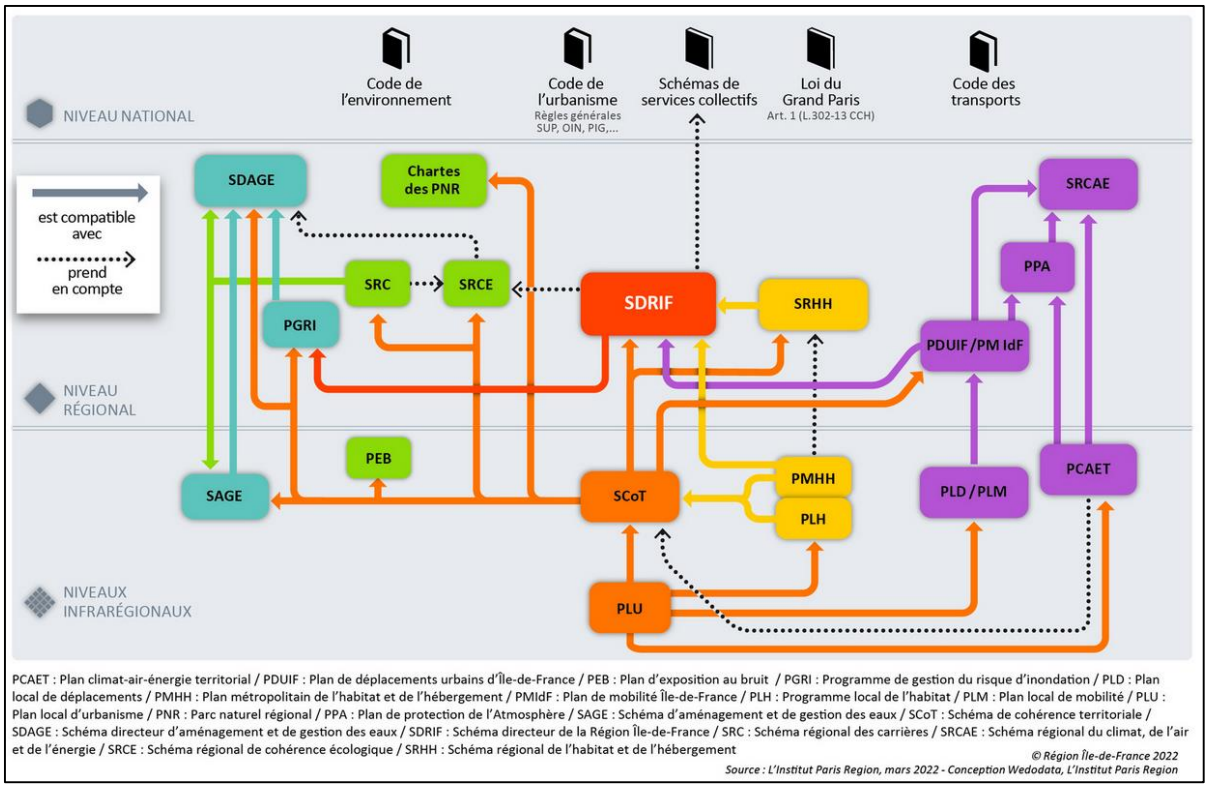
2.6. PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Schéma des procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme



3- COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La hiérachie des normes
(Source : Institut Paris Région, mar 2022)



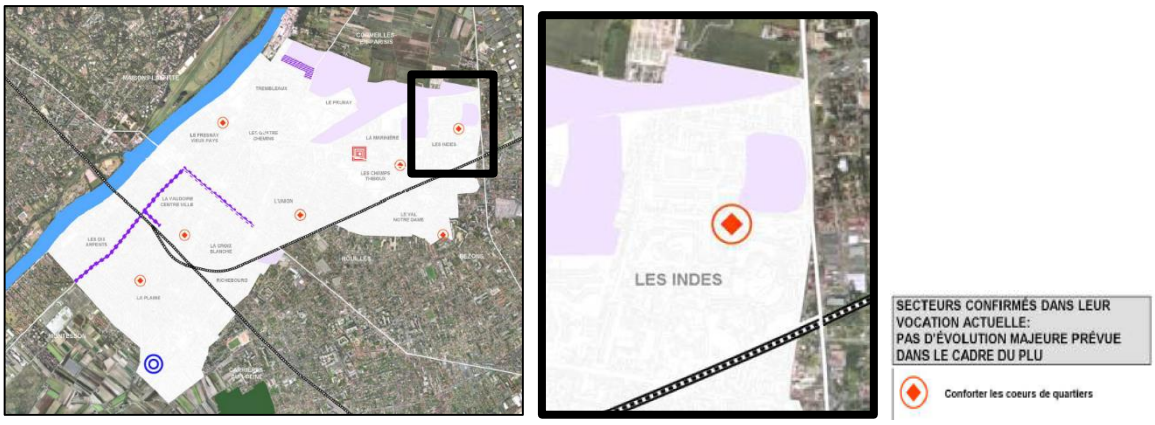
3.1. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU APPROUVE LE 21 SEPTEMBRE 2006

Parmi les pièces du PLU approuvé le 21 septembre 2006, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les grandes orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation des continuités écologiques, à partir des enjeux identifiés au sein d'un diagnostic.

3.1.1. Mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et reconversion de la zone d'activités des Sureaux

Le PADD du PLU affiche comme objectif pour le secteur des Indes de *« Réhabiliter le quartier du plateau »*, *« Remédier aux problèmes que rencontrent certaines résidences, désenclaver la Résidence des Indes, intervenir de manière globale sur l'habitat et réaménager les espaces extérieurs (Les Indes et la cité des 4 Chemins) »*.

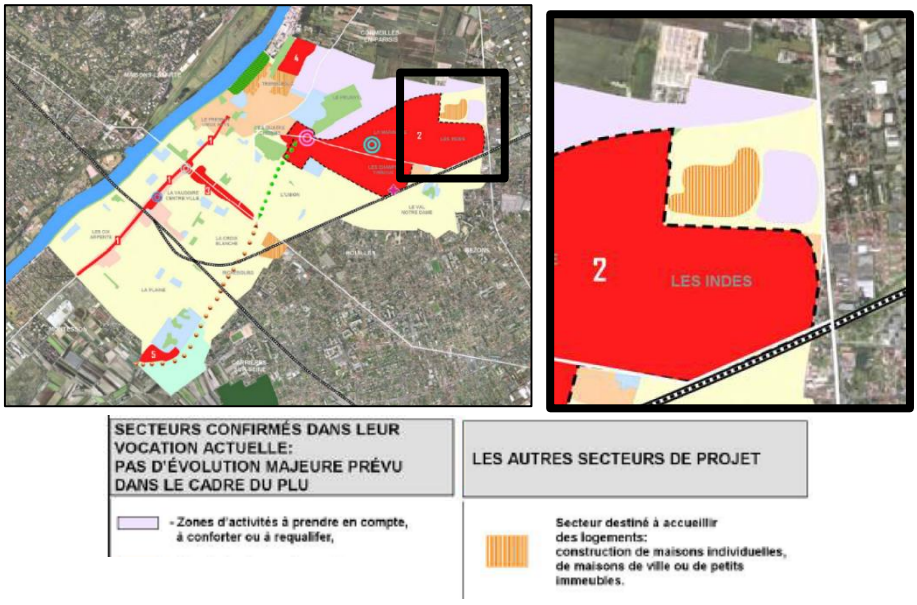
Extrait du PADD « Développement écoomique : industrie, commerce, artisanat »
(Source : PLU approuvéle 21 septembre 2006)



- La mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes prévoit une constructibilité augmentée limitée de 10% sur le secteur, tout en proposant une mixité sociale plus importante, un réaménagement des espaces publics et de nouvelles aménités urbaines, avec un maintien et un développement des commerces et équipements de proximité nécessaires au quartier.
- Les intentions du projet sont donc bien fléchées dans le PADD.

Et, pour le secteur des Sureaux, le PADD du PLU identifie ce secteur comme étant *« destiné à accueillir des logements : construction de maisons individuelles, de maisons de ville, ou de petits immeubles »*. Il mentionne également l'objectif de *« Favoriser le transfert d'activités industrielles ou d'entrepôts aujourd'hui mal intégrés à leur environnement urbain (Pas de la Mule, Les Sureaux) et prévoir la reconversion du site vers d'autres fonctions : logements, commerces, bureaux… »*.

Extrait du PADD « Urbanisme et occupation de l'espace »
(Source : PLU approuvéle 21 septembre 2006)



- La reconversion de la zone d'activités des Sureaux est donc déjà prévue dans le PADD.

3.1.2. Mise en œuvre du projet de géothermie

Le PADD du PLU affiche comme objectif de : *« Remédier aux problèmes que rencontrent certaines résidences, désenclaver la Résidence des Indes, intervenir de manière globale sur l'habitat et réaménager les espaces extérieurs (Les Indes et la cité des 4 Chemins) » et en « rénovant ou reconstruisant certains équipements aujourd'hui vétustes » et « Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation », sachant que « Les ensembles d'habitat collectif qui ne connaissent pas de difficulté particulière sont [également] pris en compte »*.

- Le projet de mise en œuvre d'un réseau de chaleur à base de géothermie sur le périmètre de la commune représente une nouvelle opportunité technique, qui n'existait pas à l'époque de l'élaboration du PADD, mais qui est parfaitement compatible avec lui, d'améliorer les conditions économiques et écologiques de production de chaleur pour les résidences d'habitat collectif et les équipements privés ou publics, en proposant une énergie compétitive par rapport au prix de gaz, qui permettra d'éviter une production d'environ 13.000 tonnes de CO2 par an.
- La mise en œuvre d'un projet de géothermie est donc parfaitement compatible avec le PADD.

3.1.3. Reconversion des friches et évolution de l'ilot de la rue des Arts

Dans les cartes du PADD, le site de projet se trouve entre un quartier d'habitat individuel et un secteur d'équipements représenté par un aplat bleu sur la carte. L'ilot du projet n'est donc pas repéré en tant que zone d'équipement à développer dans la cartographie de cet axe.

Le PADD du PLU affiche par ailleurs comme volonté de : *« Restructurer l'avenue Maurice Berteaux et ses abords en améliorant la sécurité des piétons, des voitures et des deux roues ainsi que la qualité du paysage urbain sur cet axe historique, « vitrine » de la ville qui peut être le support d'un certain développement économique et de construction de logements en retrait de la voie »*.

Extrait du PADD « Equipements publics »
(Source : PLU approuvéle 21 septembre 2006)

- En adéquation avec le programme Action Cœur de Ville, et plus particulièrement son volet Habitat, le projet de la rue des Arts contribue à cet objectif du PADD en permettant la reconversion d'une friche disgracieuse et d'un bâti dégradé en entrée de ville avec la construction d'un immeuble de logements diversifiés, en retrait de la voie et bordé d'arbres, situé à proximité de la gare RER et des transports collectifs, et donc aisément accessible par les futurs habitants. Cette qualité de desserte permet de limiter l'usage de la voiture et réduit ainsi les nuisances de pollution au CO2. En outre, le projet sera travaillé en lien étroit avec l'architecte des bâtiments de France, compte-tenu de son emplacement situé dans la perspective du Château de Maisons-Laffitte.
- La modification de ce secteur s'inscrit donc totalement dans la continuité du PADD.

3.1.4. Ajout du Règlement Local de Publicité (RLP) dans les annexes et intégration de la Charte paysagère de Sartrouville et du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du secteur du Plateau dans le PLU

Le PADD du PLU affiche comme objectif de : *« Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation »*, et introduit de la souplesse quant à leur évolution : *« Au cours des dernières années, de nombreux travaux de rénovation et d'extension du bâti ont été réalisés. Ce mouvement pourra se poursuivre dans l'avenir, mais cette évolution sera encadrée par le règlement du PLU afin de garantir le maintien du caractère aéré et végétal ainsi qu'une qualité de cadre de vie à laquelle les habitants sont attachés. »*.

- L'ajout du RLP approuvé vise à donner plus de visibilité et de portée à sa mise en œuvre dans le cadre de tout projet de construction, et l'adoption d'une charte paysagère concourt à faire respecter cet objectif de maintien d'un agréable cadre de vie pour les habitants.
- Suite à la concertation préalable et aux questions posées par le public, il est aussi proposé d'annexer au PLU le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du secteur du Plateau, élaboré en concertation avec les partenaires de la Ville dans le cadre du NPNRU, qui se décline ensuite en fiches de lot pour l'ensemble des ilots faisant l'objet d'une opération de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU.

3.1.5. Ajustements du règlement et correction des erreurs matérielles

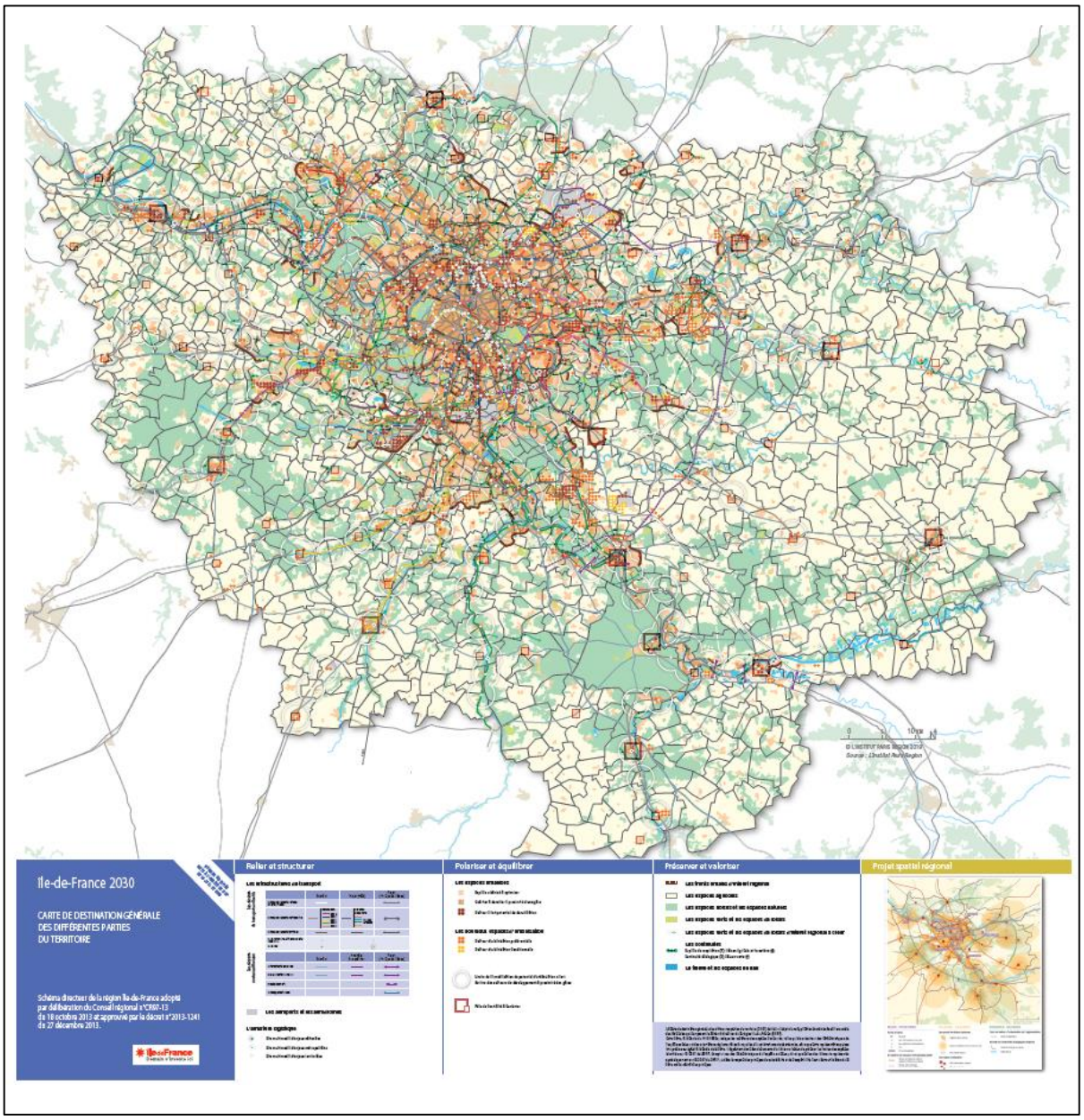
Enfin, les ajustements ponctuels du dispositif réglementaire visent à mieux préserver l'identité urbaine de la Ville ainsi qu'à favoriser le développement du végétal et du recours à des énergies renouvelables.

D'autres rectifications plus ponctuelles du zonage ou du règlement écrit ont simplement pour objectif d'améliorer la lisibilité des règles applicables, sans les modifier, et ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD.

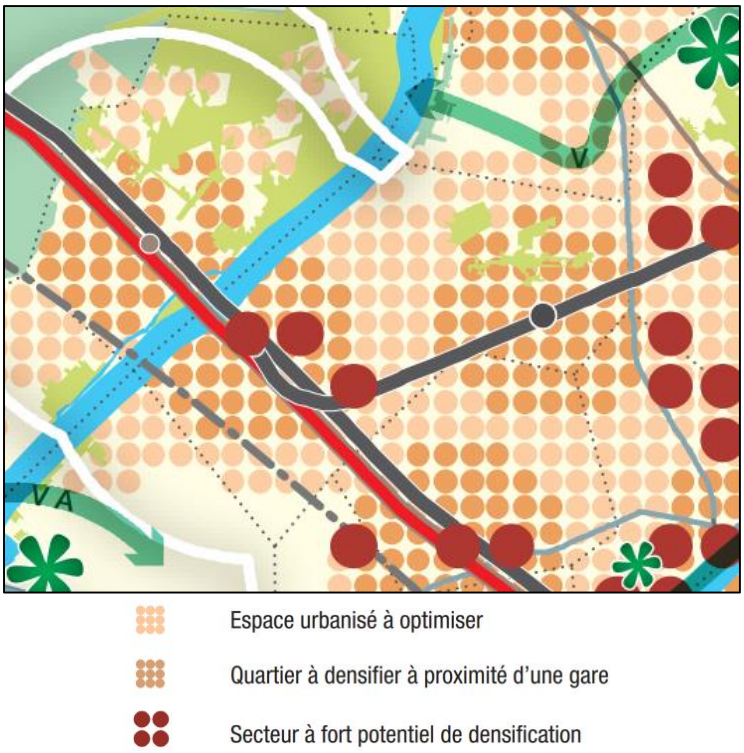
3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF) ET LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE – ENVIRONNEMENT (SDRIF-E)

L'ensemble des projets visés par la modification du PLU se situent au sein des espaces urbanisés à optimiser figurés sur la carte des différentes parties du territoire du le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 25 février 2008 et révisé le 18 octobre 2013 (approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013). En outre, les projets des secteurs des Indes et des Sureaux prennent place au sein d'un « quartier à densifier à proximité d'une gare » [la future gare du Val Notre Dame de la tangentielle légère nord (TLN) figurant sur ce plan].

Carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF
(Source : SDRIF approuvé en 2013)



Carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF centrée sur Sartrouville (Source : SDRIF approuvé en 2013)



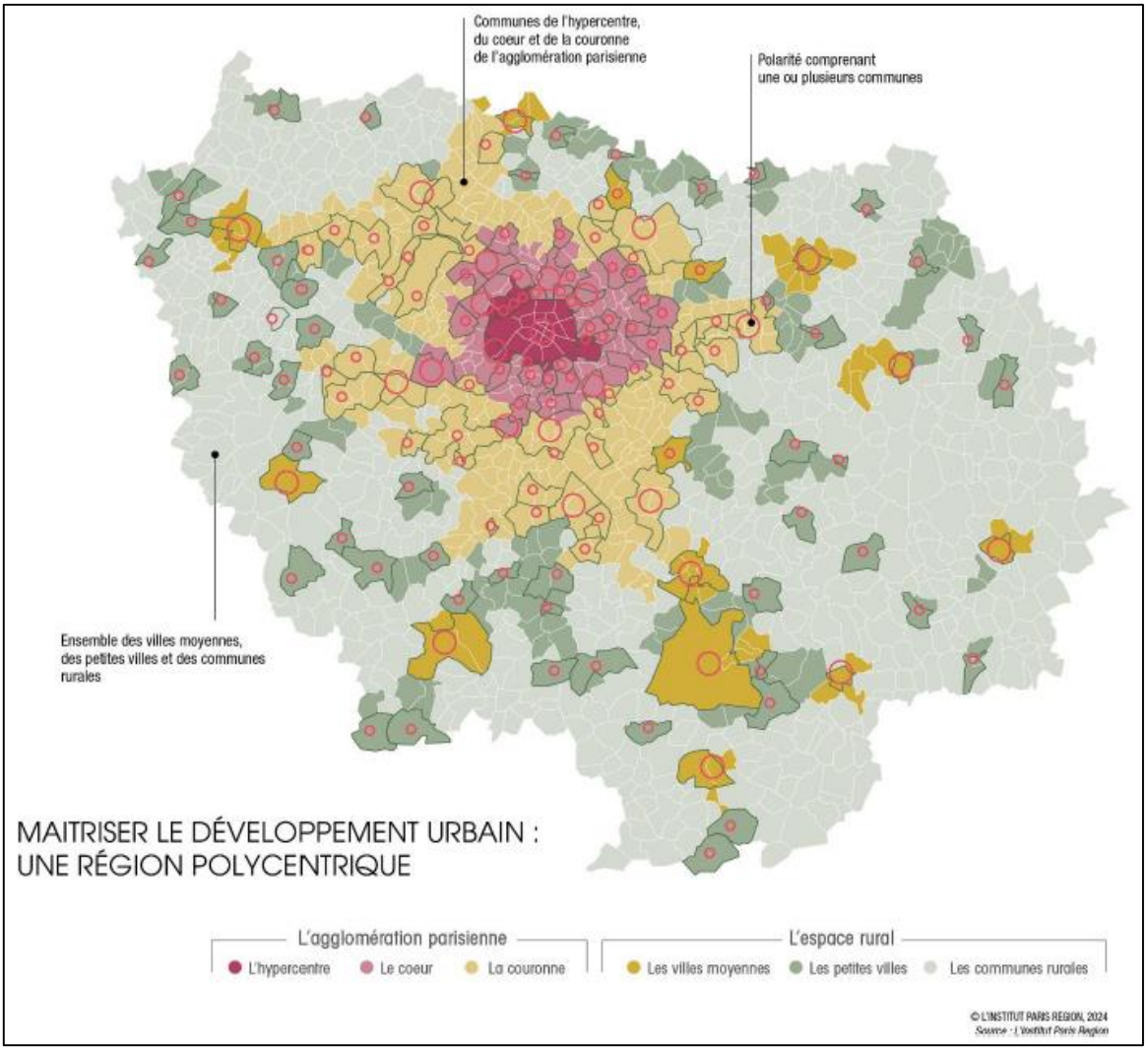
Selon les orientations du SDRIF, une augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat était prévue à l'échelle du territoire communal à horizon 2030. Sachant que la densité des espaces d'habitat à Sartrouville était en 2013 de 45,5 logements par hectare, avec 21.270 logements répartis sur une surface des espaces d'habitat de 467,2 hectares, le SDRIF visait à Sartrouville 52,3 logements par hectare à horizon 2030, soit environ 24.400 logements. En soustrayant les 1.029 logements déjà réalisés sur le territoire communal entre 2013 et 2018, le PLU devait rendre possible la construction d'environ 2.100 logements entre 2017 et 2030.

Les possibilités offertes par le PLU actuel, notamment sur les secteurs de projet définis pour la mise en œuvre du NPNRU sur le quartier des Indes, la mutation partielle de la zone d'activités des Sureaux en secteur d'habitat et la transformation de l'ilot de la rue des Arts en secteur d'habitat collectif, répondent donc aux préconisations du SDRIF. Le projet de modification ne remet ainsi pas en cause ces possibilités et les secteurs de projet n'ont pas évolué.

Le nouveau Schéma directeur de la Région Île-de-France - Environnemental (SDRIF-E) a été adopté le 11 septembre 2024 par les élus franciliens. Fruit d'une large concertation menée depuis 2022 avec tous les acteurs du territoire, ce document détermine l'aménagement de la région d'ici à 2040. Parmi ses ambitions : un accès à proximité de chacun à l'éducation, la santé, la culture, aux commerces et services, et aux sports. Imposant des lignes directrices à tous les Plans locaux d'urbanisme des collectivités, le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est le document de référence pour la planification stratégique du territoire. Son rôle est d'encadrer la croissance urbaine, de rationnaliser l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement économique de la région. Il fixe le cap de l'évolution de l'Ile-de-France à l'horizon 2040 pour garantir un cadre de vie de qualité à l'ensemble des Franciliens.

La commune de Sartrouville est considérée comme appartenant au « cœur de l'agglomération parisienne », et, à ce titre, c'est une polarité selon l'armature urbaine du SDRIF-E.

Entités territoriales du SDRIF-E et polarités
(Source : Orientations réglementaires du SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024)



Les objectifs régionaux du SDRIF-E imposent à présent un accroissement de la densité résidentielle dans les espaces urbanisés de +17% dans les communes des polarités du cœur et de la couronne d'agglomération comme c'est le cas pour la commune de Sartrouville, contre 15% pour les autres communes.

Or, en 2021, Sartrouville comptait environ 22.712 logements sur une surface d'habitat de 467,2 hectares, soit une densité d'environ 48,6 logements par hectare. En appliquant l'objectif d'augmentation de +17%, Sartrouville devrait viser une densité d'environ 56,9 logements par hectare en 2040, soit 26.600 logements à horizon 2040, c'est-à-dire environ 4.000 logements supplémentaires.

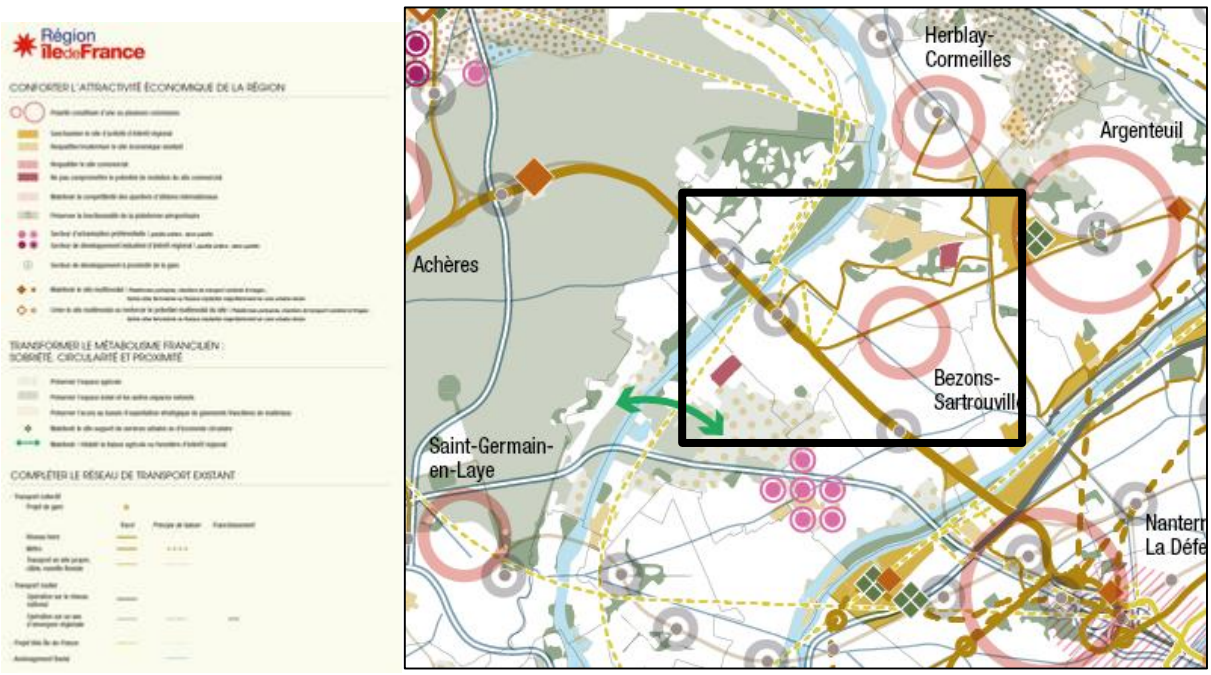
Ces projections s'inscrivent dans la stratégie régionale visant à optimiser l'utilisation des espaces urbanisés, à limiter l'étalement urbain et à renforcer l'offre de logements, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

La présente modification n'a pas pour ambition de répondre immédiatement à cet objectif fixé à horizon 2040, mais les projets faisant l'objet de la présente modification du PLU, de par leur localisation au sein des espaces déjà urbanisés, vont dans le sens de cette augmentation du nombre de logements, et répondent ainsi en partie à cet objectif.

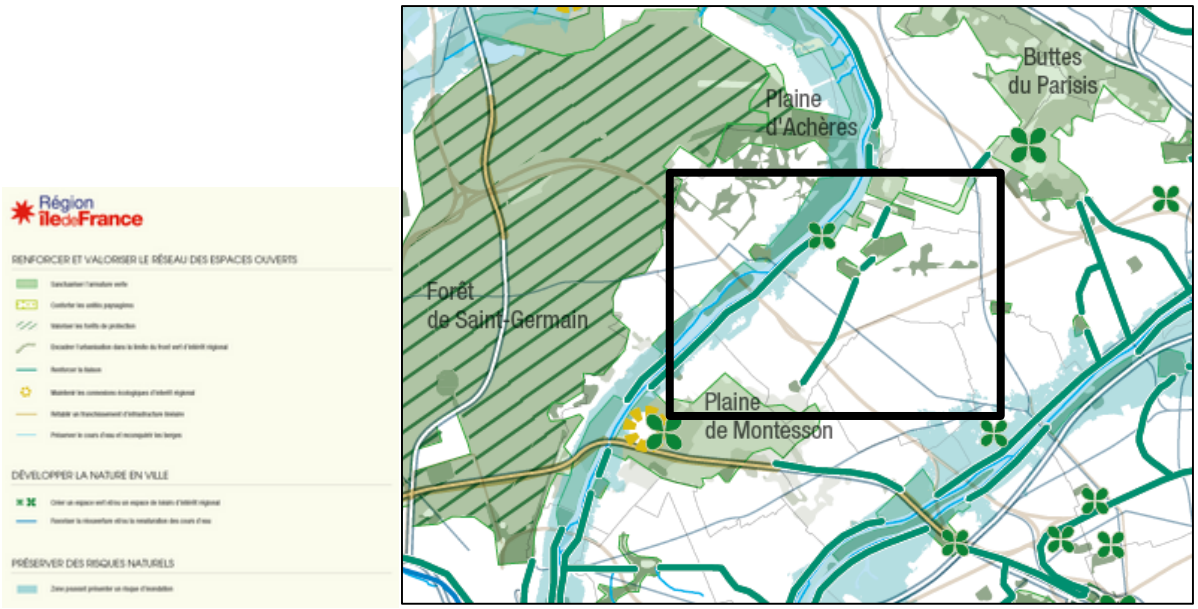
En outre, le SDRIF-E prescrit plusieurs orientations spatialisées pour la commune de Sartrouville, d'après les carte approuvées ci-dessous.

Extrait de la carte 1 « Maîtriser le développement urbain »
(Source : SDRIF-E approuvé le 11 septembre 2024)

Extrait de la carte 2 « Développer l'indépendance productive régionale »
(Source : SDRIF-E approuvé le 11 septembre 2024)



Extrait de la carte 3 « Placer la nature au cœur du développement régional »
(Source : SDRIF-E approuvé le 11 septembre 2024)



Sur le territoire de Sartrouville, il s'agit donc de :

- Pérenniser des espaces verts et de loisirs : les espaces verts du quartier des Indes correspondant notamment au parc Léo Lagrange et au grand mail planté (mail Maxime Gorki) situé au cœur du projet du quartier, ainsi que le parc Youri Gagarine, le cimetière communal et les grands espaces sportifs avenue de Tobrouk liés aux établissements scolaires (maternelle, élémentaire, collège, lycée) et au Centre Aquatique de la Plaine (CAP).
- Préserver des espaces agricoles : en zone limitrophe de Montesson, déjà situés en zonage A (agricole) dans le PLU en vigueur.
- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional : au nord de la commune au niveau des boisements sur le coteau des Larris et des zones inondables quai Brunel, en bord de Seine et en limite de Cormeilles-en-Parisis.
- Renforcer une liaison verte : du nord au sud, ce qui correspond à la coulée verte déjà créée par la commune de Sartrouville et aux abords de la voie nouvelle départementale RD1021, actuellement en friche.
- Requalifier et moderniser les zones d'activités : la ZAE du Prunay, la ZAE des Perriers, la ZAE des Trembleaux.
- Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial : sur le site Carrefour de Sartrouville, comprenant actuellement un hypermarché, une galerie commerciale, un immense parc de stationnement et quelques locaux en diffus sur celui-ci, ainsi qu'une station-service.

- Aucune des évolutions prévues dans le cadre de la modification du PLU ne contrevenant à ces principes, le projet de modification est donc compatible avec le SDRIF-E.

3.3. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document de planification à l'échelle régionale dédié à la préservation de la trame verte et bleue, en Ile-de-France, qui vise à identifier, préserver et restaurer la biodiversité et les écosystèmes naturels. Il a été instauré par la loi Grenelle II (2010). En Ile-de-France, il a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, et adopté par l'arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

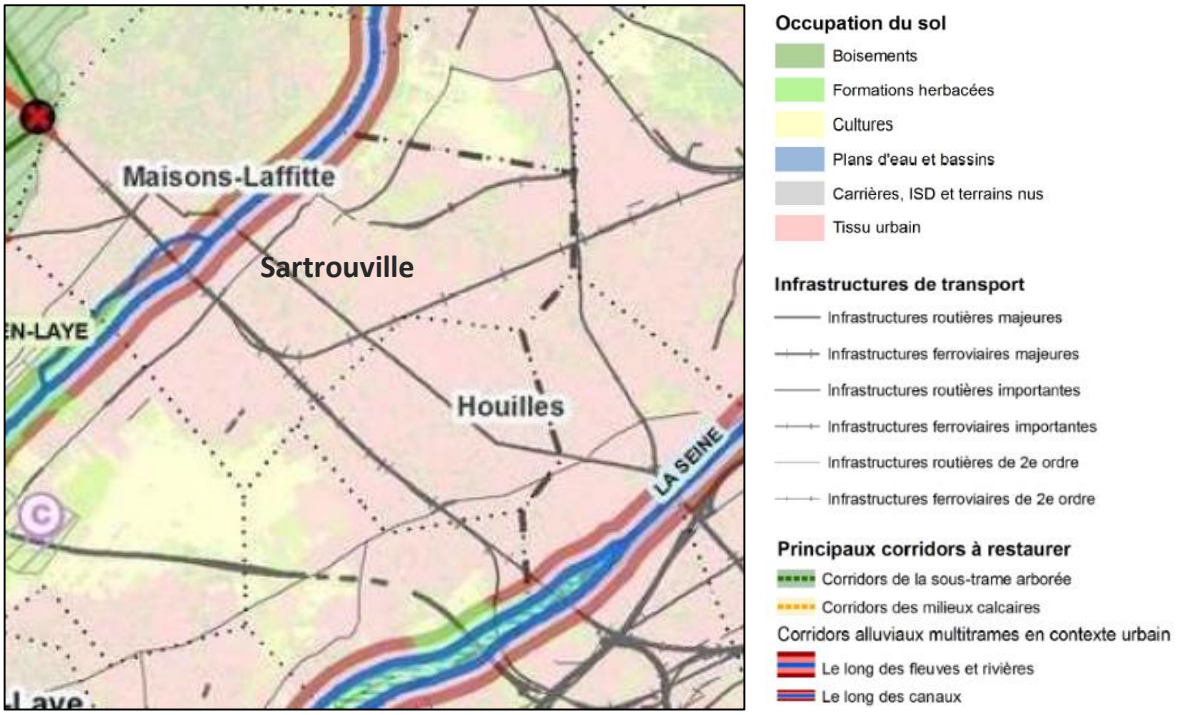
Sartrouville, située en périphérie nord-ouest de Paris, possède une combinaison d'espaces urbains et de zones naturelles.

Cela implique un enjeu important de gestion et de préservation des corridors écologiques dans un environnement périurbain. Le SRCE à Sartrouville doit prendre en compte ces différents aspects :

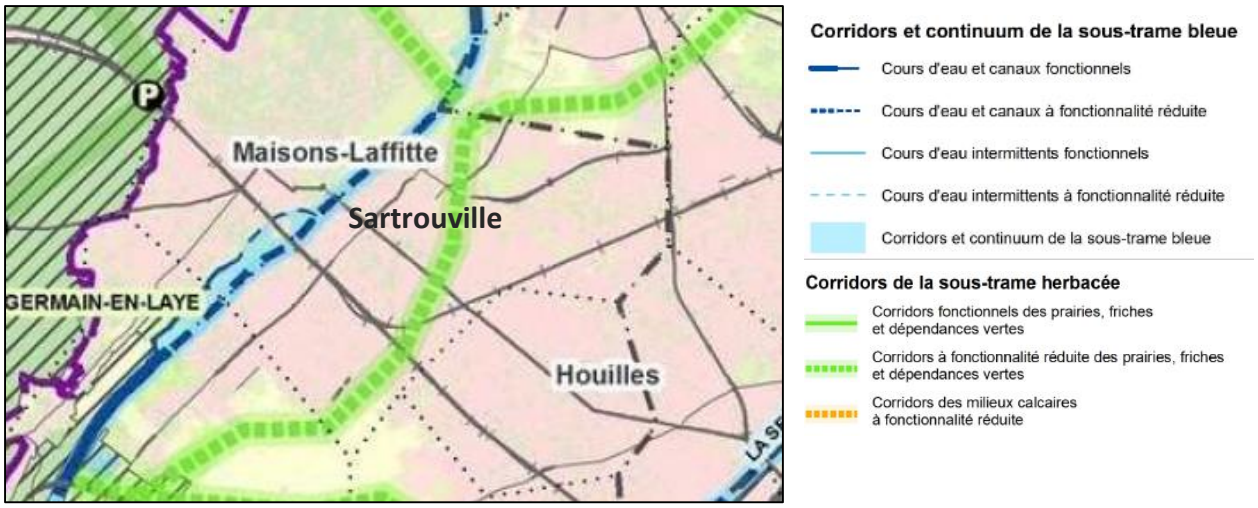
- Les espaces naturels : Il existe des zones boisées, des prairies et des berges de la Seine, qui sont des habitats potentiels pour de nombreuses espèces.

Les corridors écologiques : Il s'agit de préserver les continuités écologiques entre ces espaces, pour éviter la fragmentation des habitats naturels.

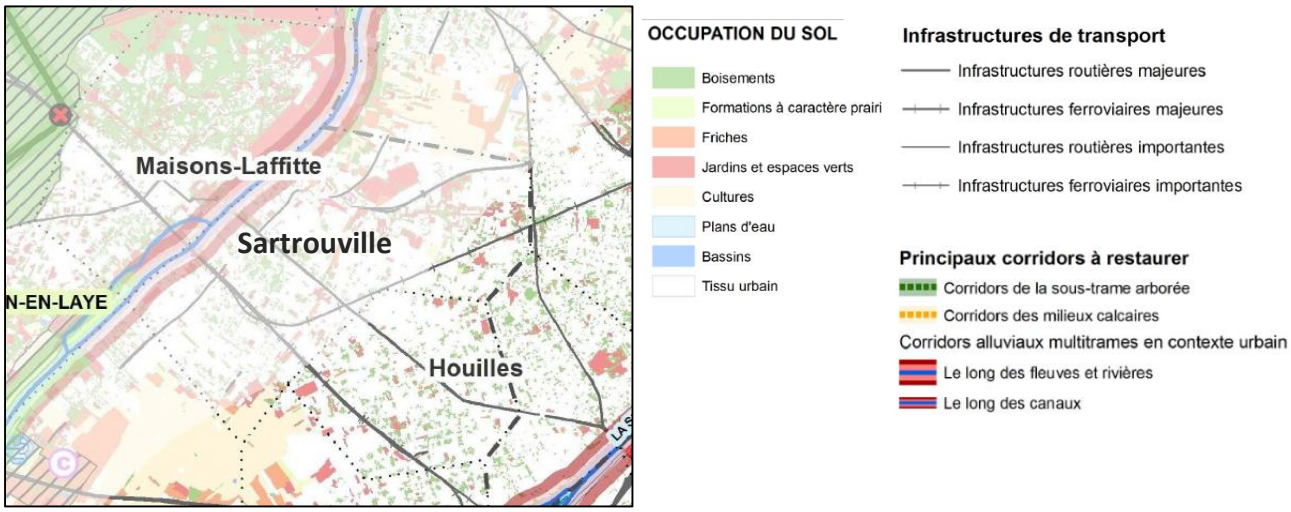
Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame verte et Bleue (Source : SRCE d'Île-de-France adopté en 2013)



Extrait de la carte des composantes de la Trame verte et Bleue
(Source : SRCE d'Île-de-France adopté en 2013)



Extrait de la carte des composantes de la Trame verte et Bleue
(Source : SRCE d'Île-de-France adopté en 2013)



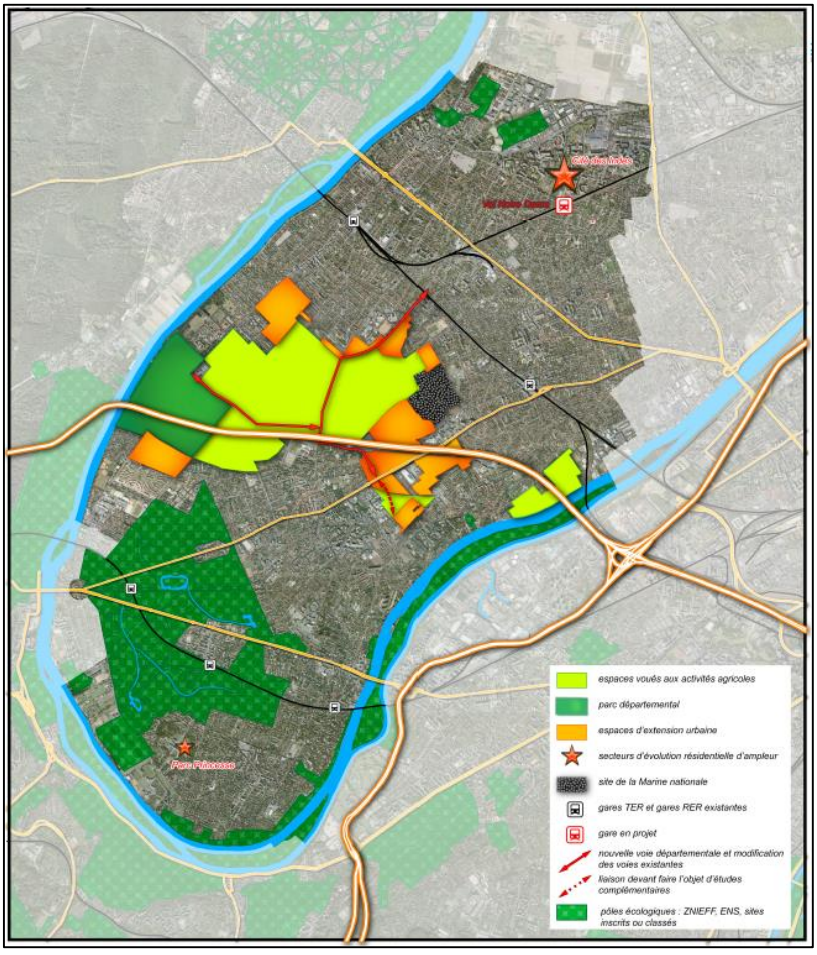
- L'ensemble des projets visés par la modification du PLU consistent en des opérations de développement de tissus urbains existants dans une logique de préservation des jardins, de mutation ou de reconversion de bâtiments, ou de renouvellement urbain avec le NPNRU sur le Quartier des Indes.
- Leur mise en œuvre n'est donc pas amenée à affecter les différents corridors écologiques identifiés sur la commune de Sartrouville. Les trames vertes et bleues pourront même être amenées à être confortées dans le cadre du NPNRU du quartier des Indes, qui vise l'aménagement d'un mail paysager en prolongement du mail existant, mais aussi par l'annexion au PLU d'une charte paysagère. La végétalisation de ce secteur est donc susceptible d'en améliorer ses fonctionnalités écologiques pour la faune et la flore.

3.4. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT)

La Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine (CABS) (anciennement Communauté de Communes de la Boucle de la Seine (CCBS) avant le 1er janvier 2015), dont faisait partie la ville de Sartrouville avant la création-fusion au 1er janvier 2016 de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de la Seine (CASGBS), avait approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 28 octobre 2015. Bien que ce document soit devenu caduc en octobre 2021, la Ville tient à préciser que la présente procédure aurait été compatible avec ce document, intégrant les orientations du SDRIF approuvé en 2013. A noter que le PLU de Sartrouville a fait l'objet de plusieurs modifications depuis l'approbation du SCoT sur le territoire.

Les grandes ambitions du SCoT portent notamment sur : la densification raisonnée des centres-villes, un conditionnement des extensions urbaines, la préservation des parcs urbains, l'amélioration des conditions de circulation et de transports, le développement des liaisons douces et le développement économique au sein du tissu urbain. Le renouvellement est encouragé mais conditionné, ne devant pas impacter les sites classés ou inscrits, ni impacter l'ambiance des villes. Il encourage en outre la diversification de l'offre résidentielle en matière de formes urbaines, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de bâti remarquable. Il intègre également des objectifs du renouvellement de la population, en intégrant notamment les besoins de reconstruction liées à la rénovation urbaine de Sartrouville dans sa production de logements.

Carte des grandes évolutions prévues par le PADD dans le territoire de la Boucle de la Seine (Source : SCOT de la Boucle de la Seine aprouvé le 28 octobre 2015 - PADD)



Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT vient préciser les modalités de mise en œuvre des ambitions du territoire. Il entend notamment sauvegarder les cœurs de biodiversité majeurs, et le maintien des parcs, jardins publics et espaces d'eau. Il préconise également l'intégration des nuisances et risques, notamment les aléas de retrait-gonflement argiles, dans les documents d'urbanisme. Il préconise aussi des orientations pour garantir la qualité urbaine des projets. Les documents doivent donc promouvoir cette qualité urbaine, notamment en matière d'intégration du bâti, facilitation de l'accessibilité, gestion des transitions entre les espaces moins denses, architecture qualitative et durable, et diversification des fonctions. Il cherche en outre à promouvoir une urbanisation économe de l'espace, en priorisant l'urbanisation au sein du tissu urbain existant, précisant que « l'évolution du territoire sera un développement intensif sur les terrains bâtis pour l'essentiel ».

Au regard des ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT et des orientations du DOO, chacun des objets de la modification entend proposer des projets urbains ambitieux et qualitatifs, intégrateurs des risques et nuisances identifiés, et ne portant pas atteinte aux fonctionnalités écologiques du territoire. Ils s'inscrivent d'ailleurs pleinement dans les orientations du SCoT :

- NPNRU du Quartier des Indes : Le SCoT identifie clairement la cité des Indes comme « secteur d'évolution résidentielle d'ampleur » dans la carte des grandes évolutions prévues par le PADD. Le PADD préconise en outre le renouvellement urbain Le DOO place quant à lui le secteur des Indes comme une des opérations prioritaires du SCoT pour des programmes de démolitions-reconstructions. Le projet s'inscrit en outre dans la volonté du SCoT de favoriser la mixité fonctionnelle.
- Le projet de reconversion le secteur Rue des Arts : Le SCoT souhaite favoriser « l'intensification » de son tissu urbain pour atteindre ses objectifs résidentiels. Pour ce faire, le DOO cherche à faciliter les mutations et changements de destination, notamment pour les emprises originellement à vocation économique devenues vacantes, le recyclage des friches, et les dents creuses. Le DOO encourage une urbanisation résidentielle préférentielle dans le tissu urbain, notamment au sein des dents creuses identifiées.

3.5. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS), adopté le 28 juin 2023, constitue un document stratégique de planification visant à lutter contre le changement climatique à l'échelle intercommunale. Il fixe des objectifs ambitieux à l'horizon 2050 :

- Réduction de 79% des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport à 2015 ;
- Baisse de 56% de la consommation énergétique ;
- Augmentation de 38% de la production locale d'énergies renouvelables (ENR).

Ces objectifs reposent sur une action prioritaire sur les secteurs les plus émetteurs, notamment le résidentiel (4% de la consommation énergétique) et les transports routiers (37%).

Dans ce contexte, la modification n°9 du PLU de Sartrouville, appréhendée dans le cadre d'une évaluation environnementale, est compatible avec les orientations et les objectifs du PCAET pour les raisons détaillées ci-après.

3.5.1. Une stratégie d'urbanisme favorable à la transition énergétique

La modification du PLU prévoit :

- La densification maîtrisée dans les quartiers bien desservis (quartier des Indes, rue des Arts), permettant de réduire les distances domicile-travail et de favoriser les mobilités durables ;
- Le recyclage foncier de friches urbaines et zones d'activités obsolètes, limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel ;
- L'intégration d'espaces publics végétalisés et la mise en œuvre de prescriptions environnementales issues de la charte paysagère et du CPAUPEE, en faveur du confort thermique urbain et de la biodiversité.

Ces éléments traduisent des actions concrètes en faveur de la sobriété foncière et énergétique, en phase avec les axes du PCAET relatifs à la résilience urbaine et à l'adaptation au changement climatique.

3.5.2. Un projet énergétique structurant : le réseau de géothermie

La modification du PLU crée une zone UL3 dédiée à l'implantation d'un site de forage géothermique, dans un secteur stratégique permettant de :

- Alimenter jusqu'à 10.125 équivalents-logements via un réseau de chaleur à base de géothermie profonde d'ici 2035,
- Réduire les émissions de CO_2 d'environ 13.000 tonnes/an,
- Remplacer massivement des chaufferies au gaz par une source d'énergie renouvelable locale, bas carbone et compétitive.

Ce projet répond directement à l'un des leviers majeurs du PCAET : développer les réseaux de chaleur fondés sur les ENR.

3.5.3. Une articulation opérationnelle avec les actions du PCAET

Au-delà des intentions générales, la modification n°9 du PLU intègre la mise en œuvre de plusieurs actions figurant dans le programme d'actions du PCAET, notamment :

- Action 1.1 : « Réduire la dépendance à la voiture », grâce à la densification à proximité des transports et au projet "Bus entre Seine" (mise en service prévue vers 2028).
- Action 2.2 : « Réhabiliter le parc de logements existants et améliorer les performances énergétiques des nouveaux bâtiments », via les prescriptions du CPAUPEE et l'organisation urbaine du renouvellement du quartier des Indes.
- Action 3.1 : « Favoriser le développement des ENR », avec l'intégration du projet géothermique.
- Action 5.4 : « Mieux intégrer le végétal dans la ville », par les annexes paysagères et prescriptions de désimperméabilisation.

La modification n°9 du PLU de Sartrouville constitue une traduction opérationnelle des objectifs du plan climat en matière de transition énergétique, d'aménagement durable et de lutte contre les émissions de GES.

Elle s’inscrit également dans une logique d’urbanisme résilient, en promouvant l’intégration des ENR, la densification maîtrisée, la biodiversité urbaine et la limitation des déplacements carbonés.

4- OBJECTIFS D'EVOLUTION DU PLU

4.1. MISE EN ŒUVRE DU NPNRU DU QUARTIER DES INDES ET RECONVERSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES SUREAUX

4.1.1. Rappels contextuels

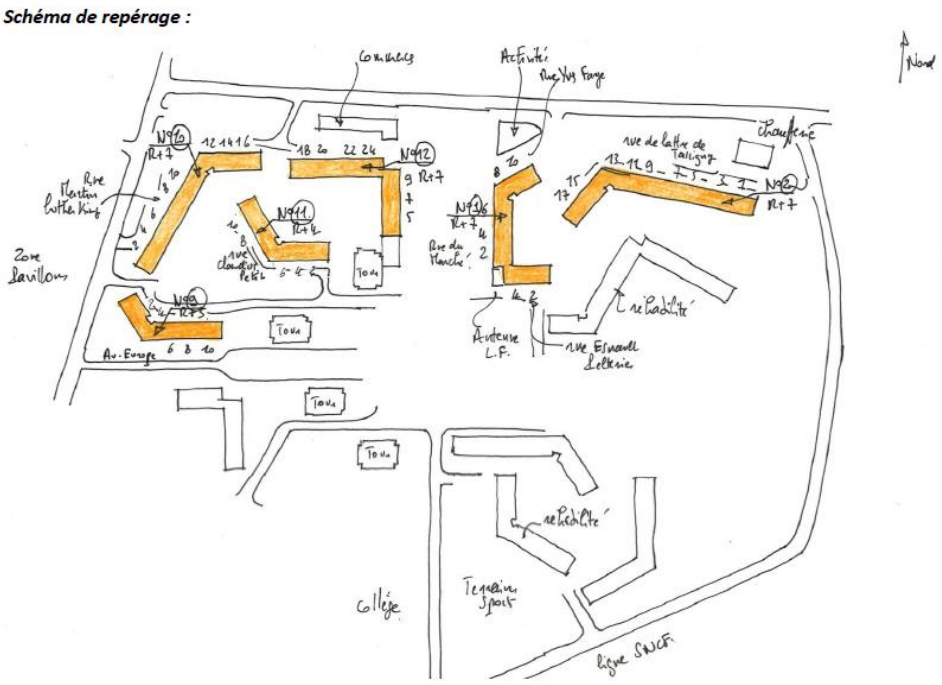
Le quartier des Indes, localisé en limite est de la commune à proximité immédiate de la commune d'Argenteuil, a été retenu par l'Etat et l'ANRU pour faire partie du programme Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la période 2015-2025, dans la continuité du premier programme de renouvellement urbain mené de 2006 à 2014 qui a permis d'amorcer la transformation urbaine du quartier du Plateau. S'étendant sur près de 21,8 hectares, 3.971 personnes habitent aujourd'hui ce quartier classé Quartier Politique de la Ville (QPV), pour 1.319 logements.

Un **protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Sartrouville** a été établi en 2016-2017 pour ce quartier où les logements appartenaient à un seul bailleur, le Logement Francilien, devenu depuis 1001 Vies Habitat.

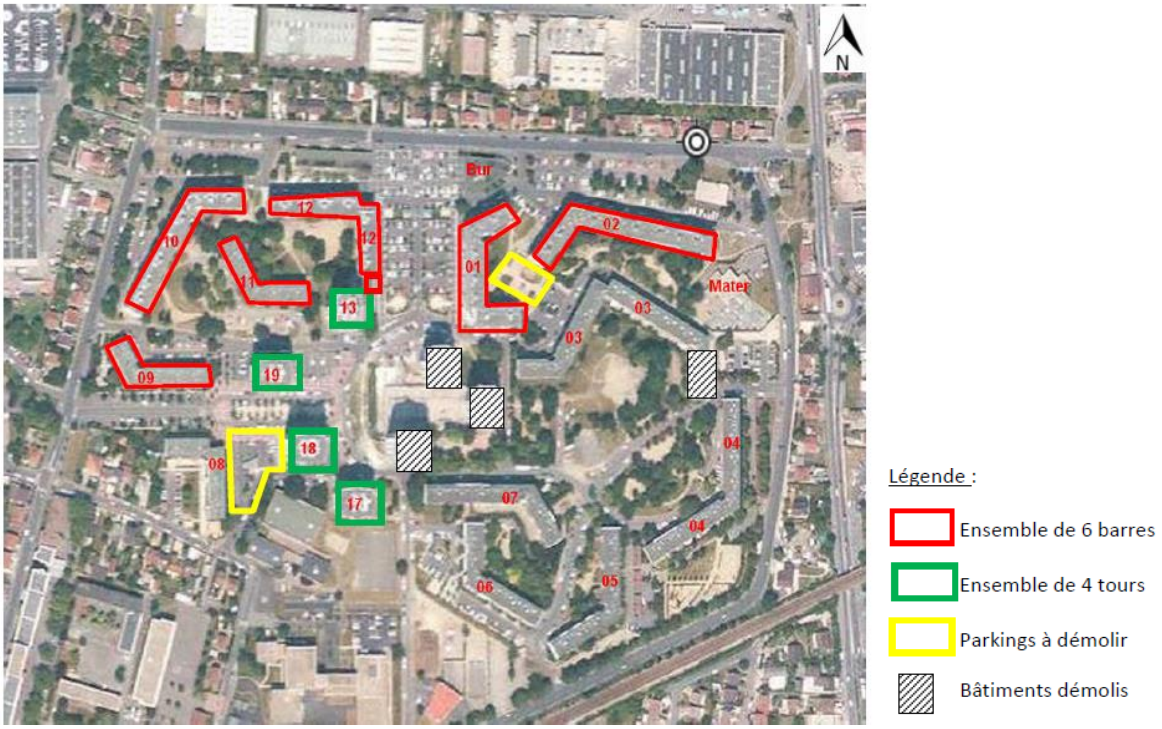
En parallèle, des études de faisabilité technique ont été menées sur le patrimoine bâti du bailleur social, composé de 6 barres et 4 tours : un premier intitulé « **Diagnostic et premières préconisations » portant sur la réhabilitation potentielle des 6 barres**, et un second intitulé « **Etude de faisabilité de déconstruction de 4 tours et 6 barres de logements du quartier des Indes** ».

Etude de faisabilité pour une réhabilitation
(Source : 1001VH)

Schéma de repérage :



Etude de faisabilité pour une démolition
(Source : 1001VH)



Le protocole signé en novembre 2017 a donc fixé les orientations stratégiques du contrat de ville, la stratégie de développement du territoire et les premiers objectifs en matière de renouvellement urbain. Il a été acté le changement d'échelle du quartier des Indes et la requalification d'une partie de la zone des Sureaux en créant une offre diversifiée de logements (permettant notamment un parcours résidentiel aux ménages présents et à venir) et dans les formes urbaines (en diminuant le nombre de logements sociaux et en développant différents types d'habitats). Cette décision de transformation en profondeur du quartier a impliqué la nécessité de créer de nouveaux ilots résidentiels de hauteur réduite et une meilleure hiérarchisation des espaces privés et publics, se traduisant par le **choix définitif de démolir sur le secteur Nord-Ouest 4 barres et 4 tours de logements sociaux existants**.

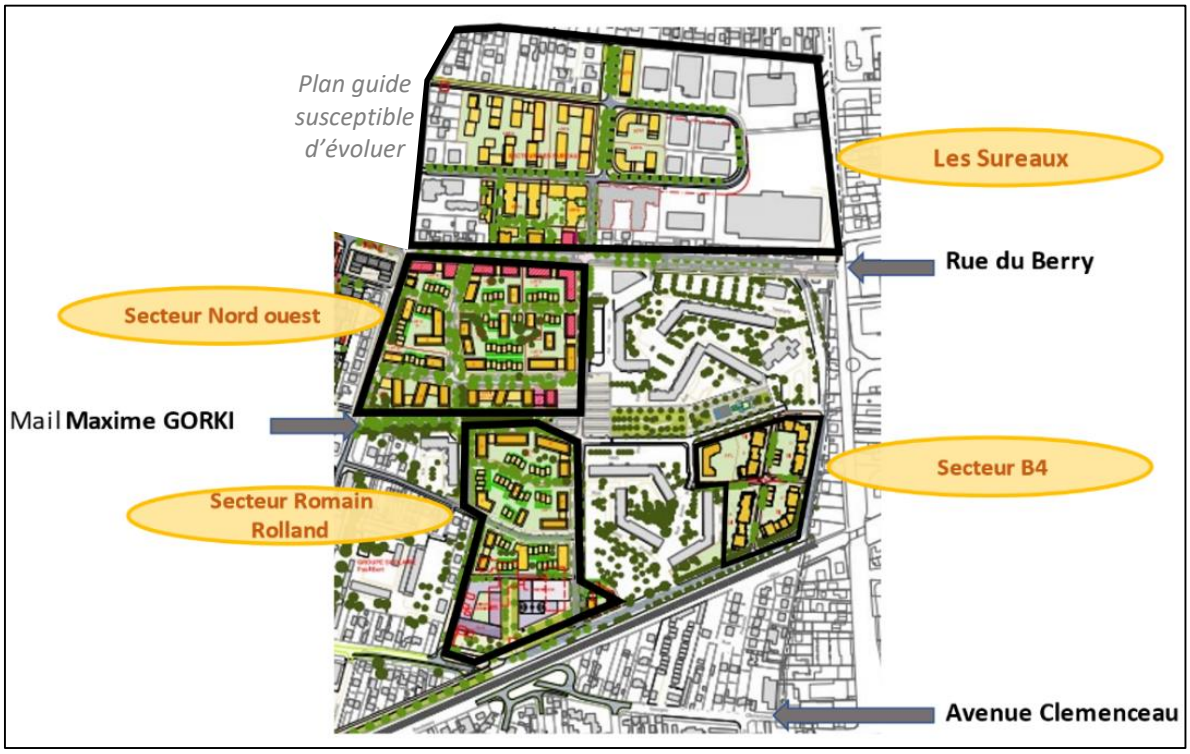
Ce protocole a également précisé la mise en place de groupes de travail avec les habitants, associations et acteurs économiques, ainsi que les modalités pratiques et financières de l'ingénierie de projet.

L'avis du Comité d'Engagement du 8 novembre 2018 sur la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain - Boucles de Seine PRIN du Plateau à Sartrouville, a salué l'ambition de la CASGBS et de la Ville de poursuivre la transformation du secteur du Plateau et **a confirmé la conduite d'une mutation globale comptant au terme du PNRU un total de 1.300 logement sociaux à bas loyers et se traduisant à terme par la démolition de la totalité du parc social existant et la construction d'une offre de logements diversifiée de 2.600 logements neufs dont un tiers sociaux**.

La **convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Sartrouville Le Plateau** cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a été définitivement **validé par l'ensemble des partenaires le 4 avril 2019**.

Sous la direction de la CASGBS **un comité technique et un comité de pilotage** se réunissent à intervalles réguliers pour rythmer l'avancement de ce projet ambitieux. Un AMO accompagne l'agglomération et la Ville pour composer ce projet d'ampleur sur les aspects urbains.

Plan général à l'échelle du Plateau
(Source : CASGBS / Agence D&A)



4.1.2. Mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes

La programmation de la cité des Indes est cadrée par la convention du NPNRU et a fait l'objet plusieurs présentations ou dossiers soumis à l'examen au cas par cas de la MRAe et à des PPVE.

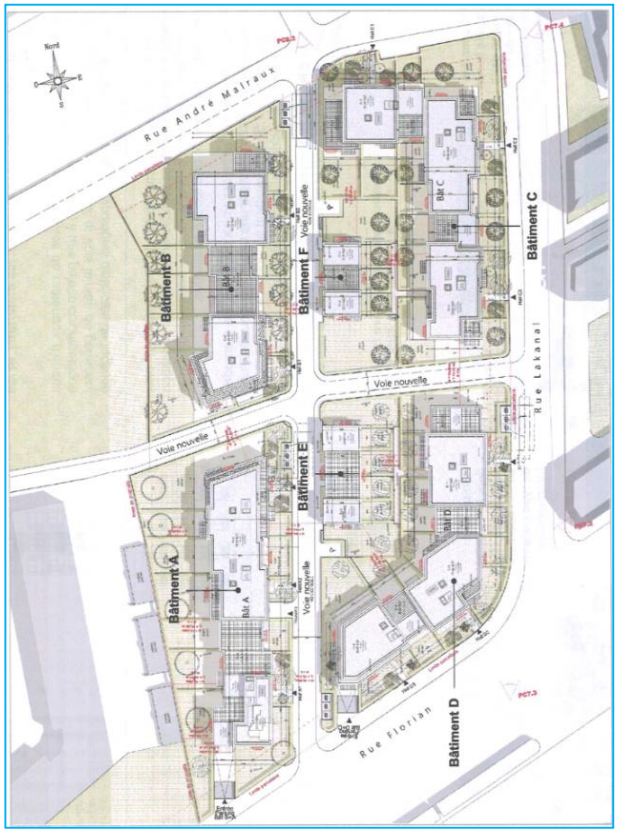
La convention prévoit notamment la **démolition de 675 logements sociaux**, la **reconstruction de logements sous des formes d'habitat nouvelles (habitats individuels, collectifs et intermédiaires)**. Plusieurs enjeux prévalent à ce projet : le développement de la mixité sociale, le renforcement du potentiel économique du quartier, l'amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du quartier, et de la mixité fonctionnelle (création de locaux commerciaux et de services).

Plusieurs programmes immobiliers sont prévus sur le secteur :

a) Secteur « B4 » Bâtiment 4 (opérateurs Bouygues et Foncière Logement)

Le projet développé par BOUYGUES IMMOBILIER en phase 1 du projet d'aménagement de la cité des Indes est le premier programme immobilier intégrant des logements en accession à la propriété sur le quartier des Indes, il est le seul projet de la zone pour lequel un dossier de demande de permis de construire a été déposée / accordée à ce jour ; il est en travaux depuis 2023 et en cours de livraison depuis le printemps 2025.

Plan de masse du projet prévu par BOUYGUES IMMOBILIER
(Source : Projet d'aménagement de la Cité des Indes - Etude d'impact)



Le projet est composé de 6 bâtiments distincts, disposant d'une Surface de Planchers (SDP) totale de 15.153 m² pour la réalisation de 232 logements, dont :

- 174 logements en accession (soit 75 % du nombre total de logements prévus) répartis dans les bâtiments A, B, C, E et F, pour une SDP de 11 390 m² ;
- 58 logements locatifs sociaux (soit 25 % du nombre total de logements prévus), tous situés dans le bâtiment D, pour une SDP de 3 763 m².

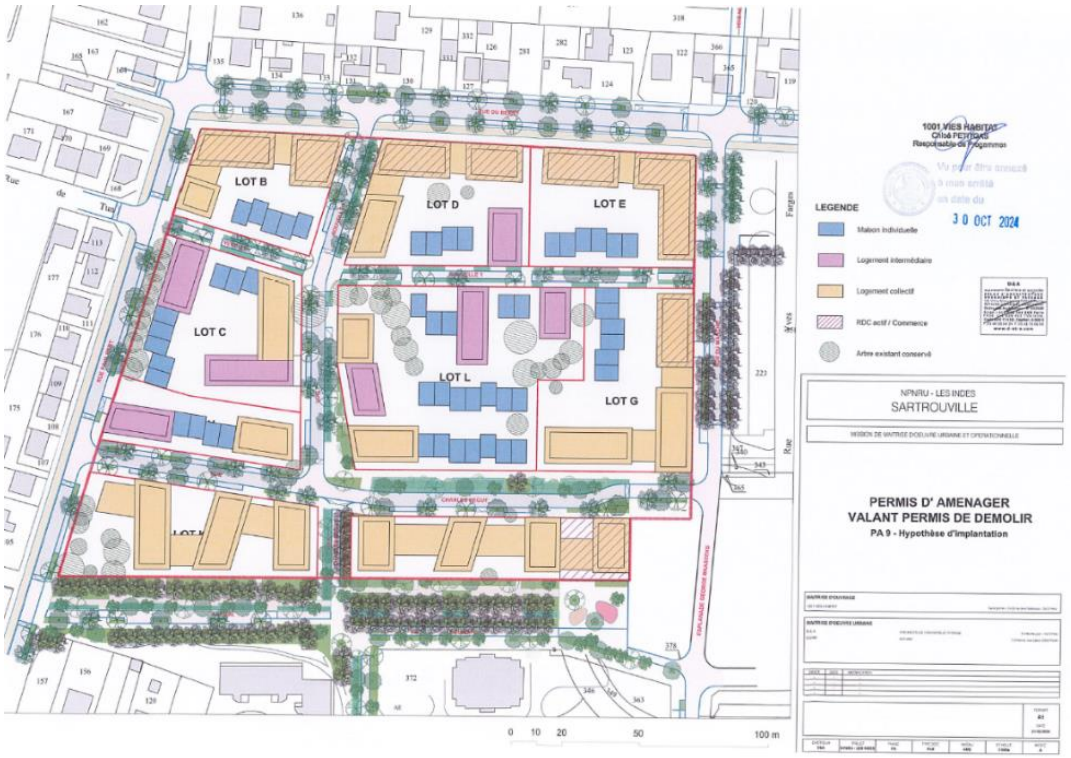
La majorité de ces logements (environ 60 %) seront des grands logements (logements T3 et plus).

Foncière Logement (AFL) mène également sur le secteur du Bâtiment 4 une opération d'une quarantaine de logements et une SDP créée de 7.152m², dont les travaux sont en cours depuis 2024.

b) Secteur Nord-Ouest (opérateurs 1001 Vies Habitat, Foncière Logement, Bouygues)

Plusieurs programmes sont menés sur le secteur Nord-Ouest par le bailleur social 1001 Vies Habitat, Bouygues Immobilier et Foncière Logement, avec 598 logements envisagés, majoritairement de type collectif, et des commerces en rez-de-chaussée sur la rue du Berry, pour lesquels la présente modification de PLU est nécessaire, avec des hauteurs bâties allant de R+2 pour les logements individuels à R+5 pour les collectifs répartis en différents lots : Lot A : 5.226 m², Lot B : 2.345 m² , Lot C : 3.562,5 m², Lot D : 3.074 m², Lot E : 2.876 m², Lot G : 3.636 m², Lot H : 1.708 m², Lot I : 2.594 m², Lot K : 3.244 m², Lot L : 1.708 m².

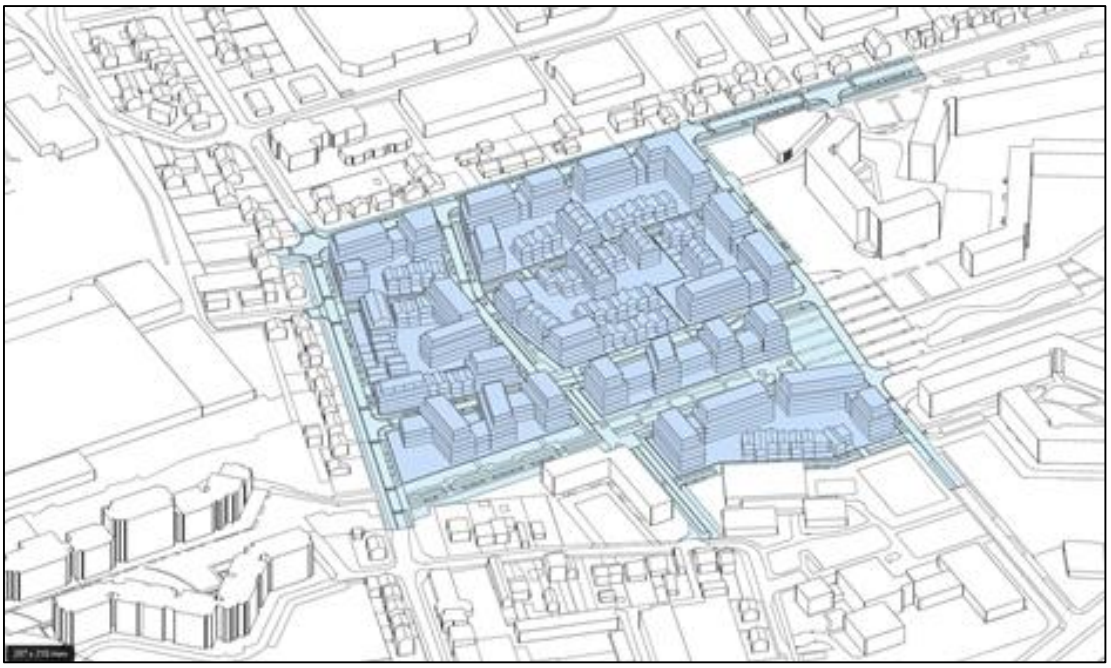
Plan des lots et des types de logements - secteur Nord-Ouest
(Source : Permis d'aménager accordé – octobre 2024)



Phasage des travaux - secteur Nord-Ouest
(Source : Etude d'impact)

Le programme mené par Foncière Logement (AFL) sur le secteur des anciennes tours 17 et 18, pour lequel la présente modification de PLU est nécessaire, prévoit une centaine de logements collectifs et 6 maisons individuelles pour une SDP totale de 7.816m². Les travaux sont attendus à partir de début 2026.

Modélisation de la volumétrie du projet Secteur Nord-Ouest
(Source : Agence D&A)



c) Secteur Romain Rolland

Actuellement, ce site est occupé par un gymnase et un collège.

Le collège Romain Rolland, déjà ancien, connait des dysfonctionnements structurels majeurs. Occupant le cœur de sa parcelle, il ne dialogue pas avec l'espace urbain environnant. La construction d'un nouveau collège, en remplacement, est actuellement en cours boulevard de Bezons (projet de la Cité scolaire) et devrait ouvrir à l'automne 2025. La programmation sur le site de l'actuel collège Romain Rolland, qui sera démoli, n'est pas encore arrêtée.

La reconstruction ou la réhabilitation / extension du gymnase ainsi que la création d'un site de géothermie sont en cours d'étude sur cet ilot.

Le secteur Romain Rolland doit encore faire l'objet d'études programmatiques complémentaires en raison de changements récents de projets (géothermie, gymnase, etc.).

Un plan guide a été élaboré en concertation avec l'ensemble des partenaires de l'ANRU : Etat, Département des Yvelines, Région Ile de France, Foncière Logement, 1001 Vies Habitat, la Ville et l'opérateur privé Bouygues Immobilier. Ce plan guide a été présenté et validé en revue de projet au mois de novembre 2022, en présence des représentants du conseil citoyen. Ce document **fixe la forme urbaine, le maillage viaire et les coupes en travers des futures voiries, laissant une place généreuse tant aux circulations douces qu'à la végétalisation des espaces publics**.

En plus de ce plan guide, **un Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) a également été élaboré** pour cadrer les futurs projets de logements dans le but d'assurer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants du quartier. Ce CPAUPEE est ajouté en annexe dans la cadre de la présente modification.

Le plan guide et le CPAUPEE **se déclinent progressivement en fiches de lots, ilot après ilot**, qui sont transmises aux différents opérateurs et à leurs maîtrises d'œuvres pour l'élaboration des projets de construction.

Dans le cadre du projet de reconstruction du secteur Nord-Ouest, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été accordé en 2024, **des ateliers de co-conception ont été mis en place pour coordonner la forme urbaine de ce secteur et assurer une cohérence d'ensemble entre les différents ilots** construits par les 3 opérateurs que sont Foncière Logement, 1001 Vies Habitat, et l'opérateur privé Bouygues Immobilier, accompagnés de leurs maîtrises d'œuvre. L'implantation et l'architecture des bâtiments, la forme et l'orientation des logements, les perspectives sur les cœurs d'ilots, sont débattues ensemble **avec un objectif de qualité urbaine et de préservation des arbres adultes** en bonne santé phytosanitaire, pour le confort et le cadre de vie des futurs habitants.

Ce travail de longue haleine explique pourquoi **il a été décidé de créer un sous-secteur UC5 sur une partie du quartier des Indes et du secteur des Sureaux**, afin d'adapter le règlement de la zone UC selon les caractéristiques attendues du projet de rénovation urbaine en matière d'implantations, d'emprise au sol, de hauteur, etc. et intégrant par ailleurs des prescriptions ambitieuses en matière environnementale. **Sans cette modification, le projet tel qu'envisagé n'est pas réalisable selon les objectifs fixés par la NPNRU.**

4.1.3. Reconversion de la zone d'activités des Sureaux

Concernant le secteur des Sureaux, seule une programmation prévisionnelle prévoyant environ 300 logements a été établie par la maitrise d'œuvre urbaine, sans qu'un projet architectural détaillé ou des éléments techniques précis (nombre définitif de logements, surfaces commerciales, équipements, etc.) n'aient été arrêtés étant ici précisé que le foncier est essentiellement maîtrisé par des mono-propriétaires privés sur des parcelles de grandes tailles. Les données disponibles sont susceptibles d'évoluer dans le cadre des échanges à venir entre les partenaires du projet.

Cette possibilité de constructions représente une augmentation de la constructibilité du secteur de moins de 9%, pour lesquels la présente modification de PLU s'avère bénéfique, notamment en raison d'un projet de percement de voie visant à améliorer les cheminements piétons des habitants et l'accès aux commodités (commerces et transports), mais aussi pour améliorer la cohérence et l'esthétisme des constructions envisagées.

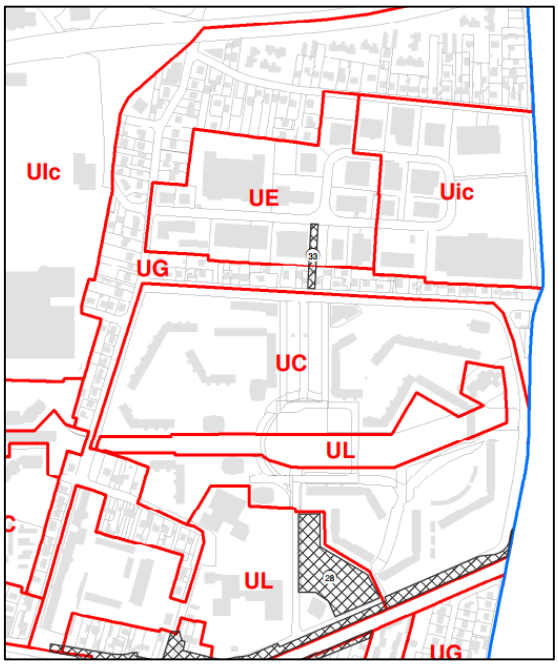
4.1.4. Evolutions du PLU

Une orientation particulière est dédiée au secteur du Plateau des Indes dans le PLU :

Extrait de l'orientation particulière du Plateau
(Source : PLU Ville de Sartrouville - OAP)

Le plan de zonage du PLU actuel de ce secteur est le suivant :

Extrait du plan de zonage actuel sur le quartier des Indes / secteur des Sureaux
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



Le **quartier des Indes** est classé **en zonages UC et UL** au PLU en vigueur.

La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces libres.

La zone UL est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers. Elle interdit notamment les habitations si elles ne sont pas destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

La **zone d'activités des Sureaux** est localisée juste au nord du quartier des Indes. Il s'agit d'une zone d'activités économiques entourée de tissus d'habitat individuel. Actuellement, ce secteur est réglementé par le **zonage UE**, destiné à accueillir des fonctions mixtes (activités économiques, habitations et équipements). Déjà en cours d'évolution, la Ville de Sartrouville souhaite accompagner la mutation en cours de ce secteur en créant plusieurs typologies d'habitat, qualitatifs, en lieu et place de certains ilots d'activités vieillissants et en retravaillant la trame viaire afin de mailler davantage le site tout en maîtrisant le stationnement public. Dans l'optique du réaménagement du quartier, le projet prévoit également de créer et/ou requalifier les espaces publics pour végétaliser davantage le quartier.

- L'évolution du PLU consiste donc à **créer un sous-secteur UC5** afin d'adapter le règlement de la zone UC en fonction des caractéristiques du projet de rénovation urbaine, en matière d'implantations, d'emprise au sol, etc. en créant un nouveau sous-secteur de la zone UC nommé UC5. Ces modifications doivent permettre de développer un habitat diversifié, composé à la fois de collectifs, de logements intermédiaires et de maisons individuelles et d'un aménagement paysager.
- Le **secteur des Sureaux**, actuellement classé en UE, sera **intégré à la zone UC5**, afin de lui affecter un règlement commun au quartier des Indes pour créer une cohérence urbaine entre ces secteurs et améliorer la qualité des logements qui pourront y être créés.
- L'évolution du PLU envisagée consistera en la **création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation commune à celle du Quartier des Indes, sous forme d'un zoom** de l'orientation particulière existante, afin d'intégrer les principes d'aménagement du projet.

Nota bene :

Les modifications envisagées portent sur le côté ouest du quartier des Indes, puisque le secteur du bâtiment 4 (« B4 ») ne fait pas partie des évolutions, ce dernier étant déjà quasiment achevé. Les futures constructions seront donc relativement éloignées de l'axe formé par la RD392. Dans tous les cas, elles respecteront les servitudes de bruit qu'impose la réglementation actuelle (arrêtés préfectoraux).

Même si le projet de tangentielle légère nord (TLN) semble malheureusement lointain (quasi inexistant dans les documents du SDRIF-E), les futurs habitants bénéficieront à moyen terme d'un renforcement considérable de la desserte par bus grâce au projet « Bus entre Seine », déclaré d'utilité publique en août 2022. Ce projet prévoit l'aménagement de voies réservées aux bus et des mesures d'accompagnement permettant d'améliorer le service, en particulier les temps de parcours et la régularité des bus, notamment sur les liaisons entre le pont de Bezons (Tram T2) et les gares ferroviaires de Sartrouville et Cormeilles-en-Parisis. Ces liaisons passent à travers le quartier des Indes (pour la liaison qui va vers la gare de Sartrouville), ou le long sur la RD392 (pour celle qui va vers la gare de Cormeilles-en-Parisis). Les études sont actuellement en cours par la Région Ile-de-France pour une mise en œuvre annoncée d'ici 2028, au même moment que les premières livraisons d'immeubles dans le secteur nord-ouest du quartier des Indes.

Calendrier du projet « Bus entre Seine »
(Source : IDFM)

Itinéraire prévu pour « Bus entre Seine » à horizon 2028 sur Sartrouville, Cormeilles-en-Parisis et Bezons
(Source : IDFM)

Dans son avis du 2 mai 2024, la MRAe d'Ile de France avait évoqué la proximité immédiate d'Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Or, cette erreur a été corrigée puisqu'aucun ICPE n'a jamais été recensé sur le périmètre faisant l'objet des modifications envisagées. Cela n'exonère toutefois pas les opérateurs de procéder en temps voulu à des études de sol pour dimensionner correctement leurs fondations et pour établir pour chaque emprise de projet les mesures adéquates à mettre en œuvre pour assurer la sécurité sanitaire des futurs habitants, comme ils doivent le faire pour n'importe quel autre projet ailleurs sur le territoire.

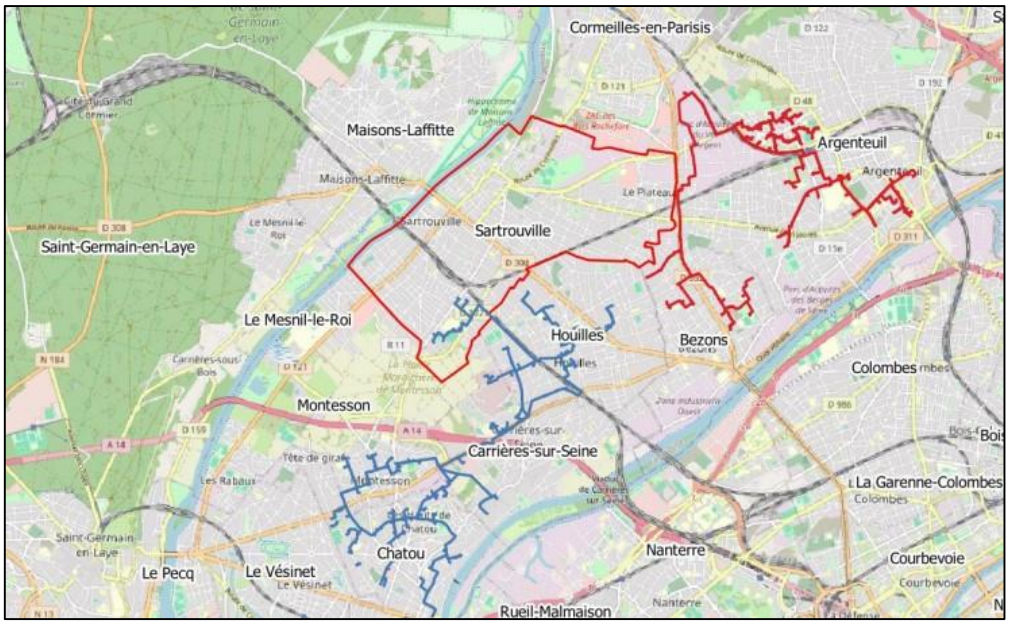
Localisation des ICPE autour du Plateau des Indes
(Source : https://www.georisques.gouv.fr/)

- La mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et du secteur des Sureaux prévoit certes une constructibilité augmentée limitée sur le secteur, tout en proposant une mixité sociale plus importante, un réaménagement des espaces publics et de nouvelles aménités urbaines. 1.500 à 2.000 m² de locaux commerciaux sont prévus en pieds d'immeuble pour relocaliser les commerces déjà existants sur le quartier et développer l'offre de services. Le phasage est tel qu'aucune interruption ne devrait être à déplorer. Les commerçants bénéficient d'un accompagnement d'un bureau d'études spécialisé pour anticiper les besoins et adapter au mieux les RDC des immeubles aux futurs usages. Par ailleurs, le développement de services avec une réflexion autour de la santé est actuellement en cours sur le secteur, notamment pour installer de manière pérenne des praticiens généralistes et spécialistes au plus près des futurs habitants.

4.2. MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE GEOTHERMIE

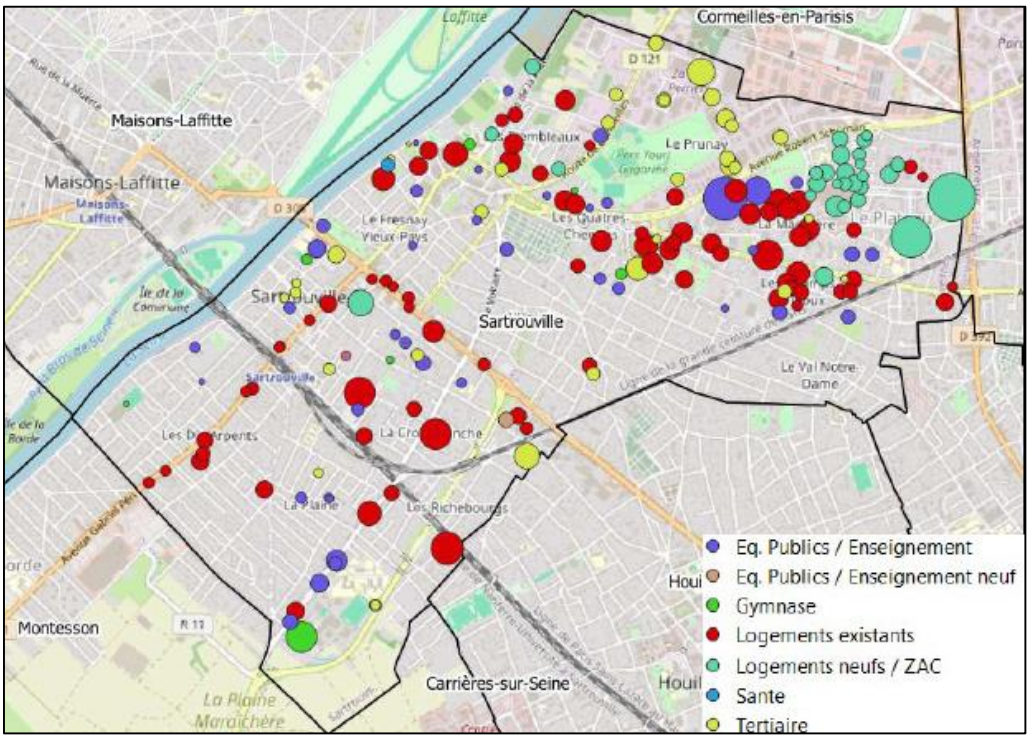
La commune de Sartrouville dispose depuis 2023 d'un réseau de chauffage urbain sur la partie sud de son territoire qui provient de l'usine de traitement des déchets appartenant au Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains (SITRU) et exploité par la société CRISTAL. Ce réseau exploité par CRISTAL ECO CHALEUR (réseau en bleu sur l'illustration ci-contre) permet notamment d'alimenter en énergie à des coûts maitrisés, les équipements publics du quartiers (lycée, gymnases…), des logements locatifs sociaux et des copropriétés.

Plan des réseaux de chaleur autour de Sartrouville
(Source : CASGBS – MANERGY)



Dans un objectif de proposer une énergie verte et financièrement compétitive aux habitants de Sartrouville, la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS), en étroite collaboration avec la Ville de Sartrouville, a décidé de lancer des études de faisabilité pour développer un second réseau de chaleur sur le territoire de la ville.

Sites avec chauffage au gaz
(Source : CASGBS – MANERGY)



Un réel potentiel a ainsi été décelé sur la commune conduisant à l'élaboration d'un scénario principal de création d'un réseau de chaleur.

L'étude de faisabilité de création d'un réseau de chaleur à Sartrouville, réalisée en 2024, souligne l'analyse des différentes sources d'énergie renouvelable sur le territoire, conformément à la démarche « EnR'choix » de l'ADEME.

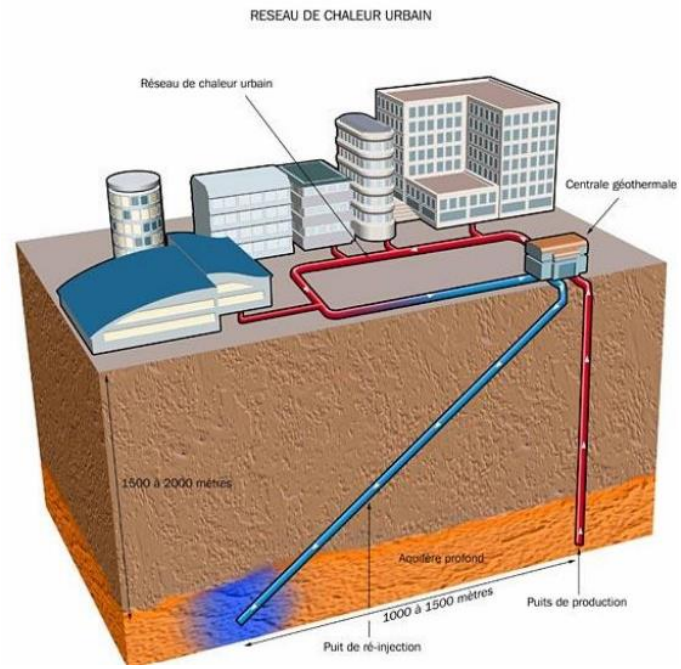
Cette démarche de l'ADEME préconise en premier lieu de vérifier la possibilité de récupération de chaleur fatale.

Dans ce cadre, la société EQUINIX a été contactée, et les données suivantes ont été présentées en comité technique de juin 2024 :

- Le futur datacenter se composera de deux unités de 6 MW thermiques disponibles chacune pour valorisation.
- La première fait l'objet d'un engagement avec Dalkia pour l'alimentation du réseau de chaleur d'Argenteuil dans les prochaines années (échéance de mise en service en 2025).
- La deuxième sera construite à horizon 2029-2030 et ne devrait atteindre sa pleine puissance qu'aux alentours de 2035. Ainsi, cette énergie de récupération ne sera pas disponible pour le réseau de Sartrouville au moment de sa mise en service, estimée en 2028-2029 (* estimation de mise en service lors de l'étude de faisabilité).

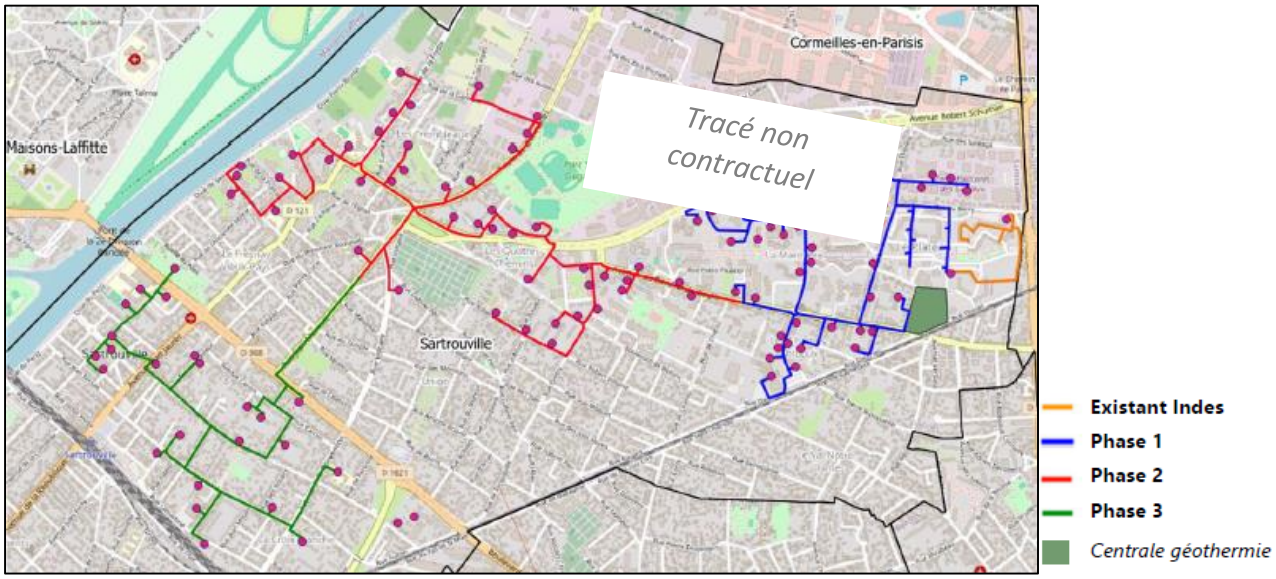
À l'issue de ces résultats, la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine et la Ville de Sartrouville ont décidé de retenir la mise en œuvre d'un réseau de chaleur à base de géothermie sur le périmètre de la commune de Sartrouville.

Fonctionnement du chauffage urbain à base de géothermie
(Source : CASGBS – MANERGY)



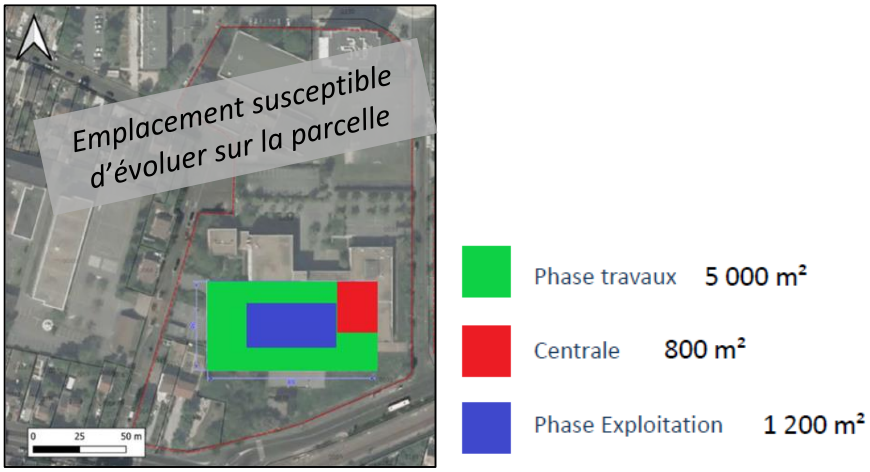
Un tracé du futur réseau de chaleur a été esquissé. Le scénario retenu pour le déploiement du réseau de chaleur repose sur un linéaire de réseau de 17 kilomètres visant à alimenter 10.125 équivalents logements d'ici 2035 pour un besoin de chaleur estimé à 80 GWh.

Tracé potentiel du réseau en 3 phases
(Source : CASGBS – MANERGY)



Un terrain pour l'implantation d'un forage géothermique dans la partie sud du secteur Romain Rolland, dans la zone prévue pour des équipements dans le cadre du projet de NPNRU. Ce site de forage a été choisi dans le secteur situé le plus loin possible d'habitations pour éviter la gêne et les vibrations occasionnées durant la période de chantier, tout en restant à proximité immédiate des secteurs les plus propices au développement du réseau de chauffage urbain (secteurs d'habitats collectifs existants et à venir, fonctionnant souvent déjà en chauffage collectif gaz ou PAC, et dont les chaufferies seront très facilement transformables à terme). Lorsqu'il sera définitivement acté, il fera l'objet de demandes d'autorisations administratives et de communication auprès du public.

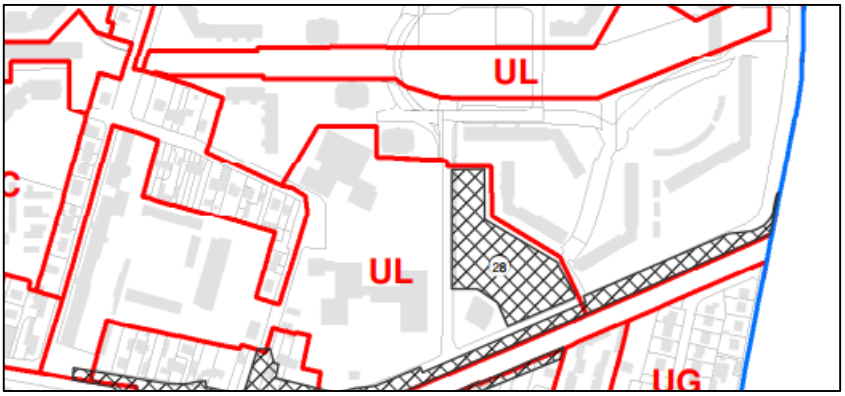
Surfaces nécessaires à l'implantation du site de forage géothermiqur (phase travaux / phase d'exploitation)
(Source : CASGBS – MANERGY)



Le projet, en plus de proposer une énergie compétitive par rapport au prix de gaz, permettra d'éviter environ 13.000 tonnes de CO2 par an.

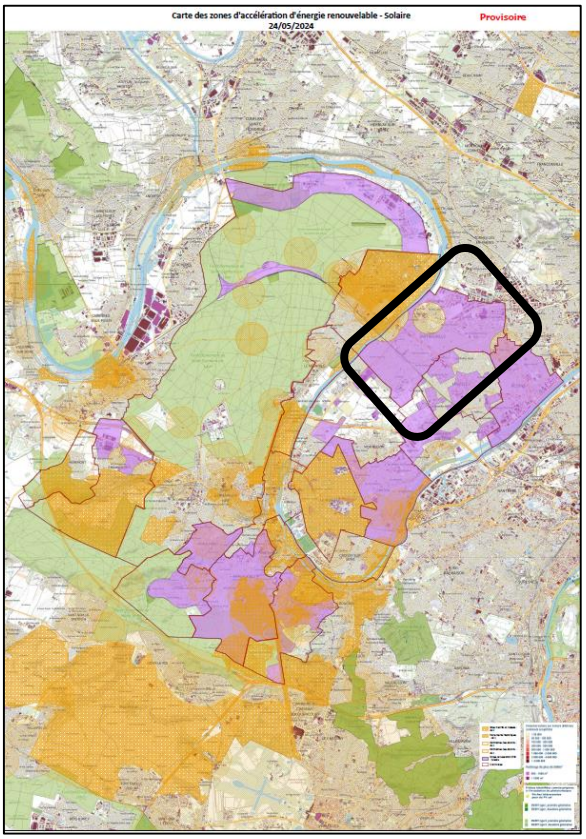
Le site pressenti se situe **en zonage UL** du PLU en vigueur. **La zone UL est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements** publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers. Ce zonage est donc tout à fait adapté à l'accueil d'un site de forage géothermique, mais le règlement du PLU mérite une précision sur le sujet, par sécurité juridique et pour se laisser des possibilités de développement pour ce site.

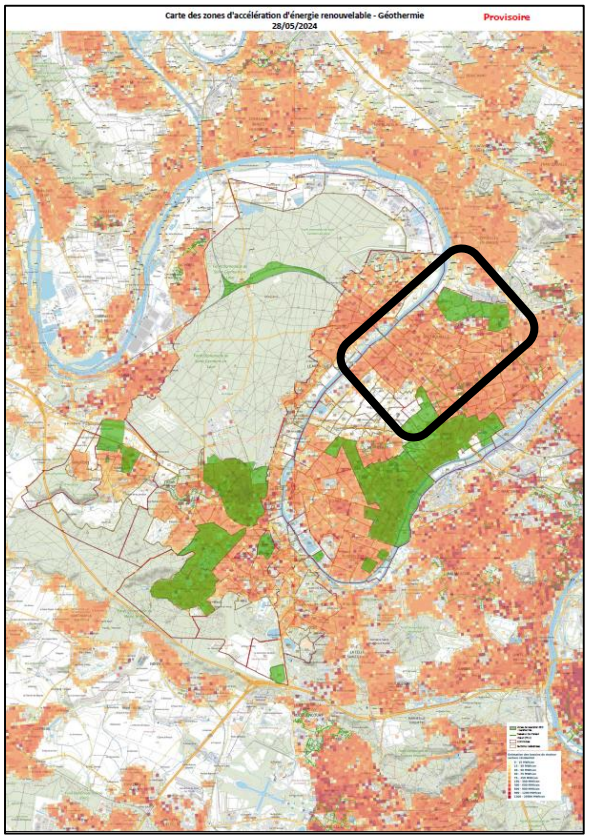
Extrait du plan de zonage actuel sur le secteur Romain Rolland
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



Ce projet de géothermie fait écho aux cartes élaborées par la CASGBS dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables, qui prévoient la possibilité d'avoir recours à l'énergie solaire sur tout le territoire exceptées dans les zones en secteur soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que l'accueil de projets de géothermie et le développement d'un réseau de chaleur dans le secteur nord-est de la commune.

Carte provisoire des zones ENR du territoire de la CASGBS (Source : CASGBS – 28/05/2024)





Il est important d'insister sur le fait que le choix du site de forage géothermique a été retenu dans la partie sud du secteur Romain Rolland pour plusieurs raisons :

- **Il est à proximité du plus grand potentiel de raccordements d'immeubles**.
- Les logements reconstruits dans le cadre du NPNRU ont une **obligation de raccordement dans le cadre du nouveau sous-zonage UC5 créé par la modification du PLU**.
- Il est suffisamment **éloigné de toutes habitations pour limiter la gêne et les vibrations occasionnées durant la période de chantier**.
- La programmation de ce site, après le déménagement et la démolition de l'actuel collège Romain Rolland (NB : remplacé par le collège actuellement construit, n'est pas figée. **Une zone d'équipements au profit du Département (maison territoriale) et de la Commune (gymnase) était prévue à cet endroit-là**, ce qui n'empêche nullement ces projets d'être menés à bien après le forage, la surface durant la phase d'exploitation était réduite après la phase des travaux.

- L'évolution du PLU consiste donc à créer un **nouveau sous-secteur de la zone UL nommé UL3** dans lequel un site de forage géothermique pourra être implanté, quand bien même il serait qualifié d'ICPE. Ce type d'installation ne pourra en revanche pas se faire dans les autres secteurs UL.

4.3. RECONVERSION DES FRICHES ET EVOLUTION DE L'ILOT DE LA RUE DES ARTS

Cet ilot est situé le long de l'Avenue Maurice Berteaux et de la rue des Arts, en entrée de ville ouest, à proximité de la Seine et du Pont de la Deuxième Division Blindée. Il est composé d'une friche, d'équipements désaffectés et d'habitat individuel ancien, en 3 parties sensiblement équivalentes en surfaces.

- **Le premier tiers est composé de 3 unités foncières** : un ancien hôtel transformé en petits logements meublés peu qualitatifs, une maison individuelle et une petite copropriété d'appartements vétustes.

- **Le second tiers comportait une ancienne clinique devenue obsolète**. Ce terrain a été acquis en 2024 par la SEM départementale CITALLIOS qui a désamianté et démoli très récemment le bâti.

- **Le troisième tiers est un terrain en friche** depuis la démolition en 1997 par le Syndicat intercommunal des Lycées de Sartrouville (SILS) du bâti qui s'y trouvait. Cette parcelle a été vendue au Département des Yvelines en 2005 afin d'y construire une maison des territoires, le SILS n'ayant plus besoin de cette emprise. Le projet de maison des territoires a été abandonné depuis. Le Département s'était engagé un temps dans un projet d'EHPAD mené par un opérateur privé sur ce terrain et celui de l'ancienne clinique, mais ce projet a également été abandonné dans les années 2020. Le Département a donc vendu en 2024 cette parcelle à CITALLIOS pour mener à bien un projet de construction sur un tènement foncier élargi aux deux autres terrains.

L'objectif de la Commune est de **permettre la mutation de la totalité de cet ilot pour améliorer l'entrée de ville** à travers un projet d'habitat collectif permettant une revalorisation du site, disposant aujourd'hui d'un bâti obsolescent, voire dégradé et d'un terrain en friche. Seule ce type d'opération permet de porter les coûts du foncier et de dépollution / démolition des bâtis préexistants.

Cette évolution s'inscrit dans le cadre du volet Habitat du programme Action Cœur de Ville, dont la Ville est lauréate depuis 2018, qui fixe des objectifs pour l'amélioration des entrées de ville et pour la résorption de l'habitat dégradé.

Elle répond également aux objectifs fixés par la Convention PRIOR (Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle) « Développement résidentiel » co-signée en 2022 par la Ville de Sartrouville, la CASGBS, le Département des Yvelines, et la société APILOGIS, dont l'engagement est de proposer aux habitants une diversification de l'offre résidentielle (logements sociaux, intermédiaires, en BRS, en accession à la propriété, etc.). Le projet de construction sur l'ilot de la rue des Arts présentera une diversité de logements en taille et typologie. C'est la raison pour laquelle ce projet est porté par une SEM départementale avec un opérateur privé en appui pour la maitrise foncière et la commercialisation des logements en accession.

À cet effet, un dossier de demande d'examen au cas par cas (CERFA n°F01125SP0012 déclaré complet le 14 janvier 2025) a été déposé par le promoteur.

Le projet développera environ 12.700 m² de SDP :

- 25% de la SDP sera allouée à du LLS
- 10 % de la SDP sera allouée à du BRS

- 65% de la SDP sera allouée à de l'accession libre

Il comptera environ 200 places de stationnement, soit une par logement, et environ 2.600 m² d'espaces verts. Pour l'instant, le plan masse de l'opération et la typologie des logements ne se sont pas arrêtés.

Vue du site depuis l'avenue Maurice Berteaux
(Sources : Ville de Sartrouville ou GoogleSreetView)

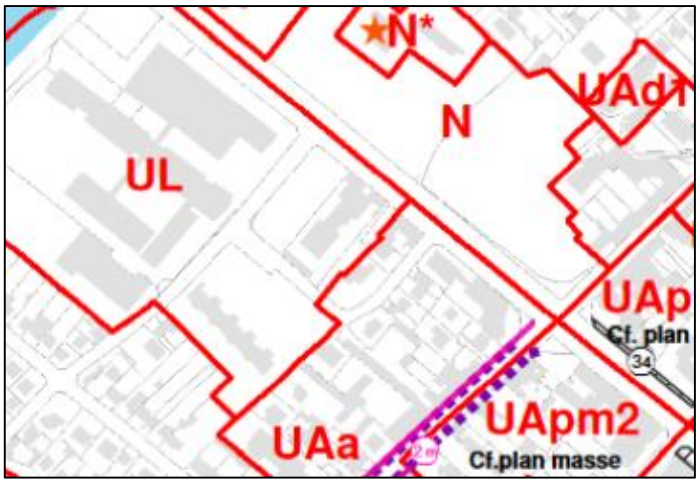
Vue du site depuis la rue de la Constituante
(Source : Ville de Sartrouville)

Vue du site depuis la rue des Arts
(Sources : Ville de Sartrouville ou GoogleSreetView)

Orthophotoplan et plan parcellaire
(Source : IGN)

Le plan de zonage du PLU actuel de ce secteur est le suivant :

Extrait du plan de zonage actuel
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



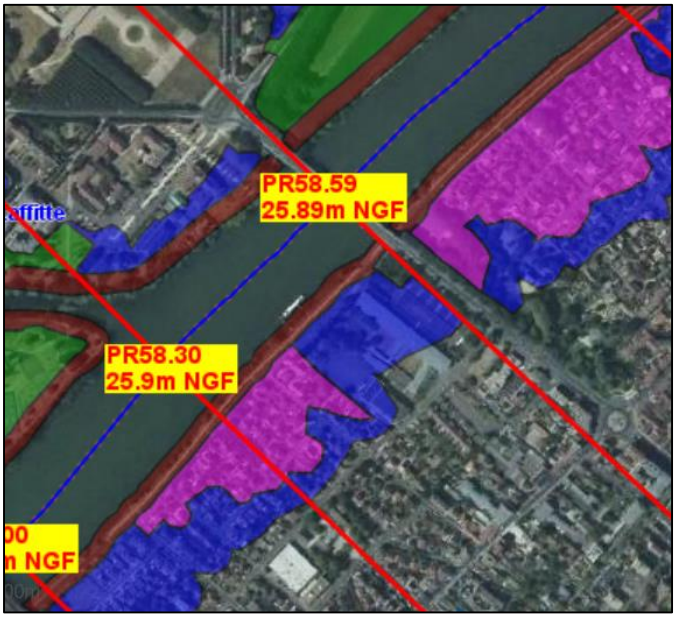
La majeure partie de cet ilot est classé en zonage UL du PLU, zone destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers.

Une autre partie du secteur dont il est envisagé de changer la vocation est inscrite **en zonage UAa**, secteur couvrant des quartiers d'habitat ancien ou de renouvellement urbain, accueillant également des activités et services compatibles avec le voisinage résidentiel.

Il jouxte la zone N du Parc du Dispensaire.

Ce secteur se situe également à proximité de la zone inondable identifiée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine et de l'Oise mais n'est pas concerné par les restrictions du PPRI.

Extrait du PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise
(Source : Préfecture des Yvelines)



Il s'agit ainsi de faire évoluer le zonage d'une partie de la zone UL et de la zone UAa actuelles en un zonage permettant la réalisation de collectifs s'intégrant à la fois sur l'avenue Maurice Berteaux en entrée de ville et sur l'arrière dans une zone pavillonnaire. Le site dispose d'un terrain naturel très dénivelé. Il s'agira également d'adapter le nouveau règlement afin de bien prendre en compte cette problématique d'un point de vue de l'intégration paysagère des futures constructions.

Le choix du nouveau zonage s'est porté sur la zone UB, existant sur l'avenue Maurice Berteaux. Ce zonage a été retenu par souci de cohérence d'ensemble car il vise des objectifs de mixité des fonctions, l'accueil d'immeubles d'habitation, et définit une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les quartiers pavillonnaires situés à proximité.

Au sein de cette zone UB, **un sous-secteur UB1 est créé**, autorisant les gabarits de type logements collectifs, et adaptant le règlement pour une bonne intégration des constructions dans le relief, vis-à-vis du tissu environnant et du maillage viaire.

Un secteur de hauteur spécifique a été identifié au sein du secteur UB1 pour permettre une transition par rapport aux quartiers pavillonnaires avec des hauteurs maximales moins importantes que celles autorisées en UB1.

Le secteur UB1 a la spécificité de constituer un ilot bordé par la voie publique sur ses 4 côtés. Afin de permettre une constructibilité qui le structure, il est proposé de majorer de 10% l'emprise au sol possible en élévation, et, en compensation de fixer une règle d'emprise au sol en sous-sol moins permissive que sur le reste de la zone UB de façon à pouvoir conserver une plus grande partie du terrain en pleine terre.

Le recul des constructions vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux au nord a pour but de contribuer à la limitation des nuisances sonores.

L'adaptation du règlement de la zone UB via la création d'un sous-secteur UB1 vise à intégrer le projet le long de l'avenue Maurice Berteaux, sur un terrain marqué par une déclivité avec un talus le long de la route et un décaissé vers l'arrière.

Il s'agit en particulier d'**adapter la hauteur maximale autorisée pour valoriser le front de rue**, mais aussi **assurer une bonne transition avec les tissus urbains adjacents** dont les hauteurs du bâti sont relativement basses (R+1). L'insertion du projet dans le relief était un élément à prendre en compte dans le règlement.

Le secteur UB1 est à proximité du centre-ville, de la gare et est très bien desservie par les transports en commun : cette modification prend en compte le fait que cette norme de 1 place est déjà applicable en zones UApm 1,2,3 et 4.

En outre, ce site est situé dans une zone soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de Frances (ABF) en raison de la proximité de Château de Maisons-Laffitte et de ses jardins. **Il est prévu d'associer l'ABF dès les phases de conception et de définir avec lui les partis pris architecturaux et volumétriques de l'ensemble immobilier à construire**, dans un souci d'amélioration de la perspective de l'avenue Maurice Berteaux en arrivant depuis le pont de Maisons-Laffitte.

En conséquence, ce projet revêt d'un enjeu fort pour le territoire car il permet de créer de l'habitat à proximité de moyens de transports efficaces (train, bus) et des équipements collectifs déjà existants du centre-ville, tout en permettant de reconvertir des friches disgracieuses et de voir muter un habitat actuellement peu qualitatif. **Une densification de cet ilot est l'opportunité de reconstruire la ville sur**

la ville sans consommer de l'espace péri-urbain, tout en améliorant la qualité architecturale et urbaine en entrée de ville, dans l'intérêt des habitants et des usagers de cet axe structurant.

- L'évolution du PLU consistera en la **modification du zonage de cet ilot en un zonage UB**, qui constitue le zonage majoritaire le long de cette avenue, permettant la réalisation de logements collectifs.
- Ce projet permettra ainsi la requalification qualitative de cet ilot en friche et dégradé, laissé à l'abandon pour partie, et ainsi d'améliorer l'entrée de ville depuis l'avenue Maurice Berteaux, notamment en prévoyant un retrait du bâti, permettant une végétalisation le long de cette avenue. Cette restructuration, réalisée en partenariat étroit avec les architectes des bâtiments de France, s'inscrit également dans la volonté de proposer une offre de logements renouvelée et diversifiée, et plus globalement davantage adaptée aux besoins des populations de la ville de Sartrouville. Ces volontés entrent notamment en cohérence avec le PADD du PLU de Sartrouville, qui flèche d'ailleurs le réaménagement de l'avenue Maurice Berteaux comme vecteur de fort potentiel de restructuration.
- Ce projet revêt d'un enjeu fort pour le territoire car il permet de créer de l'habitat à proximité de moyens de transports efficaces (train, bus) et des équipements collectifs déjà existants du centre-ville. Une densification de cet ilot est donc l'opportunité de reconstruire la ville sur la ville sans consommer de l'espace péri-urbain.
- Ainsi, **le secteur fera l'objet d'un sous-secteur UB1** autorisant les gabarits de type logements collectifs, et d'une adaptation du règlement visant une bonne intégration des constructions dans le relief, vis-à-vis du tissu environnant et du maillage viaire.

4.4. MISE A JOUR DES ANNEXES

4.4.1. Ajout du Règlement Local de Publicité (RLP) dans les annexes

La modification du PLU vise à intégrer le **Règlement Local de Publicité (RLP)** - révision n°2, approuvé par le Conseil municipal en date du 6 avril 2023, suite à la procédure de révision menée en 2022-2023.

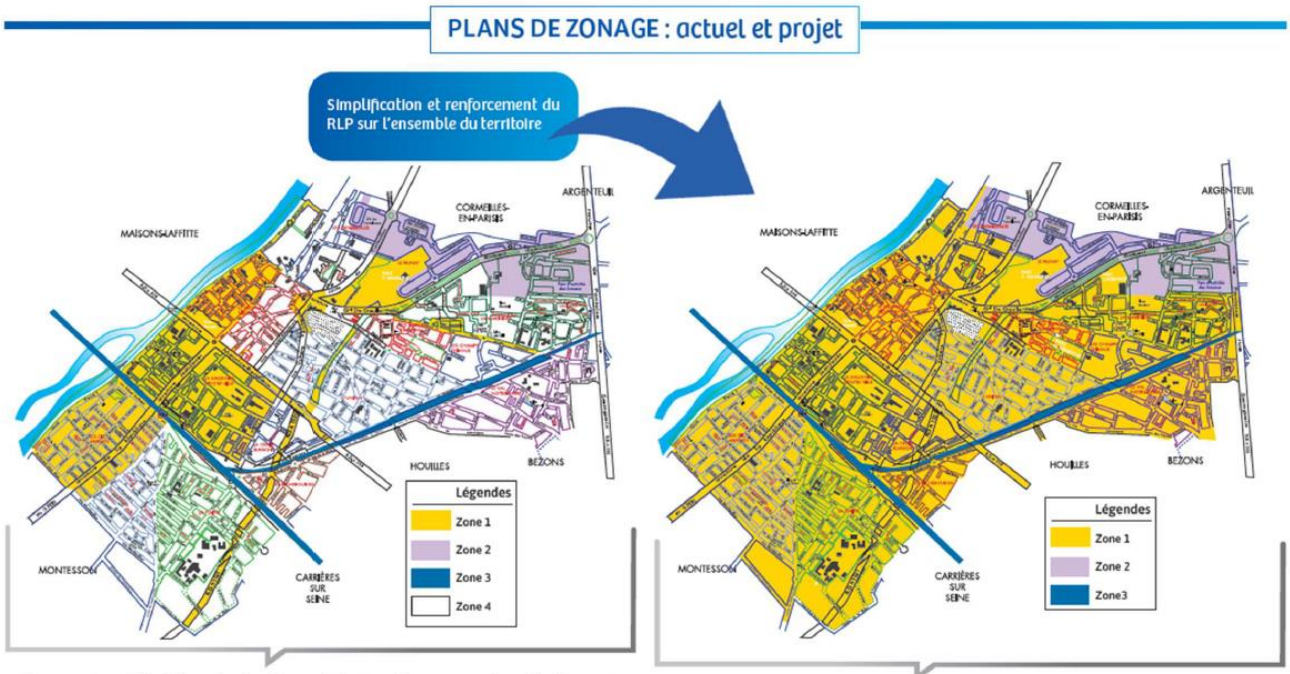
a) Origines du RLP – révision n°2

L'affichage publicitaire constitue un moyen de communication mobilisé par les professionnels pour atteindre leur public cible efficacement. Le recours non maitrisé à cette forme d'expression peut être source de pollution visuelle et de dénaturation des paysages. Il n'est pas rare en effet de voir des dispositifs publicitaires installés de manière sauvage ou excessive en certains lieux stratégiques.

Pour maitriser les règles d'implantation des dispositifs dans une logique d'efficacité et de réalisme économique, la Ville de Sartrouville a décidé de réviser une première fois le Règlement Local de Publicité (RLP) le 7 juin 2018. Ce document a permis de définir des règles adaptées aux caractéristiques locales.

Néanmoins le RLP – révision n°1 restant incomplet et peu restrictif en termes d'amélioration du cadre de vie et de protection de l'environnement, il a était nécessaire de procéder à une deuxième révision.

Plan de zonage du RLP « actuel » (révision n°1) et projet (révision n°2, désormais en vigueur)
(Source : Rapport de présention du RLP - Ville de Sartrouville)

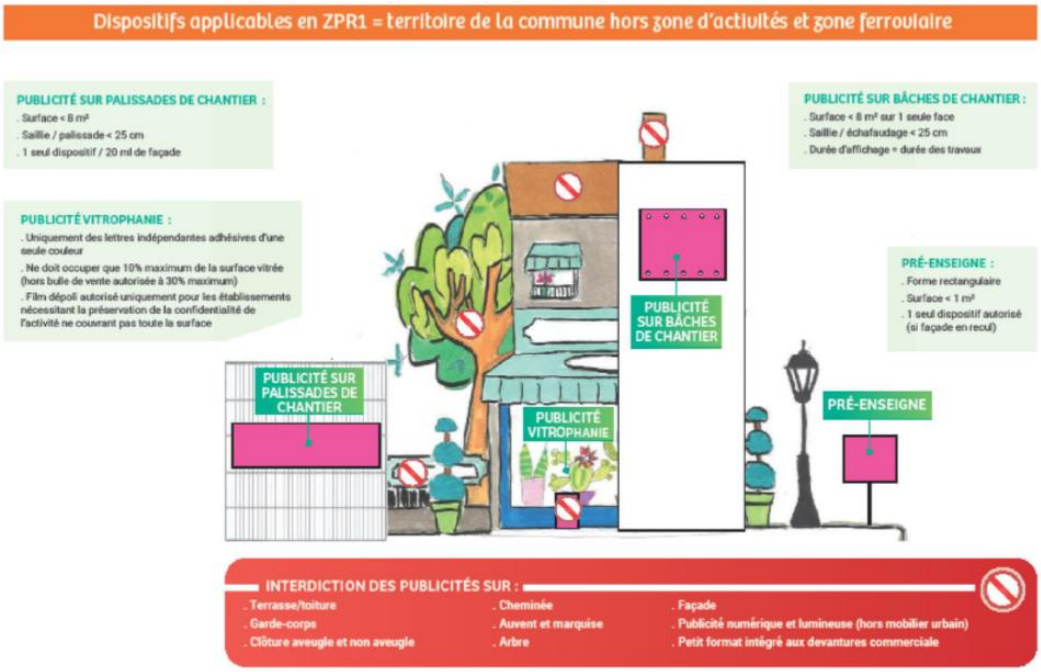


b) Contenu du RLP

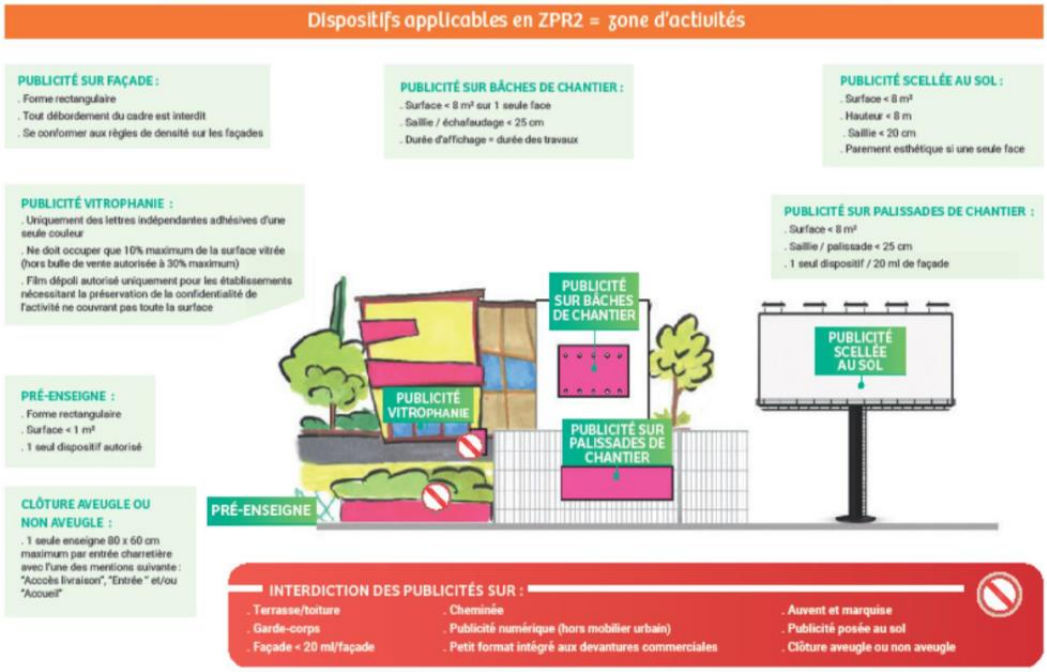
Le RLP comprend un rapport de prés/entation et une partie réglementaire :

- Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic, définit les orientations et objectifs de la commune en matière de publicité extérieure, notamment de densité et d'harmonisation, et explique les choix retenus au regard de ces orientations et objectifs,
- La partie réglementaire comprend les prescriptions particulières adaptant les dispositions nationales et celles du RLP dans sa version du 7 juin 2018.

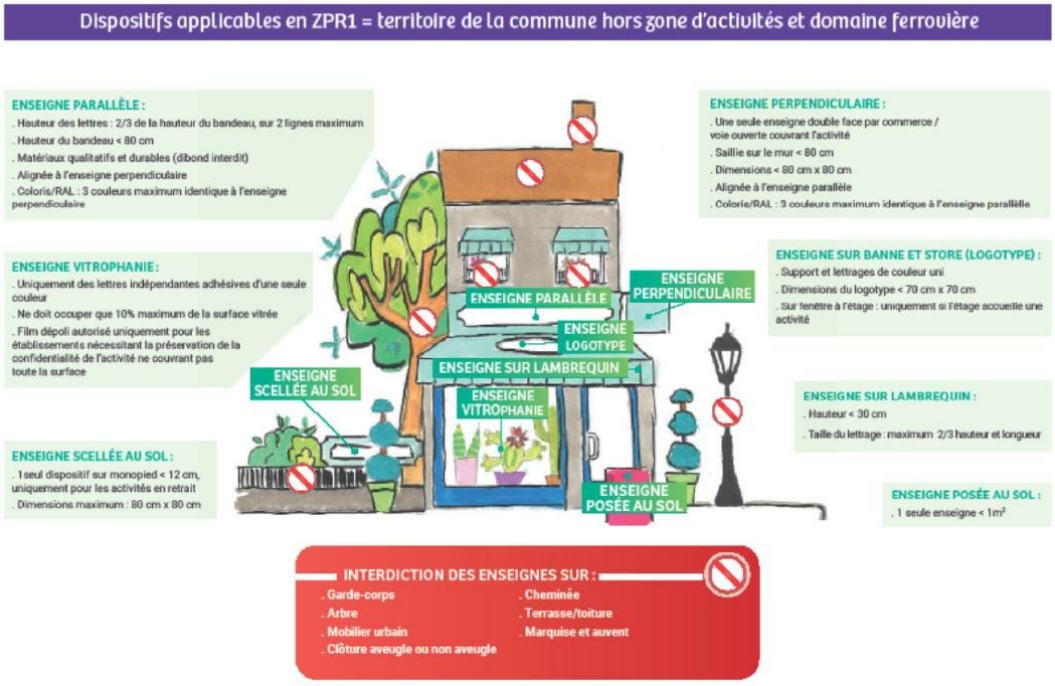
Dispositifs applicables pour les publicités en ZPR1
(Source : Règlement Local de Publicité - Ville de Sartrouville)



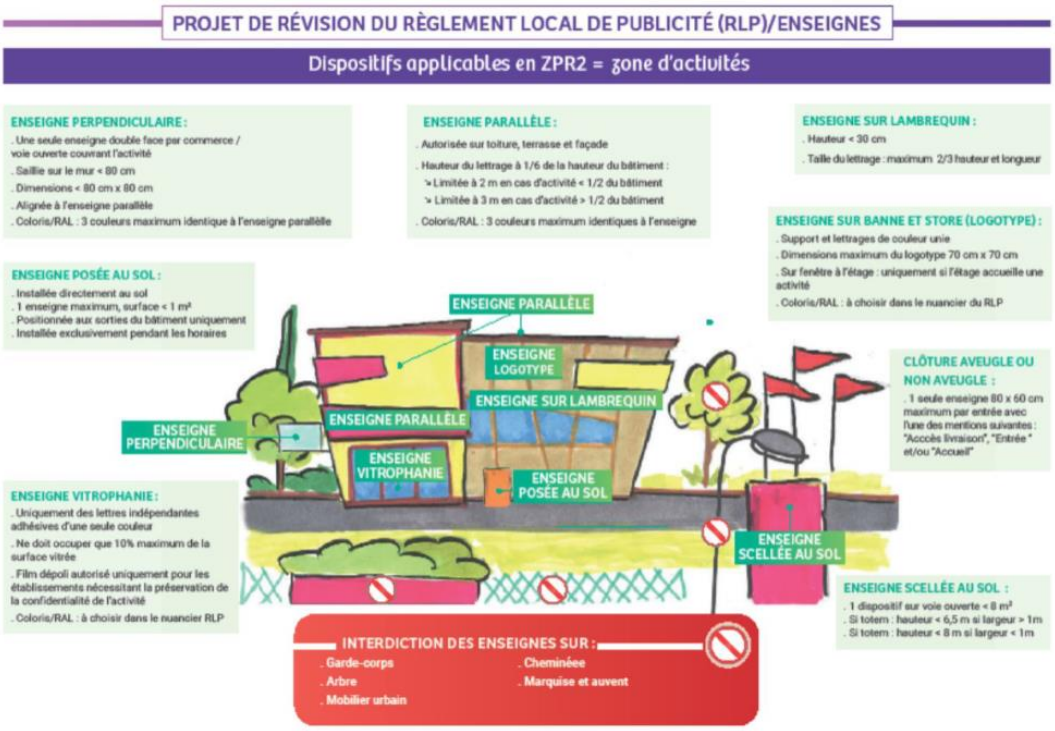
Dispositifs applicables pour les publicités en ZPR2
(Source : Règlement Local de Publicité - Ville de Sartrouville)



Dispositifs applicables pour les enseignes en ZPR1
(Source : Règlement Local de Publicité - Ville de Sartrouville)



Dispositifs applicables pour les enseignes en ZPR2
(Source : Règlement Local de Publicité - Ville de Sartrouville)



c) Mise en conformité des dispositifs avec le RLP révisé

A compter de l'entrée en vigueur du RLP révisé, les propriétaires des dispositifs existants disposent d'un délai de mise en conformité avec le nouveau document :

- 6 ans pour les enseignes,
- 2 ans pour les publicités et pré-enseignes.

Les règles qui s'appliquent en matière d'affichage extérieur sur la commune sont celles définies pour les communes de plus de 10.000 habitants faisant partie d'une unité urbaine de plus de 100.000 habitants.

- Le Règlement Local de Publicité - révision n°2, approuvé par le Conseil municipal en date du 6 avril 2023, sera donc ajouté en annexe du PLU.

4.4.2. Intégration de la Charte paysagère de Sartrouville dans le PLU

La modification du PLU vise également à intégrer la **nouvelle charte de recommandations paysagères** pour la Ville de Sartrouville.

a) Origines de la charte paysagère

L'élaboration de la Charte paysagère de Sartrouville s'est inscrite dans l'accompagnement d'une ambition communale intégrant le paysage et ses éléments constitutifs dans l'identité du territoire.

L'élaboration de la Charte a été le moment de définir un plan stratégique et d'objectifs paysagers pour la Ville et de proposer les conditions d'intervention pour développer une politique paysagère d'ensemble.

La Charte est un document concret, de référence, accessible et utilisable par les Services de la Ville et leurs partenaires, les concessionnaires, les acteurs de la construction et de l'aménagement, les habitants et particuliers, que ce soit pour un projet de construction, d'aménagement de renaturation ou d'adaptation au changement climatique.

La réalisation d'une charte paysagère s'inscrit dans un objectif multiple :

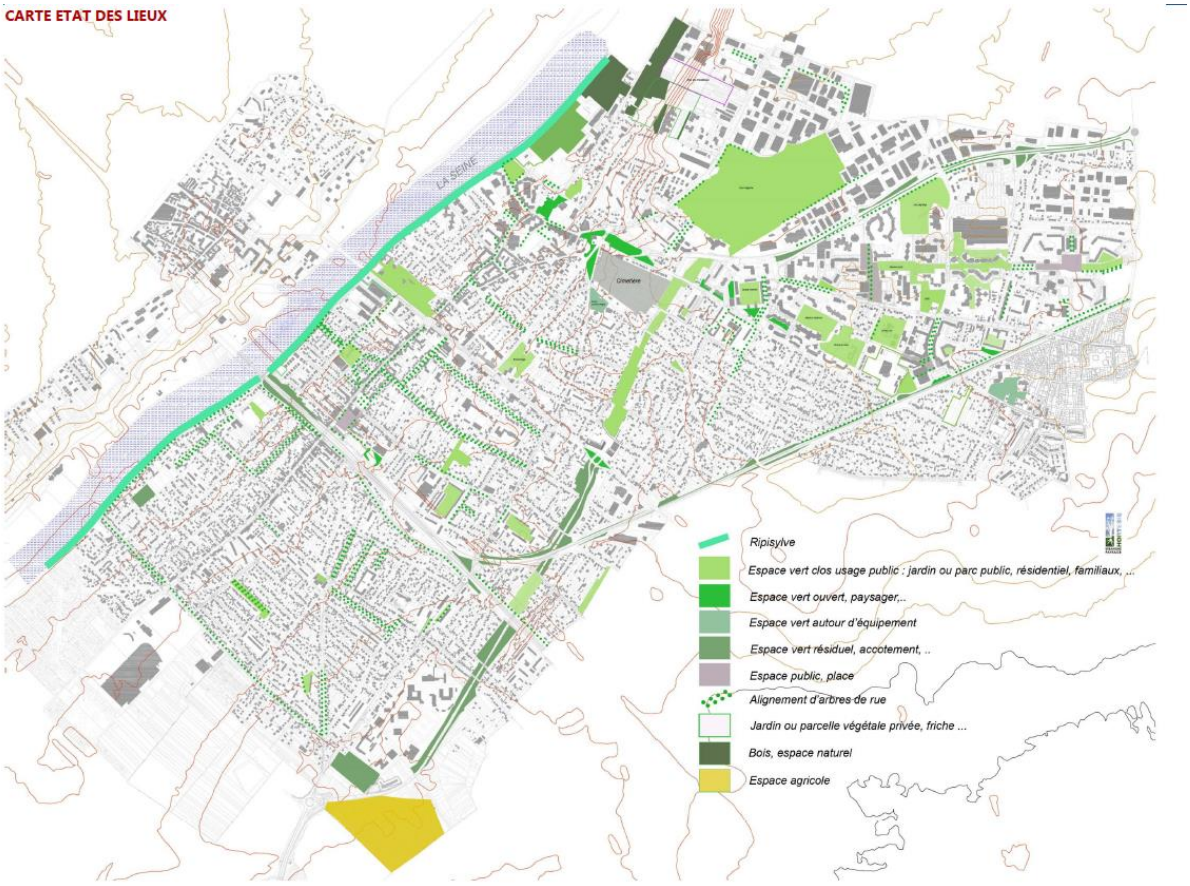
- Lutter contre la banalisation des paysages et l'artificialisation des espaces,
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- Préserver et améliorer le cadre de vie des habitants,
- Intégrer une démarche environnementale et paysagère à celle de la gestion de l'urbanisme de la ville,
- Inspirer une esthétique urbaine et paysagère,
- Promouvoir une densification positive intégrant la biodiversité la nature en ville la topographie, la qualité de espaces publics, la mixité des usages,
- Préserver le potentiel agronomique et la ressource agricole pour les générations futures.

b) Un document en trois parties

- **Synthèse des grandes caractéristiques paysagères et urbaines du territoire de la Ville**

Cette phase comprend une première partie de caractérisation des entités et spécificités paysagères de la commune. Elle consiste à identifier les principales entités et composantes paysagères structurantes du système urbain, de la structuration de l'espace communal et de sa composition urbaine, par grande typologie urbaine, par référence géomorphologique, par trames et maillages urbains et végétaux, etc.

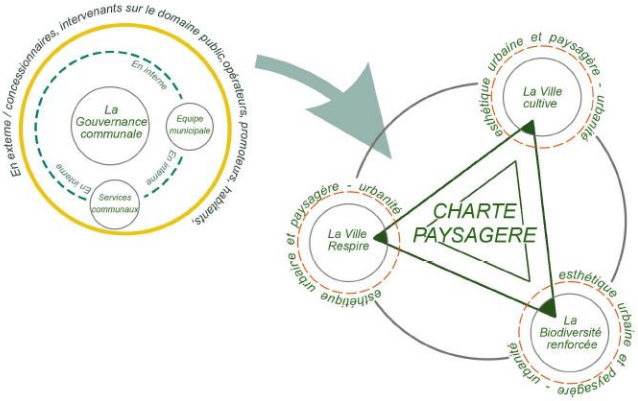
Carte des espaces végétalisés
(Source : Charte paysagère de Sartrouville – 1ère partie : Etat des lieux)



- **Identification des enjeux, objectifs et orientations**

Cette phase porte notamment sur la « création » d'une identité paysage à Sartrouville, sur la préservation de la biodiversité au travers du renforcement de la trame verte et bleue et des continuités écologiques urbaines, sur la mise en valeur de lieux de paysage ou de perspectives, etc. Elle consiste à définir les objectifs et orientations paysagères de la stratégie d'aménagement et de gestion de l'urbanisme : pour les espaces bâtis et non bâtis, espaces publics, espaces verts, espaces résiduels et dans les diverses situations de la Ville.

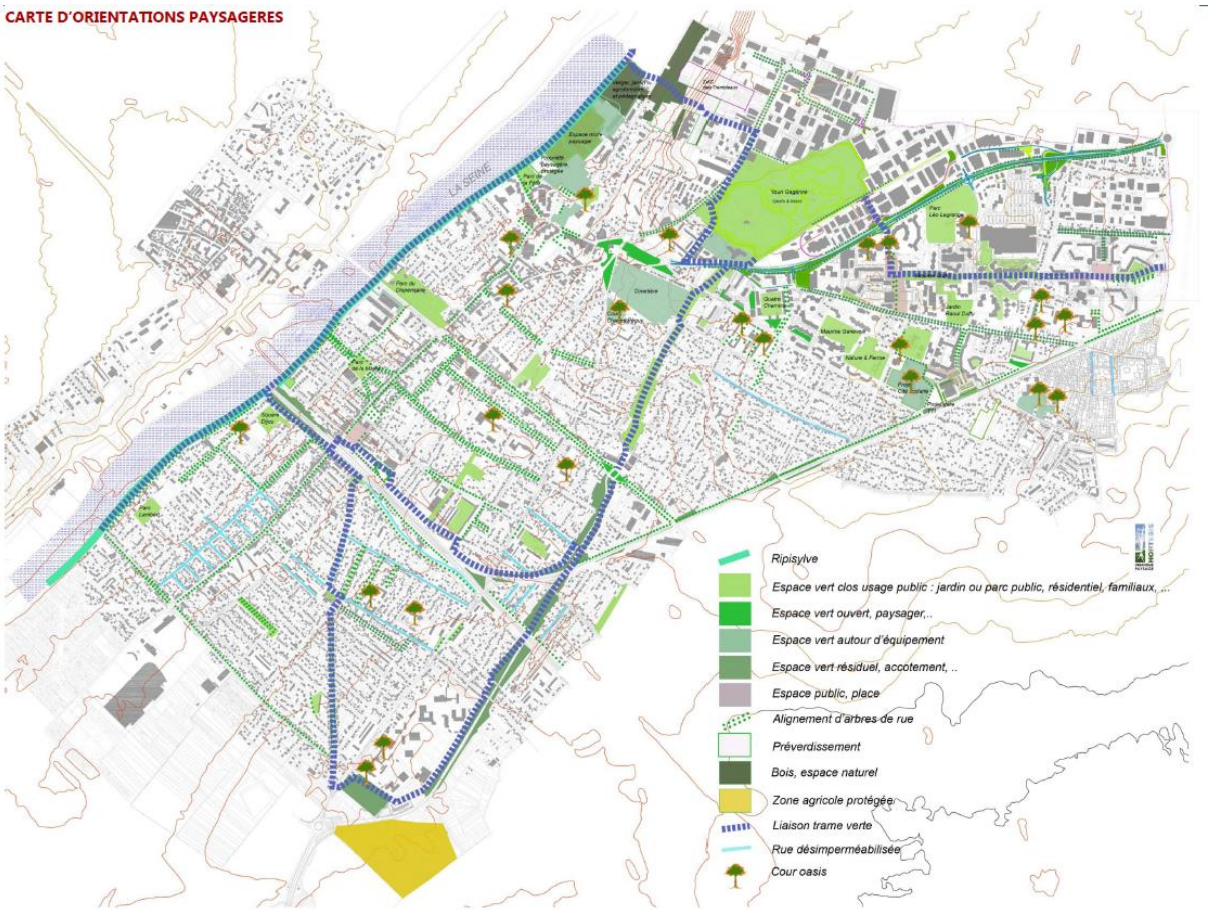
« Gouvernance » et « fil vert » de la Charte paysagère
(Source : Charte paysagère de Sartrouville – 2ème partie : Orientations)



- **Elaboration de programmes et actions**

  Cette partie plus concrète consiste à élaborer les modalités de mises en œuvre de la Charte Paysagère par des actions dites opérationnelles et des propositions dites « intégratrices » portant sur des préconisations, conseils ou règles, portant sur les dimensions paysagères suivantes : environnementales, esthétiques, écologiques, territoriales, réglementaires, etc.

Cartes d'orientations paysagères
(Source : Charte paysagère de Sartrouville – 3ème partie : Actions opérationnelles)



- La Charte paysagère de Sartrouville sera donc ajoutée en annexe du PLU.
- Parmi les actions règlementaires, des prescriptions sont ajoutées au règlement du PLU relatives aux caractéristiques urbaines environnementales et paysagères des projets d'aménagement et de constructions, pour renforcer les dimensions paysagères des projets, notamment aux articles 11 et 13.

4.4.3. Intégration du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du Plateau des Indes dans le PLU

Lors de la concertation préalable du public dans le cadre de l'évaluation environnementale, des remarques ont faites concernant le projet du quartier des Indes et de la rue des Sureaux, ainsi que des problématiques environnementales insuffisamment explicites dans le PLU, il est proposé d'ajouter une annexe complémentaire à la modification n°9 du PLU : le **Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) établi dans le cadre du projet du NPNRU pour le secteur du Plateau des Indes**.

Ce document a pour objectif de définir les orientations visant à garantir l'ambition générale du projet Plateau-Sartrouville, projet de renouvellement urbain multisectoriel, sa cohérence globale, et les différentes étapes de son aménagement.

C'est un document cadre, majeur et essentiel, du projet de renouvellement urbain au même titre que la fiche de lot. Il s'agit d'un outil de projet (rapport de compatibilité) dans le cadre d'un urbanisme négocié et porte sur l'ensemble des opérations de construction (tous les îlots) des différents secteurs du quartier des Indes et des Sureaux. Il s'adresse donc aux maîtres d'ouvrages immobiliers (promoteurs, bailleurs, etc.) et leurs maîtrises d'œuvre (architectes, paysagistes, BET).

Les prescriptions contenues dans le CPAUPEE s'ajoutent au PLU. Elles affirment et définissent de façon opérationnelle et précise les enjeux, les principes et les intentions spatiales, fonctionnelles, d'usages, constructives, environnementales, etc. de façon générale. Dans le quartier des Indes, le CPAUPEE est systématiquement complété par une fiche de lot, spécifique à chaque îlot du quartier des Indes.

Le CPAUPEE a vocation à être évolutif. Il pourra donc être amendé collectivement avec les partenaires de la rénovation urbaine afin de bénéficier de retours d'expériences et de la nécessaire prise en compte des nouvelles exigences de confort d'usage, qualité spatiale, environnementales et énergétiques liées aux évolutions législatives, réglementaires et normatives.

Enfin, dans le cadre du NPNRU, le contrôle de l'application du CPAUPEE et du respect de ses prescriptions sera assuré grâce à la méthode de suivi et coordination architecturale confiée à un architecte-urbaniste coordonnateur en chef du projet, à travers notamment, les ateliers de co-conception, les dialogues compétitifs, l'avis PC, le visa des DCE et dossiers marchés, la validation du prototype de façade et enfin la conformité en fin de chantier.

Cette démarche à l'échelle de tout un quartier prouve l'intention de la commune de Sartrouville de concevoir la ville de demain avec un souci de pérennité et d'anticipation des besoins futurs, tenant compte notamment de la transition écologique. Il est d'ailleurs prévu de reprendre certaines préconisations du CPAUPEE pour les intégrer directement dans le règlement du PLU.

- Le CPAUPEE du Plateau des Indes sera donc ajouté en annexe du PLU.

4.4.4. En résumé

- L'ajout du **RLP** approuvé vise à **donner plus de visibilité et de portée à sa mise en œuvre dans le cadre de tout projet de construction.**
- L'adoption d'une **charte paysagère** concourt à faire respecter cet objectif de maintien d'un agréable cadre de vie pour les habitants. **Avec l'introduction dans le règlement d'articles prescriptifs en matière d'environnement, la commune de Sartrouville souhaite obliger les opérateurs à une prise de conscience concernant la transition écologique.**
- Le projet du quartier des Indes et des Sureaux a fait l'objet de plusieurs études et documents de préconisations dont le CPAUPEE avec des fiches déclinées pour chaque lot. L'objectif de ces documents prescriptifs est de concevoir un quartier vertueux en matière d'environnement. Toutes les nouvelles constructions sont d'ailleurs prévues en RE2025 voire 2028 pour les collectifs, en anticipant les réglementations à venir. **Annexer le CPAUPEE au PLU vise à donner un signal fort aux porteurs de projets de la qualité attendue par la Ville de Sartrouville, tant esthétique qu'environnementale, dans tout projet de construction sur le quartier des Indes et au-delà sur tout le territoire.**

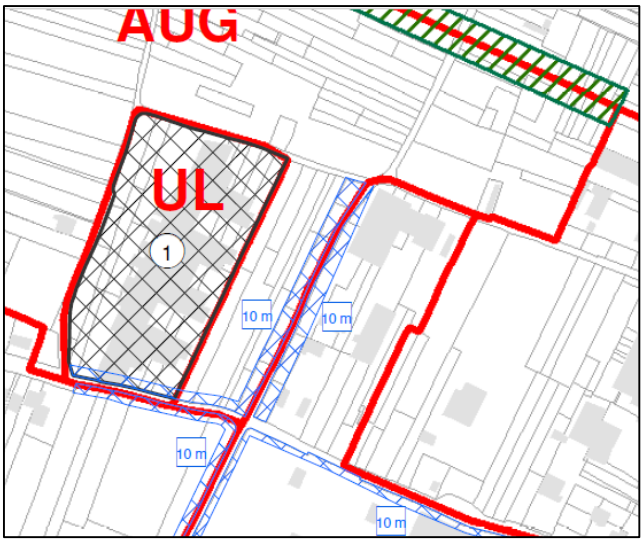
4.5. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ET CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

4.5.1. Suppression des emplacements réservés devenus obsolètes

Depuis l'approbation du PLU en 2006, plusieurs projets se sont concrétisés au niveau des emplacements réservés qui leur étaient destinés et/ou plusieurs emplacements réservés n'ont plus de raison d'apparaître sur le plan de zonage et dans la liste annexée. C'est le cas de :

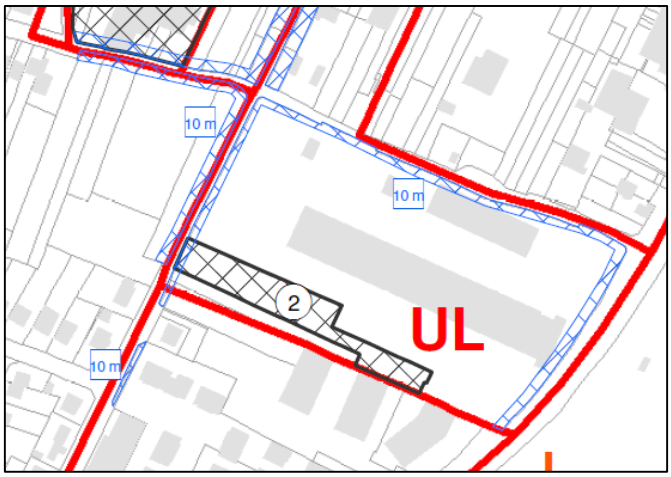
- L'ER n°1 d'environ 10.123 m² prévu pour un projet d'« équipement sanitaire et de santé » localisé rue de la Garenne => Le « Foyer Accueil Médicalisé Charles Albert Houette » a été réalisé par l'association Les Jours Heureux conformément au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU.

Extrait du plan de zonage au niveau de l'ER n°1
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



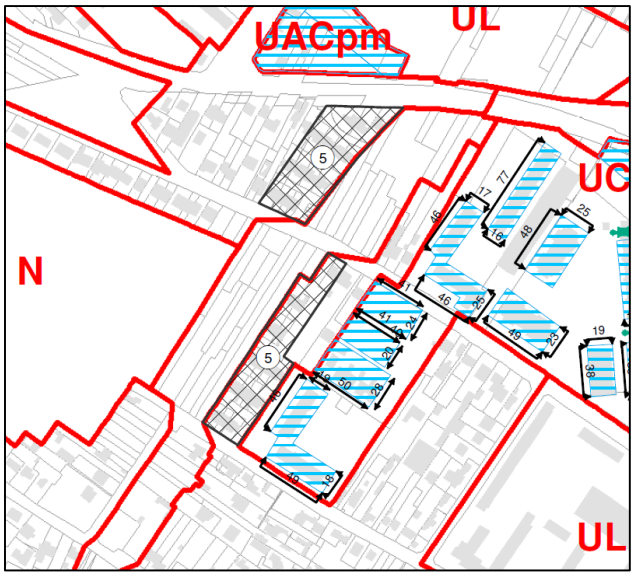
- L'ER n°2 d'environ 1.896 m² prévu pour un projet de « CTM » localisé rue de la Garenne => Le Centre Technique Municipal a été réalisé conformément au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU.

Extrait du plan de zonage au niveau de l'ER n°2
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



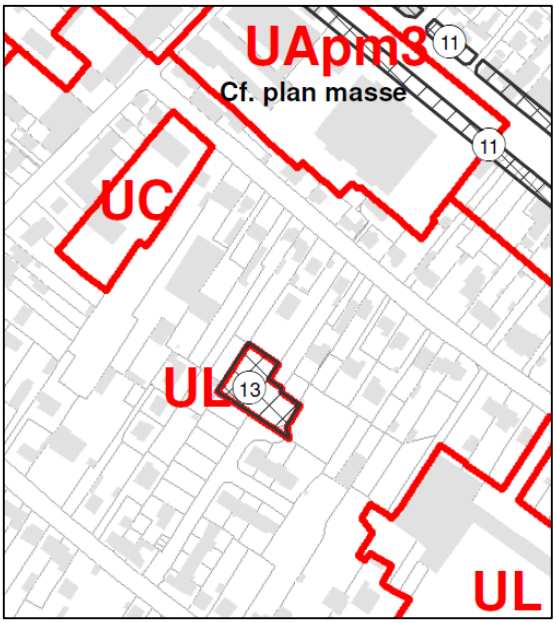
- L'ER n°5 d'environ 9.400 m² prévu pour un projet de « Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m² de SHON dans le respect des dispositions de la Loi SRU » localisé de part et d'autre de la coulée verte sur deux sites distincts. => Un programme de logements en mixité sociale a été réalisé conformément au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU.

Extrait du plan de zonage au niveau de l'ER n°5
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



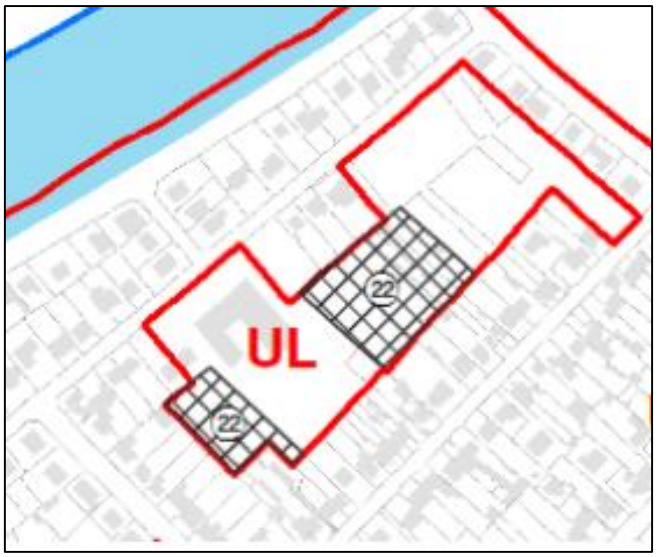
- L'ER n°13 d'environ 1.200 m² prévu pour un projet de « bassin de stockage-restitution » localisé en cœur d'ilot entre l'avenue Carnot et la rue Hortense Foubert. => Ce projet a été réalisé conformément au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU.

Extrait du plan de zonage au niveau de l'ER n°13
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



- Une partie d'environ 1.600 m² sur les 5.429 m² de l'ER n°22 prévu pour « espace public, extension de l'école Marcel Pagnol » et réparti en deux secteurs. => La commune de Sartrouville a acquis les parcelles BN498, BN451 et BN386. Par ailleurs, l'emplacement réservé est également réduit sur la parcelle BN468 appartenant à un particulier car il ne présente plus d'intérêt pour la Ville.

Extrait du plan de zonage au niveau de l'ER n°22
(Source : PLU Ville de Sartrouville modifié le 15 avril 2021)



4.5.2. Correction de la rédaction de plusieurs articles du règlement

Plusieurs articles du règlement doivent voir leur rédaction évoluer, l'instruction des autorisations d'urbanisme ayant en effet fait l'expérience de cas d'incompréhension de plusieurs règles, de prescriptions trop restrictives ou de précédentes modifications réglementaires trop pénalisantes dans certains secteurs, de complexité d'application dans le cadre d'architectures travaillées, etc.

4.5.3. Ajouts de règles en faveur de la biodiversité

Il s'agit de proposer des mesures communes à toutes les zones pour conforter les habitats des différents types de faune présents sur la commune, voire favoriser leur développement dans une logique de préservation de la biodiversité, par l'évolution de différents articles, dans lesquels doivent être ajoutés des prescriptions concernant notamment :

- Le type de plantations, les toitures plates et les dispositifs d'éclairage extérieur.
- La végétalisation et le paysagement des aires de stationnement afin d'améliorer leur perméabilité et faciliter la gestion des eaux, notamment pluviales.
- L'insertion paysagère des pompes à chaleur et l'intégration du cas particulier des toitures terrasse.
- La végétalisation des clôtures, afin d'améliorer leur insertion paysagère mais également pour leurs fonctionnalités écologiques.
- Etc.

Plusieurs des règles proposées découlent directement de la Charte paysagère de Sartrouville et du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du secteur du Plateau dans le PLU.

4.5.4. En résumé

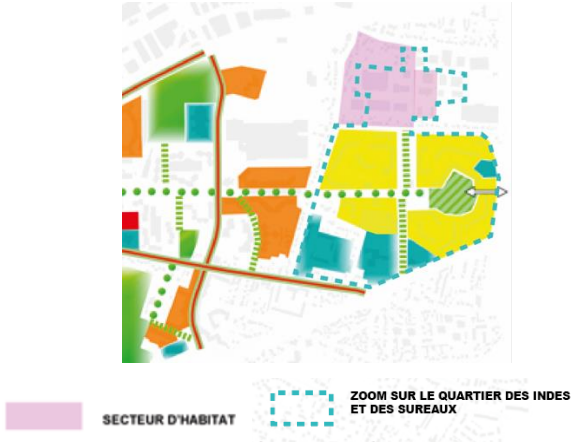
- Le but de ces ajustements ponctuels du dispositif réglementaire vise à **mieux préserver l'identité urbaine de la Ville** ainsi qu'à **favoriser le développement du végétal et du recours à des énergies renouvelables**. D'autres rectifications plus ponctuelles du zonage ou du règlement écrit ont simplement pour objectif d'**améliorer la lisibilité des règles applicables, sans les modifier**, et ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD. Bien au contraire, **les ajouts sont pour la plupart en faveur de la biodiversité et la prise en compte du réchauffement climatique**. Ils tiennent compte des préconisations faites dans la charte paysagère et dans le CPAUPEE établi dans le cadre du projet du NPNRU pour le secteur du Plateau des Indes.

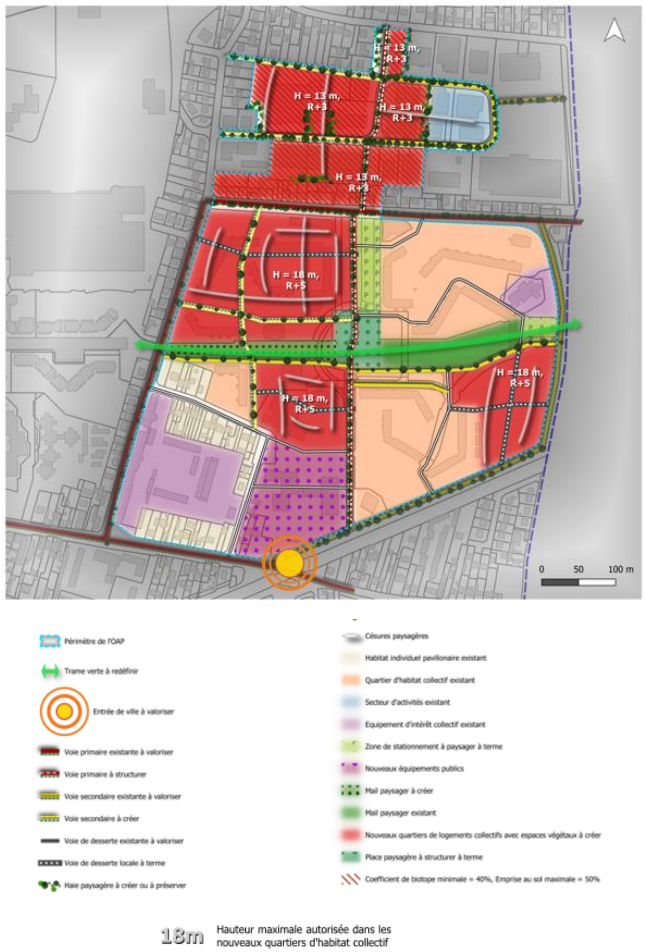
5- MODIFICATIONS ET CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

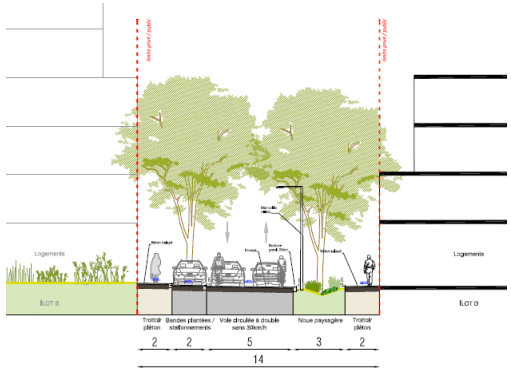
5.1. CHANGEMENTS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU NPNRU DU QUARTIER DES INDES ET A LA RECONVERSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES SUREAUX

**Les modifications suite à l'enquête publique, aux conclusions du commissaire-enquêteur et aux avis des PPA apparaissent ci-après en violet.*
A noter que le mot « secteur » a été ponctuellement remplacé par le mot « zone » pour une meilleure compréhension.

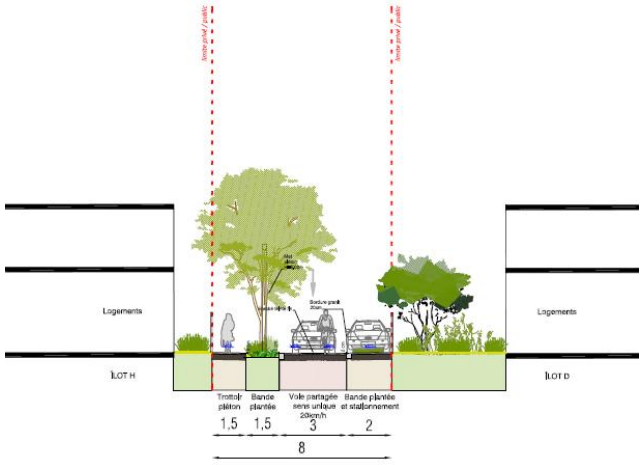
5.1.1. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

OAP avant modification n°9	OAP après modification n°9	Justifications
2- L'AMELIORATION DE LA QUALITE ET DU CADRE DE VIE SUR LE QUARTIER DU PLATEAU […] Dans le cadre de ce projet global, deux opérations d'urbanisme particulières ont été inscrites dans le PLU : 	**2- L'AMELIORATION DE LA QUALITE ET DU CADRE DE VIE SUR LE QUARTIER DU PLATEAU** […] Dans le cadre de ce projet global, deux opérations d'urbanisme particulières ont été inscrites dans le PLU, avec un focus sur le Quartier des Indes et des Sureaux :  	Adaptation de l'Orientation Particulière du Plateau. Ajout du périmètre « zoom sur le quartier des Indes et des Sureaux » sur la carte de l'Orientation Particulière du Plateau.

	Zoom sur le quartier des Indes et des Sureaux 	Création et ajout d'un zoom sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation commune aux quartiers des Indes et des Sureaux à la suite de la carte de l'Orientation Particulière. Celui-ci présente les intentions programmatiques, le parti d'aménagement, la hiérarchisation du réseau viaire, les aménagements envisagés en matière d'espaces publics et de végétalisation. L'emprise au sol maximale des bâtiments est précisée sur le secteur nord-ouest du Plateau. Le schéma ci-contre illustre les orientations programmatiques. Il est modifié pour prendre en compte le secteur Est des Sureaux. Les modifications relatives à l'ajout de ce focus apparaissent en rouge dans l'OAP.

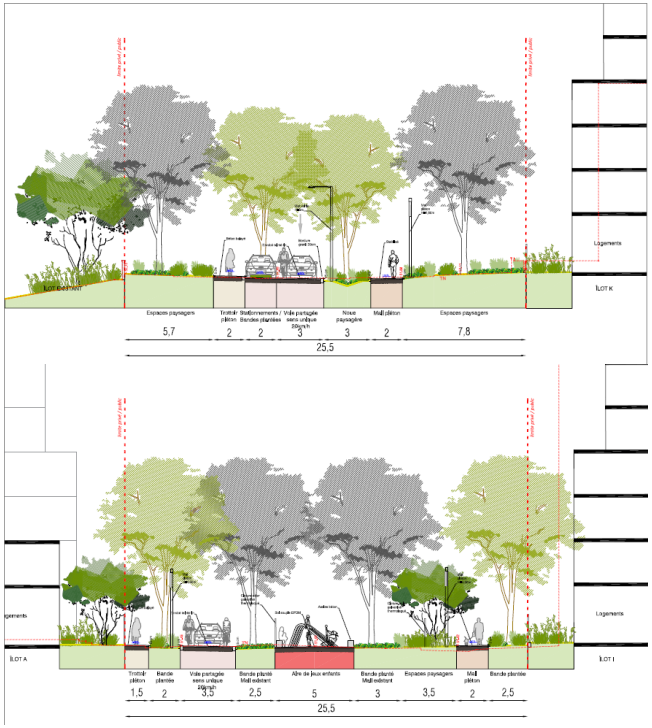
	Le projet sur le Quartier des Indes et des Sureaux a pour ambition de proposer des espaces publics apaisés, avec de grands espaces de cheminements dédiés aux piétons et des largeurs de voies réduites. Celles-ci sont hiérarchisées en fonction de leurs usages, et devront donc respecter les principes de largeurs tels que présentés ci-dessous : • Plan de situation des différentes voies • Voie nouvelle 1 à double-sens (voie de circulation de 5 mètres) 	L'OAP entre en complémentarité avec le règlement sur la largeur des voies. Les modifications relatives à l'ajout de ce focus apparaissent en rouge dans l'OAP.

- Venelle nouvelle 1A en sens unique (voie de circulation de 3 mètres)

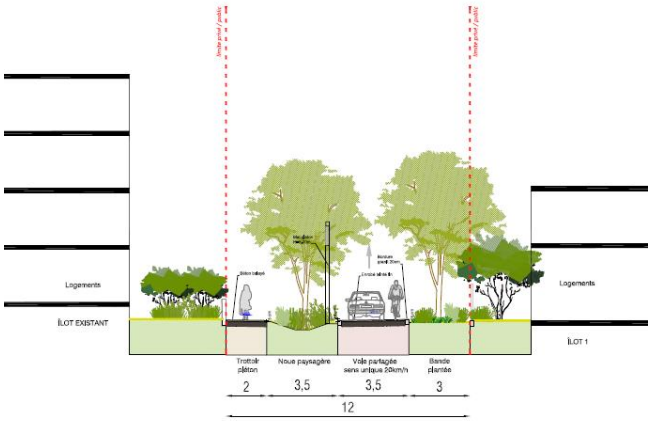


- Rue Charles Péguy à double-sens (voie de circulation de 5 mètres)

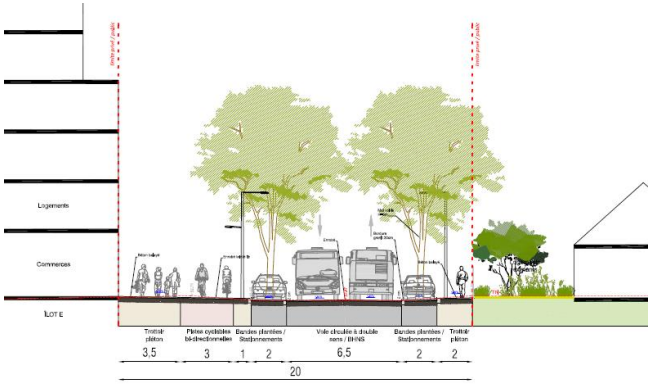
- Avenue de l'Europe en sens unique (voie de circulation de 3,5 mètres sur le tronçon ouest et 3 mètres sur le tronçon est)

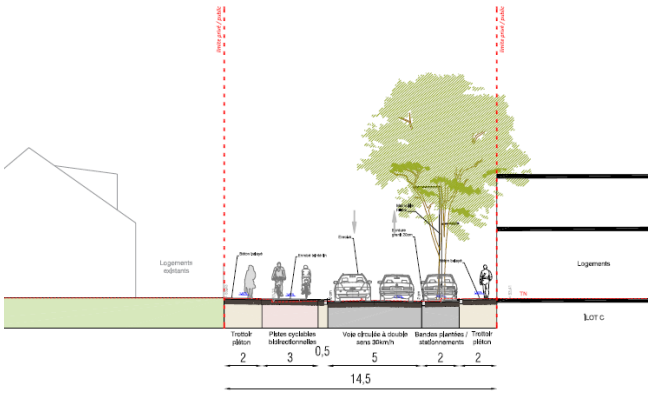


- Mail de l’Europe en sens unique (voie de circulation de 4 mètres)

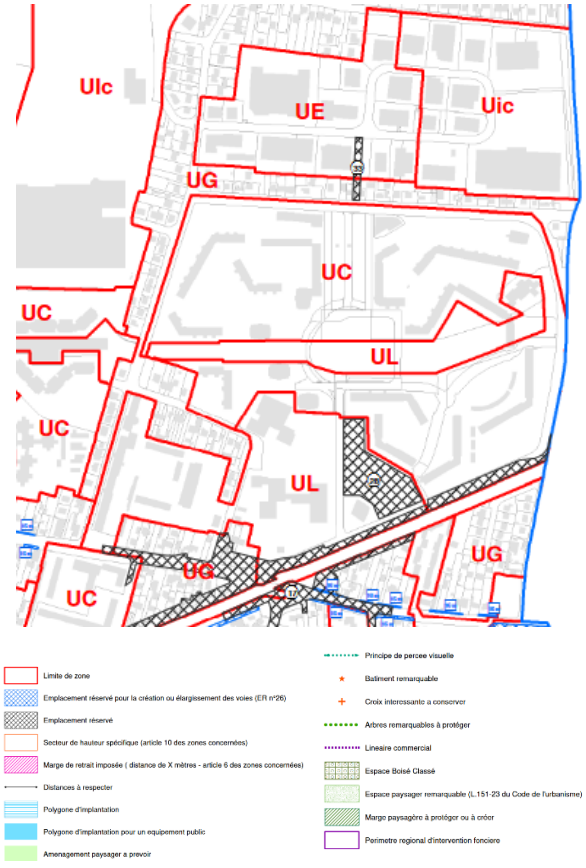
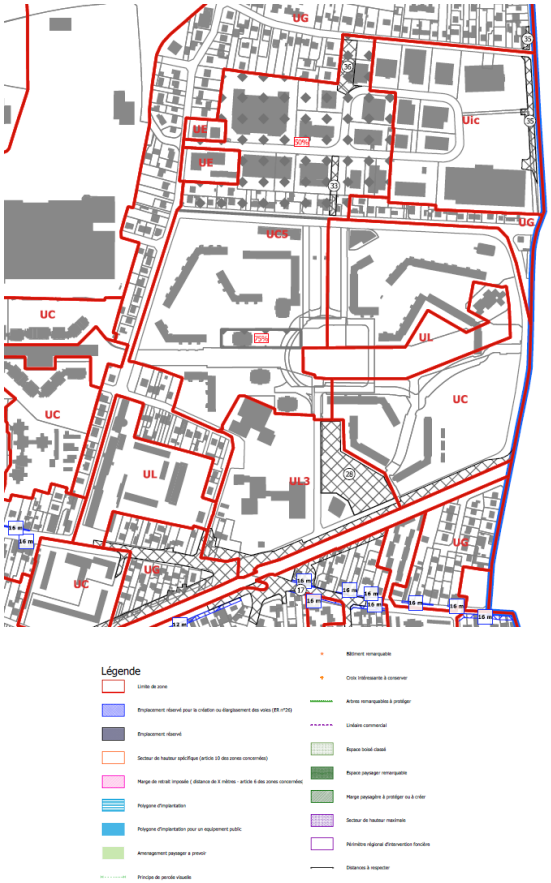


- Rue du Berry à double-sens (voie de circulation de 6,5 mètres)



	• Rue Paul Bert à double-sens (voie de circulation de 5 mètres)  	

5.1.2. Changements apportés au règlement graphique du PLU

Plan de zonage avant modification n°9	Plan de zonage après modification n°9	Justifications
		Adaptation du périmètre UC et UL et création du secteur UC5 en fonction du plan-guide pour le secteur Nord-Ouest du plateau et le secteur des Sureaux. Passage de la zone des Sureaux en zone UC5. Modification de la zone UL correspondant à l'actuel mail, pour l'adapter au futur mail paysager. Le périmètre de l'OAP est légèrement adapté sur les Sureaux pour intégrer la partie est qui s'inscrit dans le zoom. L'emprise au sol maximale des bâtiments est précisée sur le secteur des Sureaux et sur une partie sur secteur du Plateau. Initialement 2 emplacements réservés ont été envisagés pour l'aménagement de nouvelles voies, et finalement 1 seul emplacement réservé (n°36) est créé suite à l'enquête publique. La liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique sera modifiée en conséquence pour le faire apparaître.

5.1.3. Changements apportés au règlement écrit du PLU

Règlement avant modification n°9	Règlement après modification n°9	Justifications
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UC1, UC2, UC3, UC4 Cette zone correspond aux ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces libres. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les espaces libres en dehors de la voirie et du stationnement sont généralement traités en espaces verts. La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte les ensembles ou résidences d'habitat collectif avec leurs espaces de stationnement et espaces d'accompagnement, et les secteurs de requalification de la rue de la Frette et de l'avenue Georges Clemenceau.	**CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5** Cette zone correspond aux ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces libres. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les espaces libres en dehors de la voirie et du stationnement sont généralement traités en espaces verts. La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte les ensembles ou résidences d'habitat collectif avec leurs espaces de stationnement et espaces d'accompagnement, et les secteurs de requalification de la rue de la Frette, de l'avenue Georges Clémenceau, du Quartier des Indes et du Secteur des Sureaux. Dans le cas d'opérations de lotissements ou de construction ayant pour effet la division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette initial, le règlement de la zone UC5 s'oppose à l'application des articles 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à l'ensemble du projet. Ces articles 6, 7, 8, 9, 12 et 13 s'appliquent à chaque lot issu de la division.	La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif. Elle comprend un secteur UC5, spécifique au Quartier des Indes et au secteur des Sureaux, créé pour les besoins du projet et de sa composition. Par ailleurs, l'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ». Afin de faire appliquer les règles d'implantation des constructions aux différents lots prévus dans le cadre du projet, et non aux unités foncières d'origine, il est précisé, au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme que plusieurs articles doivent s'appliquer à chacun des lots issus de la division.
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - XX - XX	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - XX - XX**	Tous les numéros d'articles UC sont complétés du secteur nouvellement créé dans le cadre de cette modification : UC5.

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits : • Les constructions à usage d'industrie, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable • Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts, • Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article UA 2, • Toute construction nouvelle dans un rayon de 10 m autour de la Croix Mallard. • Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation, • L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, • Les habitations légères de loisirs, • Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction. • Les carrières, • Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …).	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Sont interdits : • Les constructions à usage d'industrie, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable • Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts, sauf cas autorisés à l'article 2 de la zone UC, • Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article 2 de la zone UC, • Toute construction nouvelle dans un rayon de 10 m autour de la Croix Mallard. • Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation, • L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, • Les habitations légères de loisirs, • Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction. • Les carrières, • Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux …).	Le projet de renouvellement urbain prévoit essentiellement des logements, commerces et équipements, autorisés par la zone UC en vigueur. Cependant le règlement doit être adapté pour autoriser certaines destinations. Il prévoit en outre des serres partagées et constructions temporaires prévoyant de l'activité artisanale de démontage, reconditionnement, nettoyage, et remise à neuf des éléments issus de la déconstruction sélective. Leur implantation est donc autorisée sous conditions et des exceptions sont par conséquent apportées à cet article. Des corrections sont aussi apportées quant au fait que l'on renvoie à l'article UC2 et non UA2 tel qu'écrit initialement.
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**	Une modification a été apportée suite à l'avis reçu de la Préfecture.

Sont autorisés sous conditions : • Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition : - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage, - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. • les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, • les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.	Sont autorisés sous conditions : • Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable à condition : - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage, - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. • les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, • les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone, • les installations agricoles ~~à condition qu'il s'agisse de serres partagées ou d'installations liées à l'agriculture urbaine.~~ ~~En zone UC5, sont également autorisées sous conditions :~~ • ~~Les installations dédiées aux activités artisanales de réemploi, à condition qu'il s'agisse d'installations temporaires.~~	
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC** Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et	Le contenu de cette règle est inchangé concernant les accès.

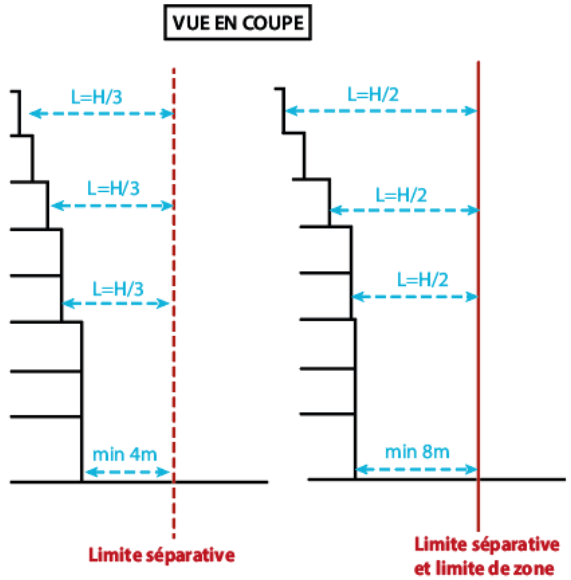
à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. **1 - ACCÈS** Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 3,00 m. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente). Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.	à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. **1 - ACCÈS** Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 3,00 m. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter le moindre gène à la circulation publique. Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente). Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.	
2 - VOIRIE / VOIES NOUVELLES Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.	**2 - VOIRIE / VOIES NOUVELLES** Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.	Le projet du Quartier des Indes et des Sureaux prévoit une largeur de voie plus restreinte que dans le reste de la zone UC. Une hiérarchisation des voies est prévue, avec certaines voies à double sens et d'autres à sens uniques tel qu'exposé dans les profils de voirie de l'OAP. L'ambition du projet est de consacrer de larges espaces de cheminements piétons et de noues et bandes paysagères. Cela induit des largeurs d'espaces de stationnement et de chaussée moins importantes.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements : L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite : • à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation, • à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements. **Cas des voies en impasse :** Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.	**Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :** • En zones UC1, UC2, UC3 et UC4, l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite : - à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation, - à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements. • En zone UC5, se conformer aux largeurs et aux caractéristiques de voies inscrites dans l'OAP. **Cas des voies en impasse :** Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.	
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 – 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT […] 3 - Réseaux divers : Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT** […] 3 - Réseaux divers : Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.	La commune de Sartrouville a récemment rejoint un réseau de chaleur desservant d'autres communes yvelinoises, avec des raccordements prévus dès 2023. Il s'agit ici de favoriser le raccordement des bâtiments qui seront construits dans le cadre du projet, afin qu'ils puissent bénéficier d'un mode de chauffage principalement alimenté par des énergies renouvelables dans le cadre du réseau de chaleur urbain qui pourra être développé (géothermie à l'étude).

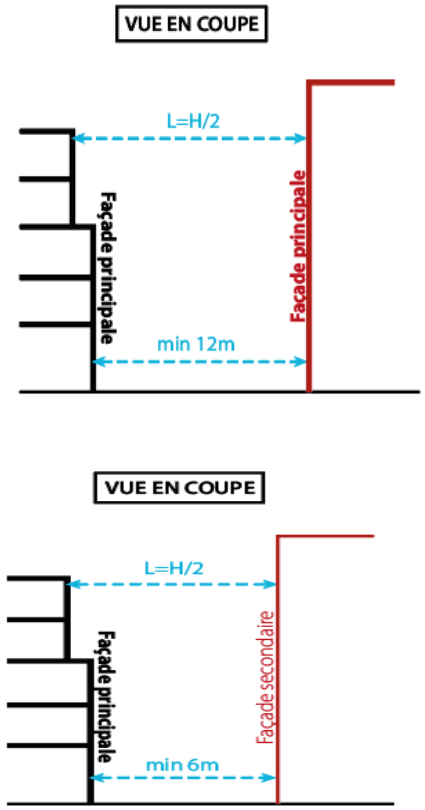
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.	Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire. Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, doit se raccorder au réseau de chaleur urbain lorsque celui-ci existe, ou à défaut permettre une réversibilité du système de chauffage.	
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent respecter : • une marge de recul de 5 mètres minimum mesurée par rapport à l'alignement • 10 mètres minimum mesurée par rapport à l'avenue du Général de Gaulle et R. Schuman. • une marge de recul de 8 m par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux. Elles doivent de plus, être implantées de telle sorte que leur distance à l'alignement opposé de la rue soit au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments. Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** En zones UC, UC1, UC2, UC3 et UC4, les constructions doivent respecter : • une marge de recul de 5 mètres minimum mesurée par rapport à l'alignement • 10 mètres minimum mesurée par rapport à l'avenue du Général de Gaulle et R. Schuman. • une marge de recul de 8 m par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux. Elles doivent de plus, être implantées de telle sorte que leur distance à l'alignement opposé de la rue soit au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments.	Si les différents porteurs de projet entendent respecter les dispositions prévues par le PLU en vigueur pour permettre l'implantation de jardins privatifs (5m par rapport aux voies publiques), leur composition implique néanmoins de marquer ponctuellement l'espace par des constructions à l'alignement (rue Paul Bert, notamment). La règle est donc assouplie en secteur UC5 pour laisser libre cours à ce type de composition urbaine. Le projet prévu sur le secteur des Sureaux n'a pas vocation à construire à l'alignement, mais dans une marge de recul estimée à environ 4 mètres.

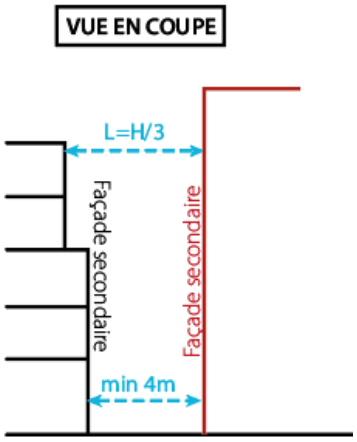
Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.	En zones UC5, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou respecter une marge de recul minimum de 3 mètres. Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.	
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 - Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement : les constructions peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre dans les zones UC, UC1, UC2 et UC4. En zone UC3, l'implantation est autorisée sur les limites séparatives. 2 - Dans les zones UC, UC1, UC2 et UC4 au-delà de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement : - les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies. - seules les constructions à usage de garages de moins de 3,50 m de hauteur mesurée au point le plus haut de la construction peuvent s'implanter en limite séparative. 3 - Les marges de recul sont égales à : - la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, cette distance est	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** Les balcons dotés de pare-vues sont exonérés des règles concernant les marges de recul fixées par rapport aux limites séparatives latérales 1 - Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement : - Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre dans les zones UC, UC1, UC2 et UC4. - Dans les zones UC3 et UC5, l'implantation est autorisée sur les limites séparatives, seulement pour s'adosser à un mur pignon mitoyen. Dans la mesure du possible, il ne sera pas créé de mur pignon aveugle. 2 – Pour les zones UC, UC1, UC2 et UC4 : • Au-delà de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement :	Les formes urbaines nouvelles envisagées pour ce secteur dont la morphologie initiale est celle des grands ensembles sont caractérisées par une grande diversité de typologies bâties et une plus grande compacité des constructions au sein du secteur. Il convient donc de donner davantage de souplesse quant à l'implantation des constructions, notamment en réduisant la distance vis-à-vis des limites séparatives, tout limitant la possibilité de créer des pignons aveugles.

réduite à 6 mètres en UC4, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement). - la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement). 4 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.	- les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies. - seules les constructions à usage de garages de moins de 3,50 m de hauteur mesurée au point le plus haut de la construction peuvent s'implanter en limite séparative. • Les marges de recul sont égales à : - la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, cette distance est réduite à 6 mètres en UC4, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement). - la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement). 4 – Dans la zone UC5, les constructions nouvelles doivent s'implanter : - En recul de la limite séparative latérale en respectant une distance minimale de 4m vis-à-vis de la limite séparative ou de sa projection verticale. - En outre, la construction à édifier devra respecter une distance vis-à-vis de la limite séparative au moins égale au tiers de la hauteur de la construction à édifier. Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de la limite séparative latérale en respectant une distance minimale au moins égale la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8m vis-à-vis de la limite séparative ou de sa projection verticale.	

	Ces dispositions s'entendent en chaque point de la hauteur ; ainsi, la distance à la limite s'adaptera au fur et à mesure que la construction s'élèvera en hauteur (voir le schéma ci-dessous) :  <u>Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.	
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**	Les formes urbaines nouvelles envisagées pour ce secteur dont la morphologie initiale est celle des grands ensembles sont caractérisées par une grande diversité de typologies

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, à la verticale du point considéré. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 4 m. Façades non parallèles (voir croquis) : dans le cas où deux façades opposées ne sont pas parallèles le prospect est mesuré au milieu des façades à condition que la distance (d) entre les arêtes des façades mesurées à l'angle fermé soit égale ou supérieure aux 4/5 de la hauteur (h) du bâtiment le plus bas. Saillie : Dans le cas d'une saillie égale ou inférieure à 5 m, le prospect entre cette saillie et le bâtiment voisin devra être égal au moins aux 4/5 de la hauteur du bâtiment le plus bas. Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.	En UC, UC1, UC2, UC3 et UC4, lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contigües, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, à la verticale du point considéré. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 4 m. Façades non parallèles (voir croquis) : dans le cas où deux façades opposées ne sont pas parallèles le prospect est mesuré au milieu des façades à condition que la distance (d) entre les arêtes des façades mesurées à l'angle fermé soit égale ou supérieure aux 4/5 de la hauteur (h) du bâtiment le plus bas. Saillie : Dans le cas d'une saillie égale ou inférieure à 5 m, le prospect entre cette saillie et le bâtiment voisin devra être égal au moins aux 4/5 de la hauteur du bâtiment le plus bas. En UC5 : Entre deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière, une distance minimale doit être respectée en tout point comme suit : - une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de construction la plus haute sans être inférieure à 12 m dans le cas de deux façades principales. - une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur de construction la plus haute sans être inférieure à 6 m dans le cas d'une façade principale et d'une façade secondaire. - une distance minimale au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 4 m dans le cas de deux façades secondaires.	bâties et une plus grande compacité des constructions au sein du secteur. Il convient donc de donner davantage de souplesse quant à l'implantation des constructions en réduisant la distance qui les séparent les unes des autres, tout en prenant en compte les objectifs de préservation des vues et de l'intimité des logements. Le principe de différenciation entre façades principales et secondaires permet d'affiner le dispositif en intégrant le sujet des vues.

	 VUE EN COUPE L=H/2 Façade principale Façade principale min 12m VUE EN COUPE L=H/2 Façade principale Façade secondaire min 6m	

	 Une implantation différente peut être admise pour : - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² sur une longueur inférieure ou égale à 5m et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m. <u>Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.	
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Les constructions à usage de garages isolés n'occuperont pas plus de 10 % de la superficie du terrain.	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** Les constructions à usage de garages isolés n'occuperont pas plus de 10 % de la superficie du terrain.	<u>Quartier des Indes :</u> Il s'agit de trouver un équilibre entre densité et création d'espaces verts qualitatifs, avec un programme plus dense au nord-ouest (jusqu'à 75% d'emprise au sol estimés) et des

• Zones UC, UC1 UC3 : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. • Zone UC2 : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. • Zone UC4 : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 45 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. **CAS PARTICULIER :** Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.	• Zones UC, UC1, UC3 : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. • Zone UC2 : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. • Zone UC4 : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 45 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. • Zone UC5 : L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 70 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet, à l'exception : - des secteurs identifiés au plan graphique qui prévoit ponctuellement 75% d'emprise en sol à certains endroits. - Du secteur des Sureaux identifié au plan graphique pour lesquels l'emprise au sol est limitée à 50 % ~~tel qu'identifié dans le schéma de l'OAP Indes-Sureaux~~ **CAS PARTICULIER :** Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.	programmes privilégiant une plus grande part laissée aux espaces verts (environ 25% d'espaces verts) pour les secteurs Romain Rolland et Sureaux où l'emprise est estimée à 49% maximum. La création d'une règle globale à 50% d'emprise maximale et d'une exception graphique à 70% pour le quartier des Indes permettra d'encadrer tous les projets. <u>Zone des Sureaux :</u> L'emprise au sol maximale des projets d'habitation envisagée sur le secteur des Sureaux ne dépasse pas 44% des terrains d'assiette, le passage en UC5 n'implique donc pas de changement de règlementation et maintient cette règle sur les Sureaux.
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**	<u>Quartier des Indes :</u>

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. • Zone UC et UC4 uniquement : La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m • Zone UC1 et UC3 uniquement : En UC1 et UC3, la hauteur maximale est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage. • Zone UC2 uniquement : En UC2, le faîtage des constructions ne devra pas dépasser une ligne de 13 m de hauteur parallèle à tout point du terrain naturel. Les aménagements des volumes des bâtiments existants, qui dépassent la hauteur maximum autorisée à l'alinéa précédent, sont autorisés.	La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. • Zone UC, UC4 et UC5 uniquement : La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m et R+5 maximum sur l'ensemble des zones UC, UC4 et UC5, ~~de la zone~~, à l'exception du secteur des Sureaux compris entre la rue du Berry et la rue des Sureaux dans lequel la hauteur maximale des constructions est limitée ~~et~~ à 13m et R+3 maximum ~~sur la zone des Sureaux~~ comme indiqué sur le schéma de l'OAP. Dans la zone UC5, une hauteur supplémentaire de 1 mètre maximum est accordée dans le cas où les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et qu'elles comportent des rez-de-chaussée actifs ou des logements privatifs ouverts sur l'espace public. En outre, une hauteur supplémentaire de 1,60 m est accordée en cas de procédé constructif avec structure bois (poteaux et planchers). <u>Règle applicable aux équipements situés en UC5 :</u> Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux hauteurs fixées aux alinéas précédents. • Zone UC1 et UC3 uniquement : En UC1 et UC3, la hauteur maximale est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage. • Zone UC2 uniquement :	Les projets prévoient la construction de bâtiments pouvant être composés jusqu'à 6 niveaux (R+5 / R+4+ attiques), correspondant à une hauteur de 18 m à l'acrotère. L'autorisation d'une hauteur supplémentaire de 1 mètre pour les rez-de-chaussée actifs constitue l'opportunité de proposer des locaux commerciaux de grande hauteur, plus qualitatifs pour l'accueil des personnes. Elle permet aussi une plus grande souplesse dans la conception de bâtiments à vocation d'habitat pour permettre la surélévation du plancher du rez-de-chaussée par rapport à la voie. Une dérogation est accordée en cas de procédé constructif avec structure bois pour faciliter la mise en œuvre de ce type de projet. Les dispositions pour les équipements publics sont assouplies. <u>Zone des Sureaux :</u> Les constructions en matière d'habitation prévues par le projet ne dépasseront pas les R+3, soit 13 mètres environ. Toutefois, la règlementation de la zone UE en vigueur ne permet pas sa mise en œuvre avec une hauteur maximum de 12 m. Le passage en UC5 permet un assouplissement avec une règle générale à 18 mètres. L'OAP permettra de fixer une hauteur spécifique adaptée à chaque secteur.

	En UC2, le faîtage des constructions ne devra pas dépasser une ligne de 13 m de hauteur parallèle à tout point du terrain naturel. Les aménagements des volumes des bâtiments existants, qui dépassent la hauteur maximum autorisée à l'alinéa précédent, sont autorisés.	
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […]	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** […] Les clôtures pourront faire l'objet d'un traitement végétal multi-strates. UC5 : Les clôtures en limite de voie auront une hauteur totale de 1,8 m, composées d'un muret revêtu d'un parement de 0,6 m de haut, surmonté d'un barreaudage en serrurerie métallique de 1,2 m de haut. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale variée. Règle applicable aux équipements situés en UC5 : Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions particulières en matière de rampes de parking, panneaux solaires et climatiseurs, antennes paraboliques, clôtures et portails, commerces et éléments de modénatures.	Les dispositions pour les équipements publics sont assouplies. *Une règlementation supplémentaire sur la végétalisation des clôtures est ajoutée en cohérence avec la modification relative au chapitre I portant sur la charte paysagère.*

ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 1) Les caractéristiques des places de stationnement Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle. Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit : • de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, • de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. 2 - Nombre d'emplacements Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé à :	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** 1) Les caractéristiques des places de stationnement Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle. Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit : • de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, • de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. 2 - Nombre d'emplacements Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé à :	Les projets envisagés dans le cadre du NPNRU entendent satisfaire aux besoins de stationnement en respectant la norme de 1,3 place pour 1 logement. Pour autant, dans un souci d'économie de foncier et de limitation des espaces imperméabilisés, il est souhaité supprimer la disposition imposant au moins 50% de la surface de plancher des projets.

- pour les constructions à usage d'habitation collective : la surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues. - pour les commerces : il n'est pas fixé de normes de stationnement. - pour les autres catégories, le nombre de places est fixé en annexe.	- pour les constructions à usage d'habitation collective : la surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues. - pour les commerces : il n'est pas fixé de normes de stationnement. - pour les autres catégories, le nombre de places est fixé en annexe. En zone UC5, le nombre d'emplacements à réaliser est fixé à : - pour les constructions à usage d'habitation collective : un minimum de 1,3 places par logement. - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est fixé en annexe. - Pour les commerces : il n'est pas fixé de normes de stationnement. - Pour les autres catégories, le nombre de places est fixé en annexe.	
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 ET UC4 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants à l'exception des aires de stationnement,	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté, qui prenne en compte le cycle de l'eau. Elles devront être accompagnées de noues et	La surface minimale de pleine terre est diminuée à 30% en UC5, en cohérence avec l'emprise au sol projetée, à l'exception du secteur des Sureaux où il est possible d'allouer un plus grand espace aux espaces verts. Il s'agit en complément d'encourager les surfaces dites éco-aménageables de diverses natures, à travers le calcul du Coefficient Biotope, qui permet ainsi à la fois de favoriser l'infiltration des eaux et / ou les supports de biodiversité.

dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain et devra être en pleine terre. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre. Les aires de stationnement en surface, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.	haies végétales ainsi que d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement, positionné au niveau des places afin de créer un ombrage. Ces espaces plantés pourront être comptabilisés dans le taux de végétalisation à la parcelle demandé. En UC, UC1, UC2, UC3 et UC4 : • La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain et devra être en pleine terre. • La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre. En UC5 : • La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie du terrain et devra être en pleine terre, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif • Définition du coefficient de Biotope (CBS) Dans les projets de construction nouvelle et d'extension, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts. Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisé par la surface de l'unité foncière. Son	Les règles sont assouplies pour les équipements accueillant du public. *Des modifications sur la règlementation en matière de plantations des aires de stationnement sont apportées en cohérence avec le chapitre I relatif à la charte architecturale et paysagère.*

	calcul devra se référer au tableau d'évaluation intégré à l'annexe 5 du règlement. Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel : Le coefficient de biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif. • La plantation d'un arbre de haute tige minimum est obligatoire pour 50 m² de terrain libre. • Les plantations incluront au moins trois strates (herbacée, arbustive et arborée), avec des essences locales et adaptées aux conditions climatiques, favorables aux pollinisateurs. • Sauf impossibilité technique, les toitures plates des constructions principales, d'une superficie supérieure à 20m² seront végétalisées et incluront des structures d'accueil de la faune (nichoirs à oiseaux, hôtels à insecte). Les épaisseurs de substrat seront d'au moins 20 cm et la végétalisation semi-intensive ou intensive. • Les dispositifs d'éclairage extérieurs seront implantés de manière à limiter l'impact sur la faune nocturne : - En orientant les faisceaux lumineux vers le bas - En choisissant des températures d'éclairage chaudes et une intensité lumineuse faible des luminaires - En implantant les luminaires à distance des houppiers et en prenant en compte le développement futur des arbres - En intégrant une coupure automatique ou une baisse d'intensité sur une période de la nuit et des détecteurs de présence	

	Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en secteur UC5 : • Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. • Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.	
ANNEXE 1 : LEXIQUE **5 - DEFINITIONS** Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement. […]	**ANNEXE 1 : LEXIQUE** **5 - DEFINITIONS** Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement. […] Coefficient de biotope par surface (CBS) : Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière d'un projet et la surface totale de l'unité foncière. Façade principale et façade secondaire : - La façade principale est la façade la plus longue d'un bâtiment, sur laquelle se trouvent les plus grandes ouvertures des pièces principales. - La façade secondaire correspond à la façade la plus courte d'un bâtiment (pignon), sur laquelle les pièces principales n'ont pas leur ouverture la plus grande.	La notion de Coefficient de biotope est ajoutée au lexique. La notion de façade principale et de façade secondaire est ajoutée au lexique pour faciliter l'appréhension de la règle ci-dessus.
	ANNEXE 5 : CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE D'UN PROJET	Ajout du tableau de calcul du coefficient de biotope par la création d'une nouvelle annexe du règlement, pour

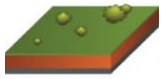
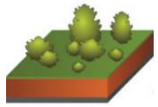
Le CBS (coefficient de biotope par surface) vise à calculer la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. Il se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

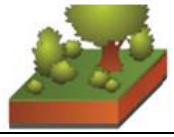
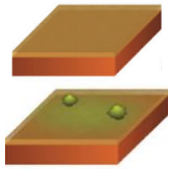
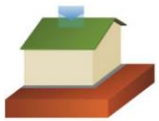
La surface écoaménageable est calculée en fonction du type de surface, chacune étant multipliée par un coefficient compris entre 0 et 1 :

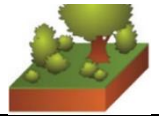
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + … + (surface de type N x coef. N)

Les pondérations retenues sont les suivantes :

Type de surface	**Schéma** *(Source des schémas : O2D environnement)*	**Coeff.**
Surface imperméable		0
Espace vert sur dalle – épaisseur de terre inférieure à 50 cm		0
Espace vert sur dalle – épaisseur de terre comprise entre 50 cm et 1		0,5

permettre l'appréciation de la règle créée dans l'article 13 de la zone UC.

Espace vert sur dalle – épaisseur de terre supérieure à 1 m		0,8
Surface semi-ouverte et perméable		0,4
Façade végétalisée (par plantes grimpantes) jusqu'à 10 m		0,2
Toitures ou terrasses végétalisées extensives – épaisseur de terre inférieure à 20 cm et une unique strate végétale		0,3
Toitures ou terrasses végétalisées semi-intensives – épaisseur de terre comprise entre 20 cm et 40 cm et présence de 2 strates végétales minimum		0,5
Toitures ou terrasses végétalisées intensives – épaisseur de terre supérieur à 40 cm et		0,7

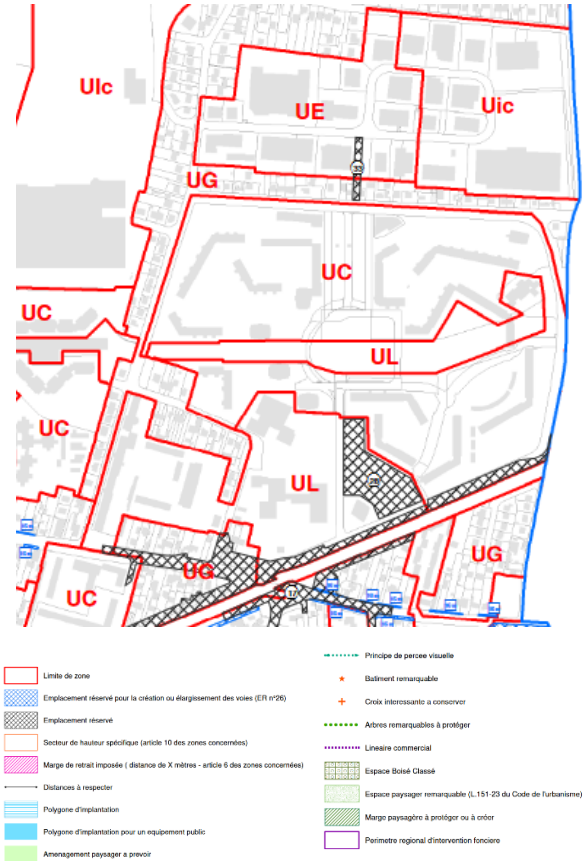
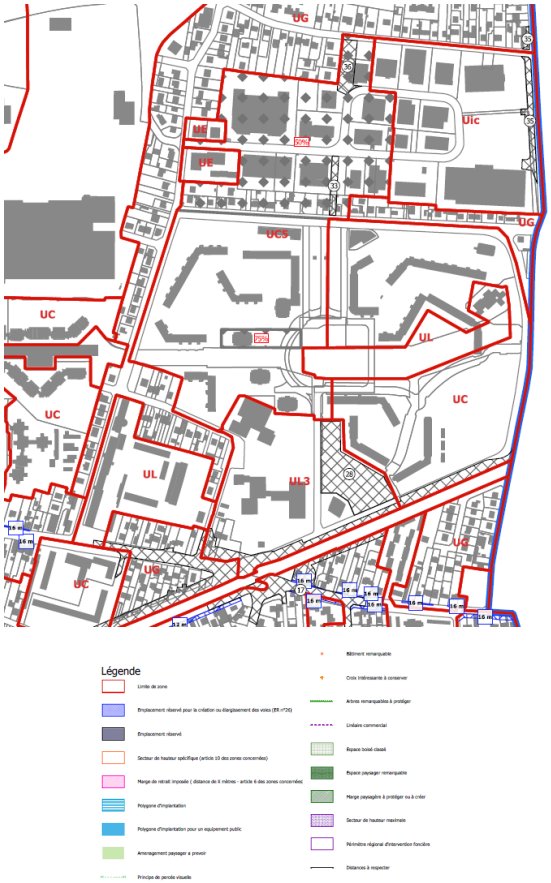
	présence de 3 strates végétales minimum		
	Espace vert en pleine terre		1

5.2. CHANGEMENTS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE GEOTHERMIE

5.2.1. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

OAP avant modification n°9	OAP après modification n°9	Justifications
2- L'AMELIORATION DE LA QUALITE ET DU CADRE DE VIE SUR LE QUARTIER DU PLATEAU *Cf. changements liés à la mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et à la reconversion de la zone d'activités des Sureaux*	**2- L'AMELIORATION DE LA QUALITE ET DU CADRE DE VIE SUR LE QUARTIER DU PLATEAU** […] En outre, un projet de réseau de chaleur sur le quartier du Plateau implique l'implantation d'un site de forage géothermique au cœur d'une zone d'équipement de ce secteur. *Cf. changements liés à la mise en œuvre du NPNRU du quartier des Indes et à la reconversion de la zone d'activités des Sureaux*	Adaptation de l'Orientation Particulière du Plateau : Ajout du périmètre du « zoom sur le quartier des Indes et des Sureaux » sur la carte de l'Orientation Particulière du Plateau Création d'un zoom sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation commune aux quartiers des Indes et des Sureaux permettant de préciser les intentions programmatiques, le parti d'aménagement, la hiérarchisation du réseau viaire, les aménagements envisagés en matière d'espaces publics et de végétalisation. Les visuels ajoutés maintiennent une zone suffisamment importante pour l'accueil de nouveaux équipements à l'angle de la rue de Marseille, du boulevard de Bezons et de la rue Florian afin d'accueillir le projet de site de forage pour la géothermie. Les modifications relatives à l'ajout de ce focus apparaissent en rouge dans l'OAP.

5.2.2. Changements apportés au règlement graphique du PLU

Plan de zonage avant modification n°9	Plan de zonage après modification n°9	Justifications
		Création d'un zonage UL3 au niveau de la zone envisagée pour l'accueil d d'accueillir du projet de site de forage pour la géothermie.

5.2.3. Changements apportés au règlement écrit du PLU

Règlement avant modification n°9	Règlement après modification n°9	Justifications
CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL, UL1, UL2 Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers. • La délimitation de la zone UL1 a été faite pour intégrer l'emprise actuelle du poney club, de la ferme pédagogique et du centre équestre. • La délimitation de la zone UL2 correspond à l'aménagement d'une coulée verte sur des parcelles généralement non bâties. Les limites tiennent compte des éléments de t de topographie.	**CHAPITRE 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL, UL1, UL2 et UL3** Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers. • La délimitation de la zone UL1 a été faite pour intégrer l'emprise actuelle du poney club, de la ferme pédagogique et du centre équestre. • La délimitation de la zone UL2 correspond à l'aménagement d'une coulée verte sur des parcelles généralement non bâties. Les limites tiennent compte des éléments de paysages et de topographie. • La délimitation de la zone UL3 correspond à un secteur susceptible d'accueillir un projet de site de forage géothermique.	
ARTICLE UL, UL1, UL2 - XX - XX	**ARTICLE UL, UL1, UL2 et UL3 - XX - XX**	Tous les numéros d'article UL sont complétés du secteur nouvellement créé dans le cadre de cette modification **: UL3**
ARTICLE UL, UL1, UL2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits : • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable,	**ARTICLE UL, UL1, UL2 et UL3 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Sont interdits : • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, sauf	Un site de forage géothermique ne relève normalement pas des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable. Toutefois, il est prudent de le prévoir dans le cas d'une évolution de la réglementation.

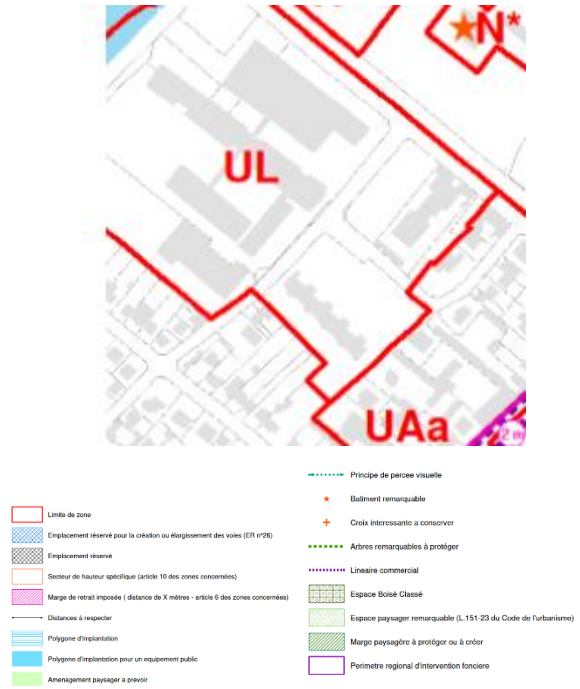
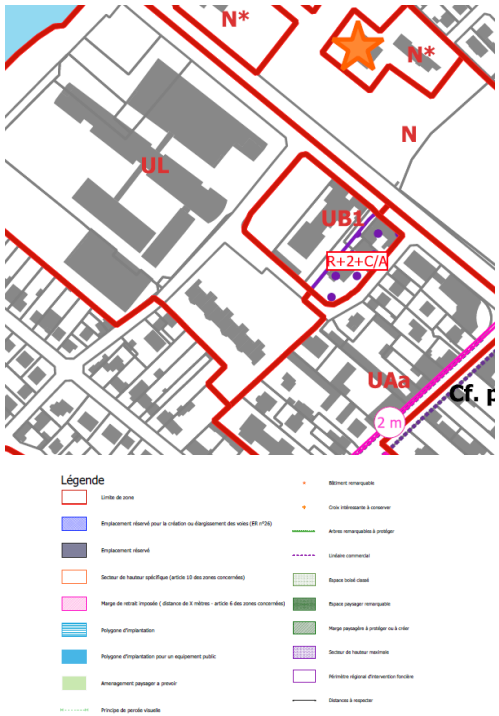
• […]	en zone UL3 où les installations nécessaires au site de forage géothermique seront autorisées, • […]	
ARTICLE UL, UL1, UL2 -- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés sous conditions : […]	**ARTICLE UL, UL1, UL2 et UL3 -- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** […] Sont autorisées les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utile), liés à la réalisation du site de forage géothermique en zone UL3 uniquement.	

5.3. CHANGEMENTS LIES A LA RECONVERSION DES FRICHES ET EVOLUTION DE L'ILOT DE LA RUE DES ARTS

5.3.1. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Sans objet.

5.3.2. Changements apportés au règlement graphique du PLU

Plan de zonage avant modification n°9	Plan de zonage après modification n°9	Justifications
		Le changement de zonage pour ce secteur vise à faciliter la mise en œuvre d'un projet d'habitat afin de renforcer l'offre résidentielle de la commune et répondre aux besoins des populations en la matière. Le projet vise également à requalifier les abords de l'avenue Maurice Berteaux dans la perspective d'une mise en valeur de l'entrée de ville. Le choix du nouveau zonage s'est porté sur la zone UB, dont l'objet vise les mêmes objectifs : mixité des fonctions, accueil d'immeubles d'habitation, et définition d'une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les quartiers pavillonnaires situés à proximité. Au sein de cette zone UB, un sous-secteur UB1 est créé afin d'adapter les règles pour une meilleure insertion des constructions dans le relief. Un secteur de hauteur spécifique a été identifié au sein du secteur UB1 pour permettre une transition par rapport aux quartiers pavillonnaires avec des hauteurs maximales moins importantes que celles autorisées en UB1.

5.3.3. Changements apportés au règlement écrit du PLU

Règlement avant modification n°9	Règlement après modification n°9	Justifications
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB Cette zone correspond aux abords de l'avenue Maurice Berteaux. Elle accueille des fonctions mixtes : habitation et activités. Elle est principalement destinée à accueillir des immeubles d'habitation, avec, éventuellement des activités implantées en rez de chaussée des immeubles. Elle est délimitée pour prendre en compte, dans la mesure du possible, le parcellaire le long de l'avenue Maurice Berteaux et avec le souci de définir une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les quartiers pavillonnaires situés à proximité.	**CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB** Cette zone correspond aux abords de l'avenue Maurice Berteaux. Elle accueille des fonctions mixtes : habitation et activités. Elle est principalement destinée à accueillir des immeubles d'habitation, avec, éventuellement des activités implantées en rez de chaussée des immeubles. Elle est délimitée pour prendre en compte, dans la mesure du possible, le parcellaire le long de l'avenue Maurice Berteaux et avec le souci de définir une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les quartiers pavillonnaires situés à proximité. Elle dispose d'un sous-secteur UB1 correspondant au secteur localisé entre l'avenue Berteaux et la rue des Arts.	
ARTICLE UB - XX - XX	**ARTICLE UB et UB1 - XX - XX**	Tous les numéros d'article UB sont complétés du secteur nouvellement créé dans le cadre de cette modification **: UB 1**
ARTICLE UB - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES 1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement futur tel qu'il est matérialisé par l'emplacement réservé le long de l'avenue Maurice Berteaux. En l'absence d'emplacement réservé, les constructions seront implantées en ménageant une marge minimum de retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement actuel.	**ARTICLE UB et UB1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** 1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement futur tel qu'il est matérialisé par l'emplacement réservé le long de l'avenue Maurice Berteaux. En l'absence d'emplacement réservé, les constructions seront	La marge de retrait de 7 mètres sur le secteur UB1 est justifiée par le fait que cela permettra une transition entre des zones limitrophes où les constructions sont implantées avec des marges de retrait différentes allant de 0 à 8 m. Cela permet également un recul des constructions vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux au nord, et de contribuer à la limitation des nuisances sonores.

Une marge de retrait est fixée à 5 mètres par rapport aux autres voies. Dans les marges de retrait sont autorisées les saillies de 0,80 m maximum, formées par les balcons, loggias ou débords de toit, à condition que la partie inférieure de la saillie soit située à au moins 5 m au-dessus du niveau du trottoir. Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.	implantées en ménageant une marge minimum de retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement actuel. Une marge de retrait est fixée à 5 mètres par rapport aux autres voies. Dans les marges de retrait sont autorisées les saillies de 0,80 m maximum, formées par les balcons, loggias ou débords de toit, à condition que la partie inférieure de la saillie soit située à au moins 5 m au-dessus du niveau du trottoir. 2 - Pour ~~le secteur~~ la zone UB1 : • Les constructions seront implantées en ménageant une marge minimum de retrait de 7 mètres au nu de la façade et en sous-sol en bordure de l'avenue Maurice Berteaux. • Une marge de retrait est fixée à 5 mètres par rapport aux autres voies. • Dans les marges de retrait, sont autorisées des saillies de 1,50 m maximum, formées par les balcons, loggias ou débords de toit, à condition que la partie inférieure de la saillie soit située à au moins 5 m au-dessus du niveau du trottoir. 3 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.	Une précision est apportée sur la règle de retrait par rapport autres voies que l'avenue Maurice Berteaux.
ARTICLE UB - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	**ARTICLE UB et UB1 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**	Le secteur UB 1 a la spécificité de constituer un ilot bordé par la voie publique sur ses 4 côtés. Afin de permettre une constructibilité qui le structure il est proposé de majorer de

L'emprise au sol des bâtiments en sous-sol ou semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre (voir définition) et au rez de chaussée peut atteindre 100 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet, hors marges de recul prévues à l'article 6. L'emprise au sol des bâtiments en élévation est limitée à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol pour les postes de transformation de distribution publique d'énergie électrique.	Pour ~~le secteur~~ la zone UB : • L'emprise au sol des bâtiments en sous-sol ou semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre (voir définition) et au rez de chaussée peut atteindre 100 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet, hors marges de recul prévues à l'article 6. • L'emprise au sol des bâtiments en élévation est limitée à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. Pour ~~le secteur~~ la zone UB1 : • L'emprise au sol des bâtiments en sous-sol ou semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre (voir définition) et au rez de chaussée est limitée à 75 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. • L'emprise au sol des bâtiments en élévation est limitée à 60 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol pour les postes de transformation de distribution publique d'énergie électrique et les bornes d'apport volontaire.	10% l'emprise au sol possible en élévation, et, en compensation de fixer une règle d'emprise au sol en sous-sol moins permissive que sur le reste de la zone UB de façon à pouvoir conserver une plus grande partie du terrain en pleine terre.
ARTICLE UB - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 1 - Dans une bande comprise entre 8 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux, la hauteur des constructions ne peut excéder cinq niveaux droits : un rez-de-chaussée surmonté de 4 étages et des combles aménageables.	**ARTICLE UB et UB1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** ~~Définition de la hauteur :~~ ~~Lorsque la hauteur est exprimée en niveaux (R+X+C), le niveau de comble (C) peut être constitué soit d'un comble, soit d'un attique.~~	L'adaptation du règlement de la zone UB via la création d'un sous-secteur UB1 vise à intégrer le projet le long de l'Avenue Maurice Berteaux, sur un terrain marqué par une déclivité avec un talus le long de la route, et un décaissé vers l'arrière. Il s'agit en particulier d'adapter la hauteur maximale autorisée pour valoriser le front de rue, mais aussi assurer une bonne transition avec les tissus urbains adjacents dont

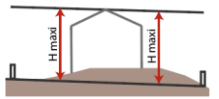
La hauteur maximum des constructions est limitée à 18 mètres. Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C). 2 - Dans le secteur situé entre l'avenue de Berteaux et la rue des Bassins, la hauteur maximale autorisée est celle mentionnée sur le plan de zonage. Les hauteurs mentionnées sur le plan sont de : - R + 1 + C soit 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faîtage - R + 2 + C soit : 12 m au point le plus haut de la construction - R + 4 + C soit : 18 m au point le plus haut 3 - Au-delà de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement : La hauteur ne peut excéder 3 niveaux droits : un rez-de-chaussée surmonté de 2 étages et des combles aménageables. La hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres. 4 - La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.	En zone UB : • 1 - Dans une bande comprise entre 8 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux : - La hauteur des constructions ne peut excéder cinq niveaux droits : un rez-de-chaussée surmonté de 4 étages et ~~des combles aménageables.~~ d'un comble (R+4+C) - La hauteur maximum des constructions est limitée à 18 mètres. - Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C). • 2 - Dans le secteur situé entre l'avenue de Berteaux et la rue des Bassins : - La hauteur maximale autorisée est celle mentionnée sur le plan de zonage. - Les hauteurs mentionnées sur le plan sont de : R + 1 + C soit 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faîtage R + 2 + C soit : 12 m au point le plus haut de la construction R + 4 + C soit : 18 m au point le plus haut • 3 - Au-delà de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement : La hauteur ne peut excéder 3 niveaux droits : un rez-de-chaussée surmonté de 2 étages ~~et des combles aménageables~~ et d'un comble (R+2+C).	les hauteurs du bâti sont relativement basses (R+1). L'insertion du projet dans le relief est également un élément à prendre en compte dans le règlement. Pour résoudre le problème de contradictions sur les hauteurs soulevé par le commissaire-enquêteur, des clarifications ont été apportées sur les termes employés.

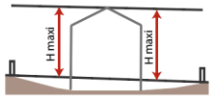
La hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres.

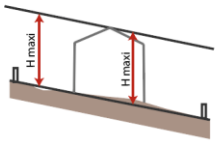
4 - La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

Dans ~~le secteur~~ la zone UB1 :

- Le point de référence de la hauteur sera calculé à partir du terrain naturel au point médian de l'emprise de la construction, à l'exception du secteur repéré au document graphique comme secteur de hauteur spécifique.
- L'altitude de référence pour le calcul des hauteurs des bâtiments sur rue est prise parallèlement au niveau fini du trottoir lorsqu'il existe, ou de la voie. Pour les constructions arrières, leur hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel pris en tout point des voies.







- Dans le secteur situé le long de l'avenue de Berteaux, la hauteur maximale autorisée est de :

  R + 4 + C ou attique, soit : 18 m au point le plus haut.

	• Pour les parcelles repérées au document graphique (secteur de hauteur spécifique), ~~dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement~~ la hauteur est limitée à 13 m soit R + 2 + C ou attique. • ~~Lorsque la hauteur maximale est exprimée en niveaux (R+X+C), le niveau de comble (C) peut être constitué soit d'un comble, soit d'un attique.~~	
ARTICLE UB - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT **[…]** 2 - Nombre d'emplacements Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.	**ARTICLE UB et UB1 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **[…]** 2 - Nombre d'emplacements Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique. En ~~secteur~~ zone UB, le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe. En ~~secteur~~ zone UB1, le nombre d'emplacements à réaliser pour de l'habitation est au minimum de 1 par logement.	Le secteur UB1 est à proximité du centre-ville, de la gare et est très bien desservie par les transports en commun : cette modification prend en compte le fait que cette norme de 1 place est déjà applicable en zones UApm 1,2,3 et 4.

5.4. CHANGEMENTS LIES A L'AJOUT DANS LES ANNEXES DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (RLP) ET A L'INTEGRATION DANS LE PLU DE LA CHARTE PAYSAGERE DE SARTROUVILLE ET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES (CPAUPEE) DU SECTEUR DU PLATEAU

5.4.1. Annexes du PLU

La modification du PLU vise à ajouter le nouveau Règlement Local de Publicité approuvé. Cette annexe est donc ajoutée au PLU.

La modification du PLU vise également à intégrer la nouvelle charte de recommandations paysagères. Cette annexe est donc ajoutée au PLU.

La modification du PLU vise enfin à intégrer le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du secteur du Plateau. Cette annexe est donc ajoutée au PLU.

5.4.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Sans objet.

5.4.3. Changements apportés au règlement graphique du PLU

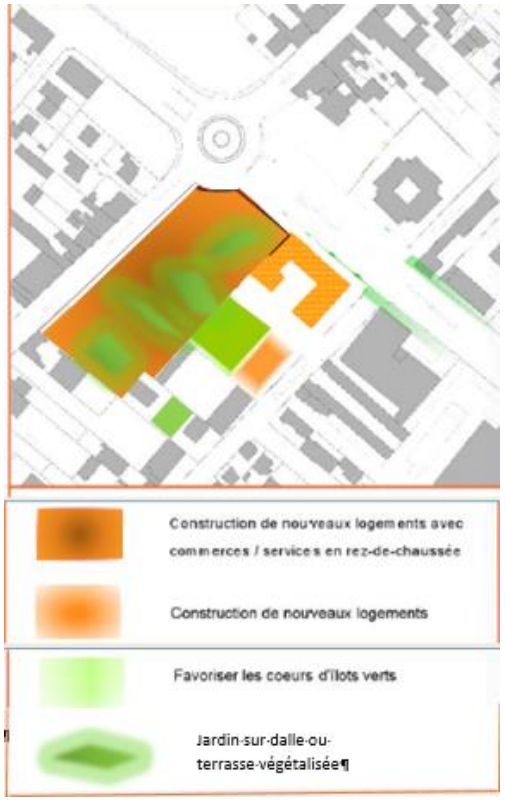
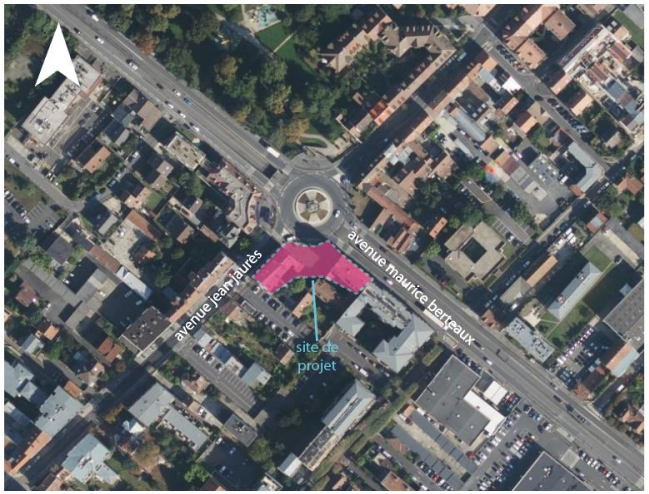
Sans objet.

5.4.4. Changements apportés au règlement écrit du PLU

Parmi les actions règlementaires, des prescriptions sont ajoutées au règlement du PLU relatives aux caractéristiques urbaines environnementales et paysagères des projets d'aménagement et de constructions, pour renforcer les dimensions paysagères des projets, notamment aux articles 11 « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES » et 13 « OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS » du règlement écrit. Le détail des modifications est repris dans l'article *« Erreur ! Source du renvoi introuvable. Erreur ! Source du renvoi introuvable. »* du présent document. Ces ajouts font écho à des préconisations faites et validées dans le cadre de la Charte paysagère de Sartrouville et du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) du secteur du Plateau.

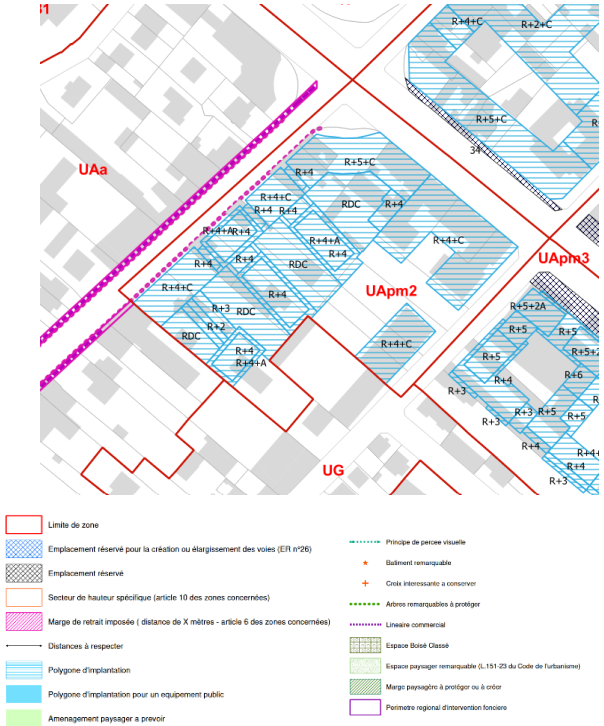
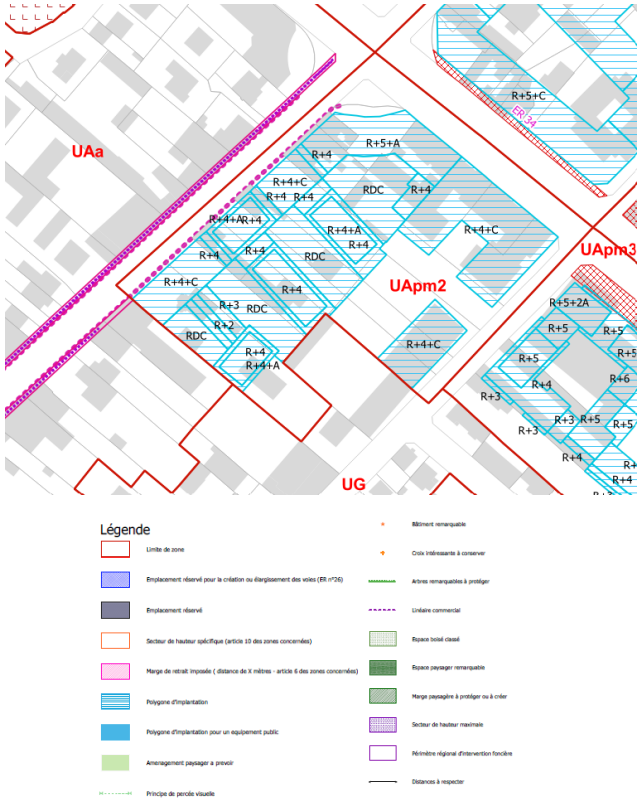
5.5. CHANGEMENTS LIES AUX AJUSTEMENTS ET CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

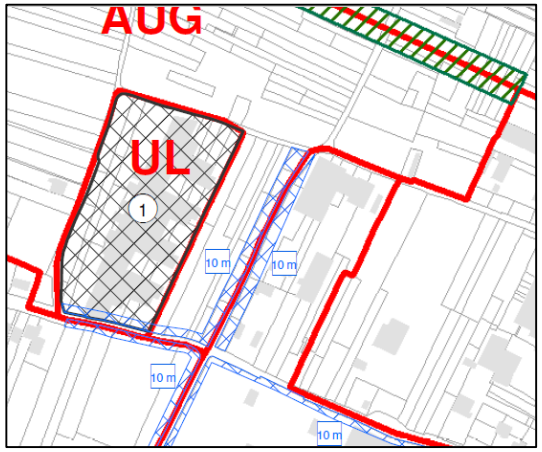
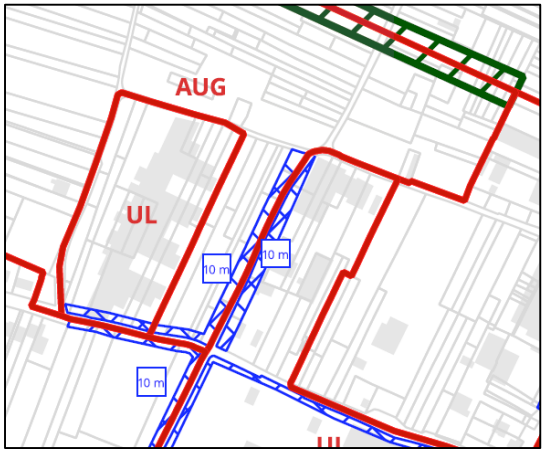
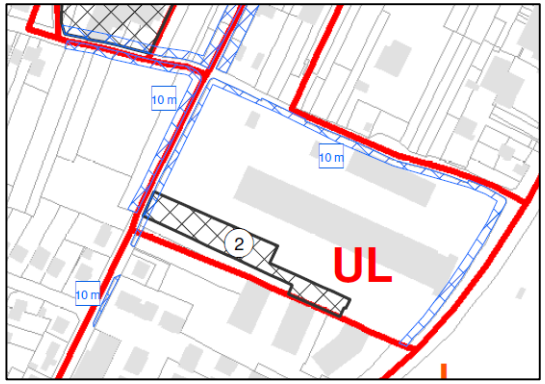
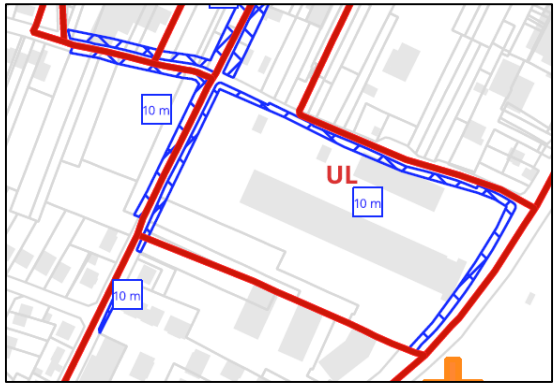
5.5.1. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

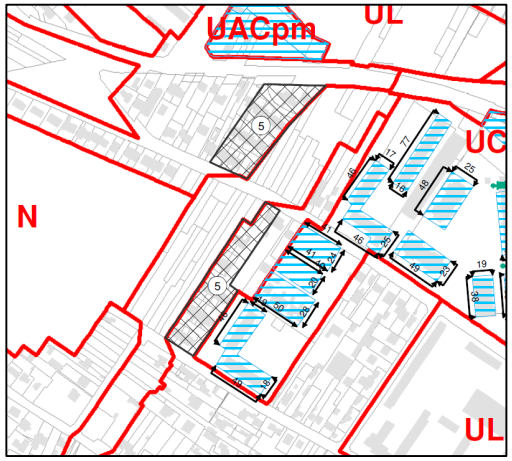
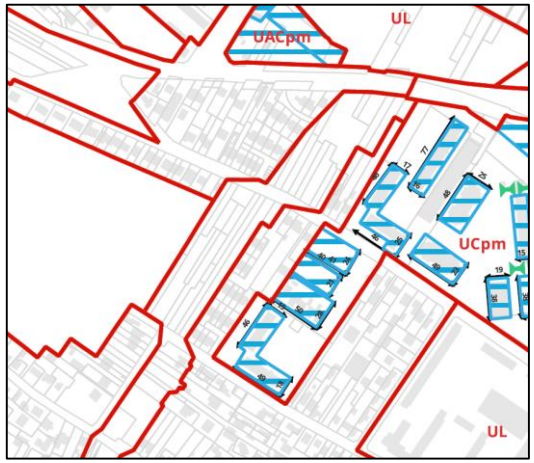
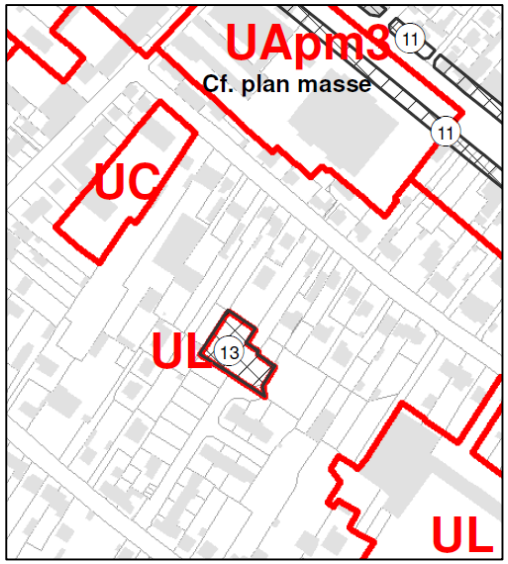
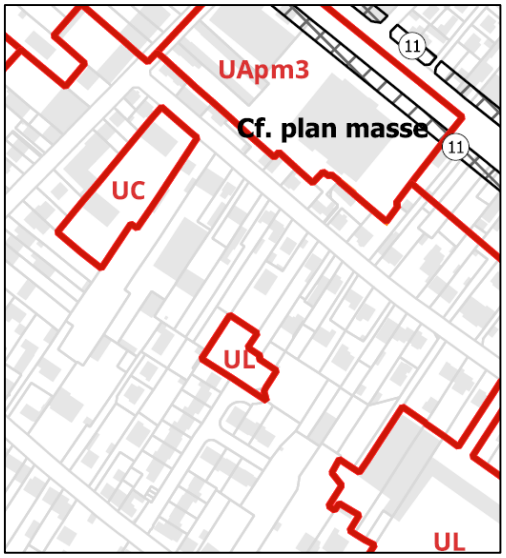
OAP avant modification n°9	OAP après modification n°9	Justifications
		La définition du projet à l'angle des rues Berteaux et Jaurès comporte comme élément fondamental la création d'un élément signal à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Maurice Berteaux, épousant l'arrondi du carrefour de la Fontaine. Cette partie du programme sera directement perceptible en entrée de ville en venant de Maisons Laffitte ; elle fait face au château. L'objectif du projet est de marquer l'entrée de ville de Sartrouville. Polygones d'implantation du projet. 

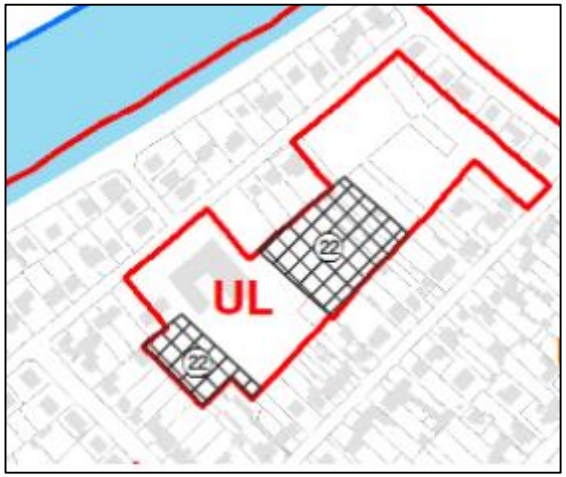
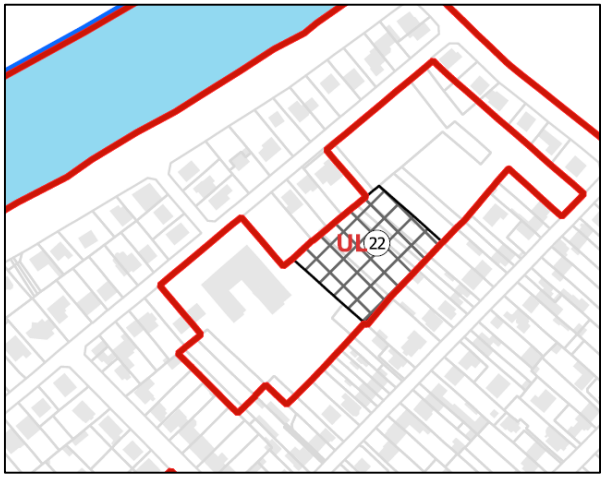
		L'évolution du PLU consistera en l'adaptation des règles du sous-secteur UAPm2, qui s'applique sur le secteur du projet, mais qui ne permet pas en l'état d'autoriser les gabarits envisagés. L'orientation d'aménagement de ce secteur doit également subir une adaptation. Les modifications afférentes à ce secteur de projet sont listées dans les 4 pages suivantes. L'orientation d'aménagement prévoyait en effet la création d'une liaison piétonne reliant l'avenue Jean Jaurès à l'avenue Pasteur. Cette liaison était en partie prévue sur l'assiette d'une copropriété composée d'immeubles collectifs avec parking en sous-sol à l'angle de l'avenue Maurice Berteaux et avenue Pasteur. Aucun accord n'a pu être trouvé avec cette copropriété, ce qui rend le principe de liaison obsolète. Le projet de transfert du magasin Auchan sur l'emprise de ce secteur de plan masse implique par ailleurs un remaniement dans l'organisation des masses bâties et non bâties. La surface nécessaire à cette moyenne surface ont orienté la réflexion sur l'implantation d'un rez de chaussée commercial occupant quasiment toute l'assiette foncière et possédant toutes les fonctionnalités de nature à participer à la dynamisation du centre-ville, compensée par une recherche dans le traitement paysager des espaces sur dalle et toitures terrasse pour le confort de vie des futurs habitants et résidants de cet ensemble. Le projet d'aménagement est également étendu sur une parcelle voisine, plus profonde, dont le fond bordant une zone plus pavillonnaire demeurera non bâti afin de créer une transition paysagère.

5.5.2. Changements apportés au règlement graphique du PLU

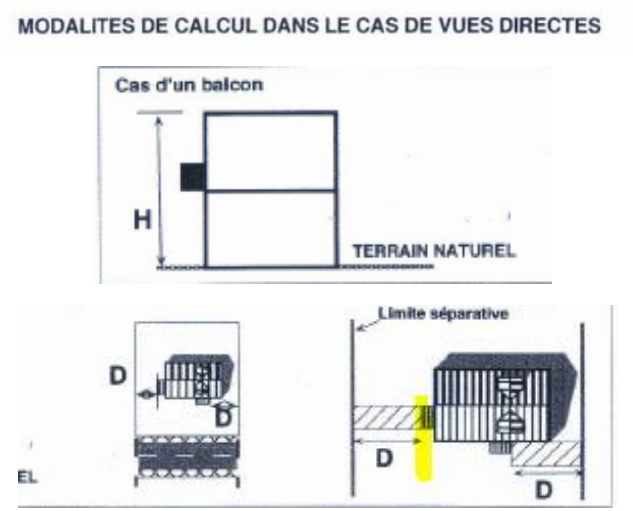
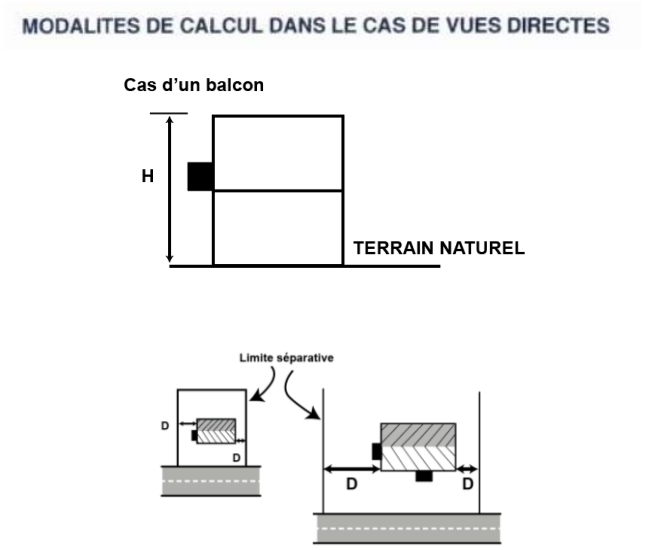
Plan de zonage avant modification n°9	Plan de zonage après modification n°9	Justifications
		Il y a lieu de modifier le polygone d'implantation de la zone UAapm2 en supprimant les 3 petites zones de retrait avenue Jean Jaurès pour le rez-de-chaussée, car ils peuvent être générateurs de sécurité. *En compensation, pour pouvoir rythmer la façade du linéaire bâti, des dispositions complémentaires sont apportées dans le règlement écrit, à l'article 11 de la zone.* En outre, le dessin des polygones est modifié pour harmoniser la couverture du secteur. Les implantations appliquées de façon stricte dans le PLU en vigueur laissent à penser qu'il y a des vides de constructions, alors que le rez-de-chaussée commercial prévu sur ce secteur doit couvrir toute la surface. Par ailleurs, la définition architecturale de cet élément d'angle nécessite une hauteur plus importante pour marquer l'entrée de ville en s'inspirant des volumes avoisinants tout en proposant une lecture plus contemporaine. Pour ce faire, la hauteur réglementaire de cet élément doit être requalifiée en « R+5+Attique » au lieu de R+5+C. Le plan de zonage est adapté pour modifier « R+5+C » en « R+5+A » sur le polygone d'implantation du projet. *Des ajustements sont d'ailleurs apportés sur la délimitation des polygones d'implantation sur le secteur..*

		**Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1 :** Cet emplacement réservé pour un projet d'« équipement sanitaire et de santé », localisé rue de la Garenne, a fait l'objet de la réalisation du « Foyer Accueil Médicalisé Charles Albert Houette » par l'association Les Jours Heureux conformément au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU. Cette disposition est donc supprimée. La liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique sera modifiée en conséquence pour le supprimer.
		**Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°2 :** Cet emplacement réservé pour un projet de « CTM », localisé rue de la Garenne, a fait l'objet de la réalisation du Centre Technique Municipal conformément au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU. Cette disposition est donc supprimée. La liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique sera modifiée en conséquence pour le supprimer.

		**Suppression de l'emplacement réservé n°5 :** Cet emplacement réservé un projet de « Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m² de SHON dans le respect des dispositions de la Loi SRU » localisé de part et d'autre de la coulée verte sur deux sites distincts, localisé de part et d'autre de la coulée verte sur deux sites distincts, a fait l'objet de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale conformément au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU. Cette disposition est donc supprimée. La liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique sera modifiée en conséquence pour le supprimer.
		**Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°13 :** Cet emplacement réservé un projet de « bassin de stockage-restitution », localisé en cœur d'ilot entre l'avenue Carnot et la rue Hortense Foubert, a fait l'objet de la réalisation d'un bassin conformément au programme envisagé par l'emplacement réservé indiqué au PLU. Cette disposition est donc supprimée. La liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique sera modifiée en conséquence pour le supprimer.

		**Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°22 :** Cet emplacement réservé pour « espace public, extension de l'école Marcel Pagnol » est réparti en deux secteurs. La Commune de Sartrouville a pu acquérir les parcelles BN498, BN451 et BN386. Aussi, l'emplacement réservé est levé sur ces trois parcelles. Par ailleurs, l'emplacement réservé est également réduit sur la parcelle BN468 appartenant à un particulier, car il ne présente plus d'intérêt pour la Ville. L'ER 22 sur les deux sites comprenait une surface de 5.429m² ; il est levé sur environ 1.600 m². La liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique sera modifiée en conséquence pour le supprimer.

5.5.3. Changements apportés au règlement écrit du PLU

Règlement avant modification n°9	Règlement après modification n°9	Justifications
ANNEXE 1 : LEXIQUE 	**ANNEXE 1 : LEXIQUE** 	Les balcons sont définis comme constitutifs de vues directes (page 222). Il est donc logique de leur appliquer la distance minimum (selon les cas : 8m, 4m ou 2,50m). Toutefois le schéma situé en bas de la page 223 pour les articles 7 et 8 indique que la règle de prospect s'applique en fonction de la hauteur mesurée par rapport au droit du balcon, et non de la façade. Cette précision inscrite sur le schéma complique l'application de la règle dans le cas d'une architecture complexe, et décourage les porteurs de projet à la mise en place de balcons dans les projets. La règle de prospect pour les articles 7 et 8 doit pouvoir s'apprécier par rapport à la façade de l'immeuble et non au nez du balcon. La collectivité souhaitant favoriser la réalisation de balcons dans les futurs projets, le schéma est modifié.
ANNEXE 3 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT I - Dimensions des places et des voies d'accès : En toutes zones U hormis la zone UG	**ANNEXE 3 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT** I - Dimensions des places et des voies d'accès : En toutes zones U hormis la zone UG	Lors d'une précédente modification du PLU, l'annexe 3 du règlement (« Normes de stationnement »), a été modifiée avec durcissement des dimensions des places et de leurs accès, notamment un « dégagement de 6 mètres » uniformément.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes : - Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement de 6 mètres ; - Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2,20 mètres sur 6 mètres ; - Les dimensions normalisées d'une place de stationnement handicapés sont de 3,30 mètres sur 5 mètres ; En zone UG : Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes : - Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 3 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement de 6 mètres ; - Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2.70 mètres sur 6 mètres ; - Les dimensions normalisées d'une place de stationnement handicapés sont de 3,30 mètres sur 5 mètres ; Pour les immeubles collectifs, dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente de la rampe ne doit pas être supérieure à 5% sauf impossibilité technique majeure.	Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes : - Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres sur 5 mètres - Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2,20 mètres sur 6 mètres ; - Les dimensions normalisées d'une place de stationnement handicapés sont de 3,30 mètres sur 5 mètres ; En zone UG : Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes : - Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 3 mètres sur 5 mètres~~, avec un dégagement de 6 mètres~~ ; - Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 5 mètres sur 2,50 mètres ~~2.70 mètres sur 6 mètres~~ ; - Les dimensions normalisées d'une place de stationnement handicapés sont de 3,30 mètres sur 5 mètres ; Pour les immeubles collectifs, dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente de la rampe ne doit pas être supérieure à 5% sauf impossibilité technique majeure. En toutes zones :	A l'usage, il s'avère que ce dégagement de 6 mètres est trop pénalisant au vu de la configuration des parcelles. Cela s'avère aussi inapplicable pour les habitations individuelles où il est possible d'avoir des places commandées et où la seconde place, située dans la marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ne peut jamais disposer de ce dégagement de 6 mètres. De plus dans l'annexe 3 : Dimensions des places en zone UG : ramener à 5 m x 2,50 m (au lieu de 6m x 2,70 qui n'est pas justifiée) la longueur des places de stationnement longitudinale le long des voies.

En toutes zones : En cas de place couverte, la dimension des places de stationnement est calculée de mur à mur ou de poteau à poteau. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.	En cas de place couverte, la dimension des places de stationnement est calculée de mur à mur ou de poteau à poteau. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.	
ARTICLE [UApm3, UB, UC, UG, UL AU] - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES **Protections, risques et nuisances :**	**ARTICLE [UApm3, UB, UC, UG, UL AU] - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **Protections, risques et nuisances :** Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire pourront être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'articles R 111-2 du code de l'urbanisme.	L'Inspection Générale des Carrières (IGC) a demandé de reproduire le texte déjà présent en annexe dans chaque zone concernée par la présence d'anciennes cavités.
ARTICLE [UApm3, UB, UC, UG, UL AU] - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	**ARTICLE [UApm3, UB, UC, UG, UL AU] - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT** ***e) Dans les zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées*** Les règles suivantes sont à observer :	L'Inspection Générale des Carrières (IGC) a demandé de reproduire le texte déjà présent en annexe dans chaque zone concernée par la présence d'anciennes cavités.

	- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordées aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. - Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.	
ARTICLE [toute zone sauf A et N] - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES […]	**ARTICLE XX [toute zone sauf A et N] - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** […] Les balcons dotés de pare-vues sont exonérés des règles concernant les marges de recul fixées par rapport aux limites séparatives latérales.	La problématique se pose sur le positionnement des balcons sur une façade et de la distance de leurs bords latéraux quand ils sont pourvus de pare-vues aux limites séparatives. En principe s'applique la règle suivante : D= H/2 (H étant la hauteur de la façade sur laquelle sont accrochés les balcons) pour la position des balcons par rapport aux limites latérales. Sur un bâtiment élevé mais peu large il ne pourrait donc y avoir de balcons, même pourvus de pare-vues. Il s'agit donc d'ajouter une règle d'exonération de marge vis-à-vis des limites dans toutes les zones pour faciliter la création de balcons.
ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :	**ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :	Il s'agit de mettre cet article en cohérence avec l'article UAPm - 6 - relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques qui autorisait les balcons hors des polygones.

Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation. La distance de retrait à respecter est fixée sur le document graphique, de plus dans la zone UAPm3, pour les limites séparatives inscrites sur le document graphique comme « limite séparative concernée par la règle de retrait (L=H) : une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse (L=H) doit être respectée.	Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation. Les balcons sont autorisés en dehors des polygones d'implantation. La distance de retrait à respecter est fixée sur le document graphique, de plus dans la zone UAPm3, pour les limites séparatives inscrites sur le document graphique comme « limite séparative concernée par la règle de retrait (L=H) : une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse (L=H) doit être respectée.	
ARTICLE UAa et UAb - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS **Définition de la hauteur :** La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclu (voir la définition sur les combles illustrée par un graphique).	**ARTICLE UAa et UAb - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** **Définition de la hauteur :** La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclu (voir la définition sur les combles illustrée par un graphique). Lorsque la hauteur maximale est exprimée en niveaux (R+X+C), le niveau de comble (C) peut être constitué soit d'un comble, soit d'un attique.	Pour les zones UAa, UAb, UAd~~, UB~~ et UCpm, l'article 10 relatif aux hauteurs maximales autorisées indique une hauteur exprimée en niveaux, à savoir « R+X+C ». La commune souhaite clarifier cette règle en précisant que la mention du « C » pour le niveau de combles est aussi valable pour les niveaux en attique, ceci dans une volonté de diversification des formes architecturales. Une définition de la hauteur est donc ajoutée au début de ces articles pour les zones dont la hauteur maximale est exprimée en niveaux.
ARTICLE UAa et UAb - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS • **Secteur UAa et secteur UAb1 :** Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :	**ARTICLE UAa et UAb - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** ~~**Secteur**~~ **Zone UAa** Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de	Il s'agit d'une modification de forme de cet article. En effet, la mise en page des paragraphes ne mettait pas assez en avant les principales règles de cet article. L'instruction des autorisations d'urbanisme a en effet fait l'expérience de cas d'incompréhension de cette règle de la part de plusieurs porteurs de projet. Sans modifier la règle de fond, il convient de davantage hiérarchiser les dispositions afin de comprendre les différents cas s'appliquant aux secteurs UAa et UAb1 : dans la bande de 20m de profondeur vis-à-vis

• **Secteur UAa :** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C. Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+3+C). • **Secteur UAb1 :** La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C. Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C). Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Sur le secteur situé rue Berthelot et avenue de la Concorde, et sur le secteur compris entre la rue Turgot, la rue Michelet et la rue de la Liberté : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage tel que cela figure sur le document graphique. • **Secteur UAb2 :**	l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage : - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C. - Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+3+C). Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. **~~Secteur~~ Zone UAb1** Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage : - La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C. - Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C). Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure	de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès / au-delà de la bande de 20m. La clarification n'étant pas suffisante, une nouvelle mise en forme de cet article est proposée.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C. Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).	sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Sur le secteur situé rue Berthelot et avenue de la Concorde, et sur le secteur compris entre la rue Turgot, la rue Michelet et la rue de la Liberté : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage tel que cela figure sur le document graphique. ~~Secteur~~ Zone **UAb2** - La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C. - Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C). Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).	
ARTICLE UCpm - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique en nombre de niveaux. Lorsque deux hauteurs sont mentionnées dans un polygone, la plus importante ne devra pas dépasser les 2/3 de l'emprise de la construction.	**ARTICLE UCpm - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** **Définition de la hauteur :** Lorsque la hauteur maximale est exprimée en niveaux (R+X+C), le niveau de comble (C) peut être constitué soit d'un comble, soit d'un attique.	Pour les zones UAa, UAb, UAd, ~~UB~~ et UCpm, l'article 10 relatif aux hauteurs maximales autorisées indique une hauteur exprimée en niveaux, à savoir « R+X+C ». La commune souhaite clarifier cette règle en précisant que la mention du « C » pour le niveau de combles est aussi valable pour les niveaux en attique, ceci dans une volonté de diversification des formes architecturales. En revanche, il n'est pas envisagé d'autoriser les attiques dans le centre ancien, le long de l'axe République / Jean

Sur le secteur constituant l'ilot Thann, la hauteur des bâtiments à construire en limite nord-ouest du polygone, bordant les pavillons de l'avenue Georges Clémenceau est limitée à R+2+C. En dehors des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 m au point le plus haut.	A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique en nombre de niveaux. Lorsque deux hauteurs sont mentionnées dans un polygone, la plus importante ne devra pas dépasser les 2/3 de l'emprise de la construction. Sur le secteur constituant l'ilot Thann, la hauteur des bâtiments à construire en limite nord-ouest du polygone, bordant les pavillons de l'avenue Georges Clémenceau est limitée à R+2+C. En dehors des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 m au point le plus haut.	Jaurès, dans un souci de respect du patrimoine architectural et d'harmonie du tissu urbain le long de cet axe historique. Une définition de la hauteur est donc ajoutée au début de ces articles pour les zones dont la hauteur maximale est exprimée en niveaux.
ARTICLE [toute zone concernée par des dispositions sur le sujet sauf celles mentionnées] - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […] <u>Les toitures :</u> Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, … doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.	**ARTICLE [toute zone concernée par des dispositions sur le sujet sauf celles mentionnées] - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** […] <u>Les toitures :</u> Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, pompes à chaleurs, … doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou en cas de toiture terrasse, ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, avec un retrait d'au moins 2.50m et intégrées harmonieusement à la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées	Il s'agit de favoriser l'insertion paysagère des pompes à chaleur et d'intégrer le cas particulier des toitures terrasses. Cette modification vaut pour toutes les zones à part les zones UAcpm, UApm, UG, AUG qui auront des dispositions spécifiques (cf ci-dessous)

	doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.	
ARTICLE UAcpm - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […] Les toitures : Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit faire l'objet d'un volume maçonné ou revêtu du même matériau que la toiture et d'un traitement architectural cohérent avec celui de la façade qu'ils surplombent ; dans tous les cas, les édicules techniques ne pourront pas dépasser le faitage de la toiture ; aucune machinerie ou gaine ne devra être apparente.	**ARTICLE UAcpm - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** […] Les toitures : Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, pompes à chaleur, doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit faire l'objet d'un volume maçonné ou revêtu du même matériau que la toiture et d'un traitement architectural cohérent avec celui de la façade qu'ils surplombent ; dans tous les cas, les édicules techniques ne pourront pas dépasser le faitage de la toiture ; aucune machinerie ou gaine ne devra être apparente. En cas de toiture terrasse, ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, avec un retrait d'au moins 2.50m et intégrées harmonieusement à la construction.	Il s'agit de favoriser l'insertion paysagère des pompes à chaleur et d'intégrer le cas particulier des toitures terrasses.
ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES **[…]** **2 - Dispositions particulières :**	**ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** **[…]** **2 - Dispositions particulières :**	Il s'agit de proposer une définition adaptée à la réalisation de projets d'architecture contemporaine le long d'axes principaux. Les volets roulants sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis l'extérieur, comme mentionné plus haut. Leur interdiction est donc supprimée ici pour éviter les contradictions.

Menuiseries : Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont Interdites. Elles devront être peintes. Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z). Les volets devront pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée. 100 % des volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage hormis en zone UApm4. En zone UApm4, pour les façades en vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de volets persiennés pour les façades en vis-à-vis de la rue de Stalingrad uniquement, 60 % des volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage. Les volets roulants sont autorisés pour les parties non persiennées. […]	Menuiseries : ~~Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont Interdites. Elles devront être peintes.~~ Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, ~~les volets roulants,~~ les volets à écharpe (munis de Z). Les volets devront pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée. 100 % des volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage hormis en zone UApm4. En zone UApm4, pour les façades en vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de volets persiennés pour les façades en vis-à-vis de la rue de Stalingrad uniquement, 60 % des volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage. Les volets roulants sont autorisés pour les parties non persiennées. […]	
ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES	**ARTICLE UApm1, UApm2, UApm 3 et UApm4 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**	Il s'agit d'autoriser les lucarnes monopentes pour une diversification architecturale des différents plots du programme, afin d'éviter une monotonie dans le traitement d'une façade possédant un linéaire important. *Une autre précision est apportée pour éviter la linéarité des façades, suite à l'ajustement des polygones d'implantation du secteur.*

[…] **2 – Dispositions particulières** […] Les façades : Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain. Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue. Les pignons aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les joints en ciment brut sont interdits. Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits. Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon. Les peintures à teinture lisse et poreuse, de type « silicatées » ou « pliolites » peuvent être utilisées. Les enduits hydrauliques monocouches sont fortement déconseillés. Les coloris devront être conformes à l'esprit du Vieux Pays. Les lucarnes seront traditionnelles à deux versants avec ou sans croupe, avec ou sans débord de toiture. Elles devront être en nombre limité et, dans tous les cas, d'un nombre inférieur à celui des ouvertures de l'étage du dessous.	[…] **2 – Dispositions particulières** […] Les façades : Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain. Les façades devront comporter des éléments de verticalité de nature à rythmer le linéaire bâti. Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue. Les pignons aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les joints en ciment brut sont interdits. Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits. Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon. Les peintures à teinture lisse et poreuse, de type « silicatées » ou « pliolites » peuvent être utilisées. Les enduits hydrauliques monocouches sont fortement déconseillés. Les coloris devront être conformes à l'esprit du Vieux Pays. Les lucarnes seront traditionnelles et pourront être à deux versants avec ou sans croupe, avec ou sans débord de toiture. Elles devront être en nombre limité et, dans tous les cas, d'un nombre inférieur à celui des ouvertures de de l'étage du dessous.	

ARTICLE [toute zone sauf A et N] - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […] Clôtures et portails : […]	**ARTICLE [toute zone sauf A et N] - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** […] Clôtures et portails : […] Les clôtures pourront faire l'objet d'un traitement végétal multi-strates.	Il s'agit de favoriser la végétalisation des clôtures, notamment afin d'améliorer leur insertion paysagère mais également pour leurs fonctionnalités écologiques.
ARTICLE [toute zone concernée par des dispositions différenciées entre constructions existantes et nouvelles] - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES **1 - Dispositions générales** […] **2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :** […] Volets roulants : Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Menuiseries :	**ARTICLE [toute zone concernée par des dispositions différenciées entre constructions existantes et nouvelles] - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** **1 - Dispositions générales** […] **2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :** […] Volets roulants : Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Exemples de volets autorisés :	L'objectif étant de limiter l'impact visuel lié aux caissons de volets roulants également sur les constructions existantes. Ils ne sont pas interdits pour autant, l'article relatif aux menuiseries est donc modifié pour éviter une contradiction. Il s'agit en outre de favoriser le maintien des volets bois existants même si la pose de volets roulants est prévue pour une question d'esthétisme. Il s'agit également de limiter l'impact visuels des coffrets en favorisant leur installation dans l'encadrement, avec une exception pour les caissons solaires pour des raisons techniques.

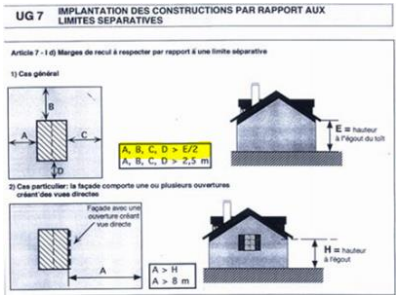
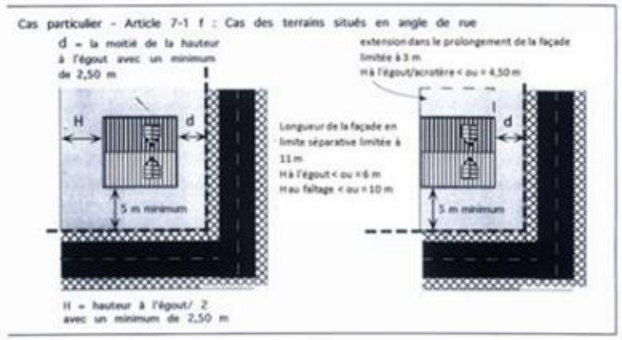
Les fenêtres et porte-fenêtres comporteront deux ou trois carreaux sensiblement plus hauts que larges par vantail. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z). **<u>3 - Dispositions complémentaires applicables en cas de travaux, de modifications ou d'extension d'une construction existante</u>** - l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. - la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures). - les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés ; - la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.	 Exemples de volets non autorisés : <u>Menuiseries :</u> Les fenêtres et porte-fenêtres comporteront deux ou trois carreaux sensiblement plus hauts que larges par vantail. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, ~~les volets roulants,~~ les volets à écharpe (munis de Z). **<u>3 - Dispositions complémentaires applicables en cas de travaux, de modifications ou d'extension d'une construction existante</u>** - l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.	

	- la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénatures). - les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés ; - la réfection de toiture respectera le style de la construction existante. Volets roulants : Les volets roulants ne sont pas autorisés, sauf s'ils sont installés « en tableau », avec les coffrets dans l'encadrement de la fenêtre, ou sauf si non visibles de l'extérieur. Les coffrets ne doivent pas dépasser de la façade, à l'exception des coffrets pour les volets solaires. En cas de pose de volets roulants sur construction existante, les volets bois existants doivent être maintenus. Exemples de volets autorisés : Exemples de volets non autorisés :	

ARTICLE [toute zone concernée par des dispositions sur le sujet] - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […] Panneaux solaires et climatiseurs : L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.	**ARTICLE [toute zone concernée par des dispositions sur le sujet] - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** […] Panneaux solaires, pompes à chaleur et climatiseurs : L'installation de pompes à chaleur, de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. L'installation de pompes à chaleur doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Exemples de dispositifs de camouflage pour les pompes à chaleur :	L'aspect extérieur des pompes à chaleur n'était pas règlementé jusqu'ici. La mention du RSD permet de rappeler les dispositions en matière de limitation des nuisances, notamment sonores, et de distance.

ARTICLE [toute zone] - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS […]	**ARTICLE [toute zone] - 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS** […] **Les plantations** incluront, lorsque le terrain le permet, trois strates (herbacée, arbustive et arborée), avec des essences locales et adaptées aux conditions climatiques, favorables aux pollinisateurs. Sauf impossibilité technique, **les toitures** plates des constructions principales, d'une superficie supérieure à 20m² seront végétalisées et incluront des structures d'accueil de la faune (nichoirs à oiseaux, hôtels à insecte). Les **dispositifs d'éclairage extérieurs** seront implantés de manière à limiter l'impact sur la faune nocturne :	Il s'agit de proposer des mesures communes à toutes les zones pour conforter les habitats des différents types de faune présents sur la commune, voire favoriser leur développement dans une logique de préservation de la biodiversité.

	- En orientant les faisceaux lumineux vers le bas - En choisissant des températures d'éclairage chaudes et une intensité lumineuse faible des luminaires - En implantant les luminaires à distance des houppiers et en prenant en compte le développement futur des arbres	
ARTICLE [toute zone] - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS […]	**ARTICLE [toute zone] - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS** […] Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté, qui prenne en compte le cycle de l'eau. Elles devront être accompagnées de noues et de haies végétales ainsi que d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement, positionné au niveau des places afin de créer un ombrage sauf en cas de places de stationnement couvertes par une ombrière. Ces espaces plantés pourront être comptabilisés dans le taux de végétalisation à la parcelle demandé.	Il s'agit d'encourager la végétalisation des aires de stationnement, permettant d'améliorer leur perméabilité et faciliter la gestion des eaux, notamment pluviales.
ARTICLE UG - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES 1) Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation générale, ou par rapport à la limite de l'emprise publique.	**ARTICLE UG - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** 1) Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation générale, ou par rapport à la limite de l'emprise publique.	De plus en plus fréquemment sont présentés des carports qui ne sont pas des constructions, mais qui se caractérisent par un volume relativement important. L'ajustement de la règle permet d'interdire ce type d'installation dans les espaces concernés par les marges de recul.

	Ces dispositions s'appliquent également pour les installations de type carport, abris pour voiture et camping-cars.	
ARTICLE UG - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 	**ARTICLE UG - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** Une mention figurant sur le schéma doit être supprimée.	Cette mention figurant sur le schéma est erronée car en contradiction avec la règle écrite. La règle écrite fixe à 2,50 m la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives quelle que soit la hauteur alors que le schéma combine cette règle avec le rapport à la hauteur E à l'égout de toit.
ARTICLE UG - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 	**ARTICLE UG - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** Le schéma illustrant le cas des terrains situés en angle de rue peut être supprimé.	Ce schéma n'a pas d'utilité, la règle écrite étant suffisamment claire. En outre il comporte une erreur matérielle car il est en contradiction avec la règle écrite qui fixe une marge de retrait minimale de 5 m alors que le schéma représente une distance « d » définie par la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 2,50m.

ARTICLE UG - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES I - Constructions principales a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur : 1.Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (modif n°8 15/04/2021) : Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction : • Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives. • Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus. • Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies. • La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres. Elle peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	**ARTICLE UG - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** I - Constructions principales a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur : 1.Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°8 du PLU (15/04/2021) : Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction : • Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives. • Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus. • Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies. • La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres. Elle peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Plusieurs parcelles du territoire présentant une géométrie peu habituelle (carré ou plus large que longue) étaient constructibles bien avant l'approbation du PLU en 2006 et sont devenues quasi inconstructibles suite à de précédentes modifications du PLU, alors que leur surface s'avère largement suffisante pour accueillir un projet de pavillon. Cette modification a pour objectif de permettre à nouveau leur constructibilité dans des limites maîtrisées (en surface et dimensions) pour ne pas nuire au voisinage, en permettant d'appliquer le retrait de 8 mètres par rapport au fond de parcelle, indifféremment sur l'une ou l'autre des limites des propriétés, ce qui permet de positionner le pavillon de manière plus souple sur l'unité foncière existante. Cette modification est appliquée à l'alinéa I-c).

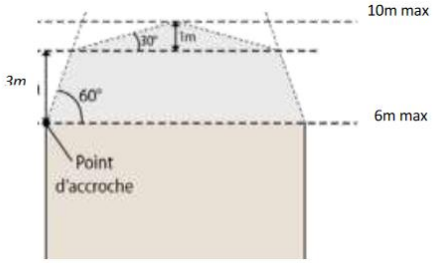
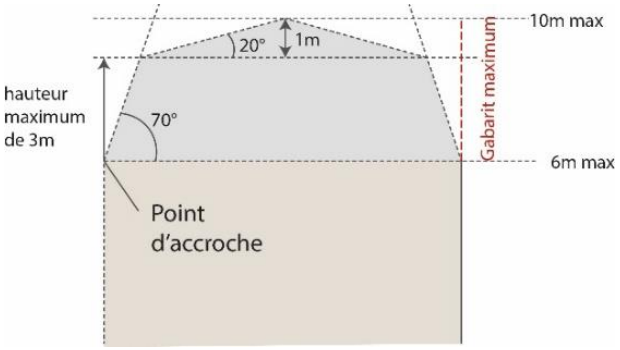
2.Pour les nouvelles unités foncières créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement (modif n°8 15/04/2021) : La construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives. b) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au-delà de la bande de 25 mètres : Les constructions principales sont implantées en retrait. c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété : La distance entre la construction nouvelle au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. […]	2.Pour les nouvelles unités foncières créées postérieurement de la modification n°8 du PLU (15/04/2021) : La construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives. b) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au-delà de la bande de 25 mètres : Les constructions principales sont implantées en retrait. c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété : 1. Cas général : La distance entre la construction nouvelle au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. 2. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (modification n°9 du PLU), dont la profondeur est inférieure à 20 mètres et la largeur supérieure à 15 mètres, et dont la superficie est supérieure à 250 m², une marge minimale de retrait de 8 m sera appliquée par rapport à l'une ou l'autre des limites de propriété. […]	
ARTICLE UG - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES I - Constructions principales	**ARTICLE UG - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** I - Constructions principales	De nombreux contentieux et conflits de voisinages provenant de l'existence de vues à des distances non-réglementaires vis-à-vis des limites de propriété, suite à des divisions de terrains, il est proposé d'ajouter des contraintes interdisant de rendre non-conformes ou d'aggraver des

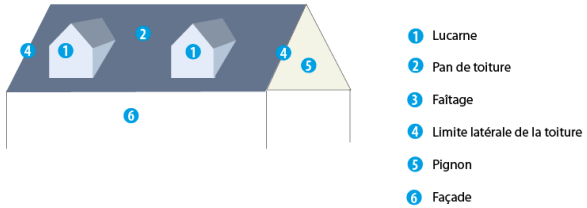
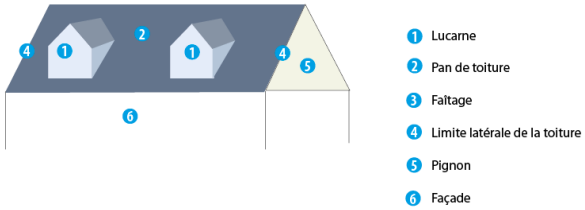
[…] d) Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative : Cas général : La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 2,50 mètres. Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises, débords de toiture inférieurs à 0,50 m … Cas particulier : Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres. Les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m en permettant d'inclure sur ces façades des baies situées à plus d'1,90 m du sol. Les pignons situés en limite de propriété seront aveugles. Toutefois, dans la marge d'isolement, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises. La définition et les modalités de calcul pour la notion de vues directes sont expliquées dans les annexes. […]	[…] d) Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative : 1. Cas général : • La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 2,50 mètres. • Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises, débords de toiture inférieurs à 0,50 m … 2. Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes : • La distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres. • Les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m en permettant d'inclure sur ces façades des baies situées à plus d'1,90 m du sol. Les pignons situés en limite de propriété seront aveugles. • Toutefois, dans la marge d'isolement, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises. • La définition et les modalités de calcul pour la notion de vues directes sont expliquées dans les annexes.	situations après la division, dans le but de préserver le cadre de vie des riverains ou des futurs habitants. Cette modification est appliquée à l'alinéa I-d).

	• Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir :
	  • Si la construction existante sur l'unité foncière supportant la ou les constructions d'origine (terrain mère) est conforme aux prescriptions du présent article, elle devra le rester après division.
	  • Si la construction existante sur l'unité foncière supportant la ou les constructions d'origine (terrain mère) est non-conforme aux prescriptions du présent article, la division n'est possible qu'à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.
	[…]	

ARTICLE UG - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES [...] II - Les constructions annexes (garages, abris de jardins...) Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition : - que la longueur de la façade implantée sur la limite n'excède pas 6 mètres, - que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite n'excède pas 2,50 mètres. Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à	**ARTICLE UG - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** [...] II - Les constructions annexes (garages, abris de jardins...) Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition : - que la longueur de la façade implantée sur la limite n'excède pas 6 mètres, - que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite n'excède pas 2,50 mètres. Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à	L'objectif de cette modification est de garantir l'intimité des parcelles et leur fonction récréative.

la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction. Si la construction annexe est un abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², et la hauteur de la construction la plus proche de la limite n'excède pas 2,50 mètres, elle peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives.	la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction. Si la construction annexe est un abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², et la hauteur de la construction la plus proche de la limite n'excède pas 2,50 mètres, elle peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives de propriété.	
ARTICLE UG - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […] <u>Les toitures :</u> Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Lorsque les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 55°. Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment. La construction à partir de points d'accroches fixés à 6 m maximum doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas un volume délimité par une oblique de pente de 60° sur une hauteur maximum de 3 mètres par rapport à l'égout du toit et au-delà, par une oblique de pente maximum de 30° sur une hauteur maximum de 1 mètre.	**ARTICLE UG - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** […] <u>Les toitures :</u> Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Lorsque les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 55°. Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment. La construction à partir de points d'accroches fixés à 6 m maximum doit respecter une pente du brisis à 70° sur une hauteur maximum de 3 mètres, et la pente du terrasson est de 20°.	Le schéma initial indique 60° alors que la pente dessinée est à 70°. Le schéma et le texte sont harmonisés à 70°. Les dispositions liées à l'oblique de pente sont mises en gras pour lisibilité. Le gabarit maximum est précisé dans le schéma pour cohérence avec le texte.

		
ARTICLE UG - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […] <u>Les toitures :</u> […]	**ARTICLE UG - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** […] <u>Les toitures :</u> […] Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, pompes à chaleur, doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit faire l'objet d'un volume maçonné ou revêtu du même matériau que la toiture et d'un traitement architectural cohérent avec celui de la façade qu'ils surplombent ; dans tous les cas, les édicules techniques ne pourront pas dépasser le faitage de la toiture ; aucune machinerie ou gaine ne devra être apparente. En cas de toiture terrasse, ils ne doivent pas être	Il s'agit de favoriser l'insertion paysagère des pompes à chaleur et d'intégrer le cas particulier des toitures terrasses. <u>Cette modification vaut aussi pour la zone AUG.</u>

	visibles depuis la voie publique, avec un retrait d'au moins 2.50m et intégrées harmonieusement à la construction.	
ARTICLE UG - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES […] Les lucarnes doivent rester un élément de toiture. Elles ne peuvent être assimilées à une surélévation de toiture. Elles doivent être positionnées clairement en dessous du faîtage et ne doivent pas venir à l'aplomb du pignon ou de la façade. Une partie de la toiture doit être présente sous la lucarne. Elles doivent être également en retrait des limites latérales de la toiture.  	**ARTICLE UG - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES** […] Les lucarnes doivent rester un élément de toiture. Elles ne peuvent être assimilées du fait de leur gabarit à une surélévation de toiture. Elles doivent être positionnées clairement en dessous du faîtage ~~et ne doivent pas venir à l'aplomb du pignon ou de la façade. Une partie de la toiture doit être présente sous la lucarne~~. Elles doivent être également en retrait des limites latérales de la toiture. Le volume des lucarnes devra être justement proportionné par rapport à la surface et à la forme de la toiture.  Exemples de lucarnes non autorisées :	Les prescriptions relatives aux lucarnes à l'article UG 11 apparaissent trop restrictives au vu de l'évolution des projets architecturaux. Il s'agit en outre de conserver des lucarnes proportionnées pour que celles-ci restent esthétiques vis-à-vis de la composition d'ensemble, et éviter qu'il ne s'agisse de surélévations déguisées, non proportionnées au volume de la toiture.

	Exemples de lucarnes autorisées :	
ARTICLE UG - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT […]	**ARTICLE UG - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** […]	Lors de la division d'un terrain bâti, l'accès au lot arrière est souvent prévu à la place de la zone de stationnement et/ou du garage qui préexistaient sur le terrain sans pour autant que ces stationnements indispensables au lot avant soient reconstitués ailleurs sur la parcelle. La division a alors la

2) Nombre de places Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 2 places de stationnement par logement créé, dont une place qui devra être obligatoirement couverte. Pour les constructions à usage d'habitation collective, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 2 places de stationnement par logement créé. Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due. En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes, qui devront donc être retrouvées en surface et en nombre, de manière identique sur la parcelle. Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique. […]	**2) Nombre de places** Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 2 places de stationnement par logement créé, dont une place qui devra être obligatoirement couverte. Pour les constructions à usage d'habitation collective, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 2 places de stationnement par logement créé. Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due. ~~En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes, qui devront donc être retrouvées en surface et en nombre, de manière identique sur la parcelle.~~ En cas de travaux de modification ou d'extension qui entraineraient la suppression de places de stationnement déjà existantes, celles-ci devront être retrouvées en surface et en nombre sur l'unité foncière. En cas de division foncière visant à créer un ou des lots à bâtir, les places de stationnement existantes et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doivent être maintenues en surface et en nombre sur l'unité foncière supportant la ou les constructions d'origine (terrain mère). Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application	conséquence d'ajouter des tensions de stationnement dans la rue, puisque seuls les places prévues pour la nouvelle construction sont réalisées. Cette modification a donc pour but d'obliger le maintien ou la reconstitution des places existantes sur le lot où se trouve la construction existante en plus de la création des nouvelles places nécessaires à la construction projetée sur le(s) lot(s) créé(s).

	de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique. […]	

6- FIN

2.Rapport de présentation

Modification n°8 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2021

SOMMAIRE

A. INTRODUCTION

B. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

1. Secteurs de projet

   - Mise en œuvre du plan d'action cœur de ville – ORT centre-ville
     A) Secteur Jaurès/Berteaux
     B) Secteur Berteaux/Stalingrad

   - Mise en œuvre du NPNRU
     A) Secteur avenue Clémenceau
     B) Quartier des Indes
     C) Secteur rue du Berry

2. Protection du patrimoine et façades commerciales

3. Protection des zones pavillonnaires – zone UG

4. Ajustements ponctuels de zonage

5. Ajustements ponctuels de règlement

6. Compléments apportés aux annexes

C. ANNEXE : NOTE SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ TRANSMISE À LA MRAE

A. Introduction

Le PLU de Sartrouville a été approuvé le 21 septembre 2006, il a depuis bénéficié de plusieurs procédures de modification pour évoluer, dont la dernière en date du 31 janvier 2019.

Les évolutions du PLU portées par la présente modification s'inscrivent dans la continuité du PLU applicable et s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A. Introduction

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le choix de la procédure découle des dispositions fixées par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification.

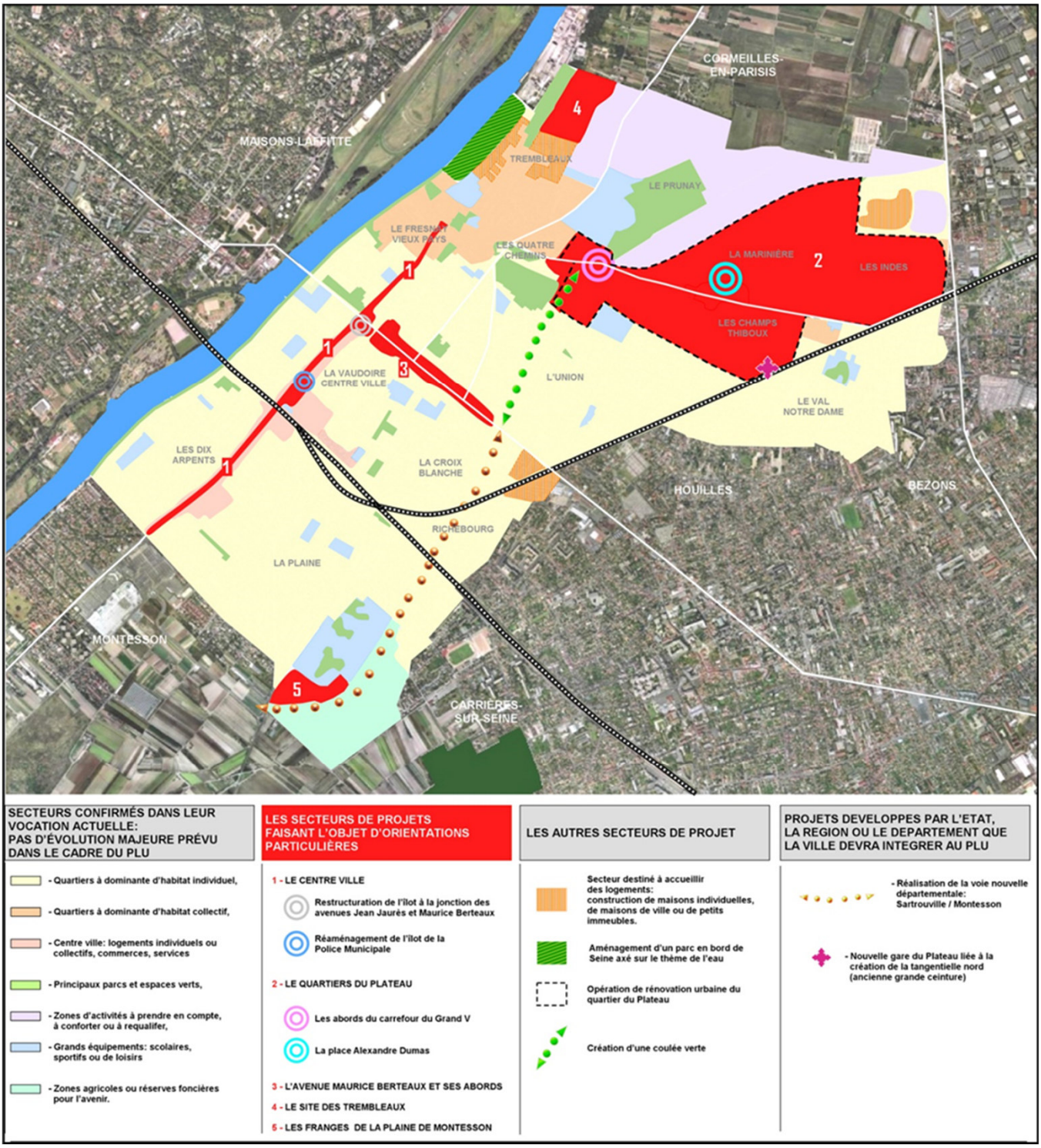
Compatibilité avec le PADD

Le choix d'une procédure de modification est adapté aux sujets d'évolution souhaités, dans la mesure où il s'agit :

- De précisions sur la composition urbaine de secteurs de renouvellement urbain définis dans le PADD ;
- D'évolutions réglementaires sur des secteurs de projet qui viennent préciser les dispositions de composition urbaine et qui n'ont qu'une incidence minime sur les droits à construire, sensiblement équivalents quantitativement à ceux qui existent dans le PLU actuel.
- Ces secteurs de projets vont, au fur et à mesure de leur mise en œuvre, générer la création de nouveaux logements qui bénéficieront de la desserte du RER, centrale dans la commune et donc aisément accessible par les futurs habitants. Cette qualité de desserte permet de limiter l'usage de la voiture et réduit ainsi les nuisances sonores et de pollution par émissions de CO2.
- D'ajustements ponctuels du dispositif réglementaire visant à mieux préserver l'identité urbaine ou liés à la préservation des quartiers pavillonnaires ;
- D'autres ajustements plus ponctuels de rectification du zonage ou du règlement écrit, qui ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD.

A. Introduction

Carte du PADD du PLU approuvé en 2006



A. Introduction

Parmi les orientations du PADD, les orientations suivantes trouvent une réponse dans les points de modification proposés :

- « **L'amélioration du paysage urbain aux abords des grandes traversées de ville** : restructurer l'avenue Maurice Berteaux et ses abords en améliorant la sécurité des piétons, des voitures et des deux roues ainsi que la qualité du paysage urbain sur cet axe historique, « vitrine » de la ville qui peut être le support d'un certain développement économique et de construction de logements. »
    - ➢ Les projets Maurice Berteaux/Jean Jaurès et Maurice Berteaux/Stalingrad sont situés sur les grands axes du territoire communal et contribuent à leur restructuration.
    - ➢ Les ajustements de zonage (retrait à 2 m de la voirie) viennent harmoniser le front de rue sur ces axes.
    - ➢ Dans le cadre de la modification, les opérations faisant l'objet de secteurs à plan masse comprennent une part significative d'espaces verts sur dalle à respecter à hauteur de 80 % de leur surface. Par ailleurs, la Ville est déjà dotée de 38 espaces verts dont 72 ha d'espaces verts entretenus et 45 aires de jeux. Les parcs et espaces verts ouverts au public sont répartis sur l'ensemble du territoire. Les principaux parcs sont les suivants : Parc des Quatre Chemins, Parc Youri Gagarine, Parc Léo Lagrange, Parc Maurice Genevoix, Parc du Dispensaire, Parc des Indes. La Ville développe également depuis plusieurs années la création d'une coulée verte composée d'une promenade et de jardins familiaux en plein cœur de la Ville. Plus généralement, la Ville s'emploie à végétaliser l'espace urbain en plantant plus d'une centaine d'arbres chaque année.
    - ➢ Concernant les circulations douces, les travaux se poursuivent et des aménagements sont prévus pour compléter le réseau existant. La Ville compte déjà 6 km de bandes, pistes cyclables et axes partagés. La Ville participe à la mise en œuvre du plan Vélo adopté par la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine en 2019. Les travaux de réalisation d'un RER Vélo permettant de relier Sartrouville à La Défense en vélo devraient commencer en 2022. Un emplacement réservé pour une piste cyclable en bas de l'avenue Maurice Berteaux afin de permettre une continuité de la circulation vélo sur cet axe, dans le prolongement des contre-allées déjà inscrites dans le PLU. La carte en page suivante localise les aménagements vélos à venir. En outre, le retrait de l'alignement sur l'avenue Jean Jaurès et l'avenue de la République améliorera la circulations piétonnes sur cet axe commercial très fréquenté. Une étude est actuellement en cours sur l'aménagement des espaces publics du centre-ville plus globalement afin de favoriser les circulations douces et développer les stationnements vélos.
- « **Réhabiliter le quartier du plateau** : Améliorer la qualité architecturale des constructions nouvelles notamment aux abords des grands axes. »
    - ➢ Les ajustements de règlement relatifs aux façades des constructions en angle de rue, des toitures à la Mansart contribuent à améliorer la qualité architecturale des constructions nouvelles, notamment le long des axes.

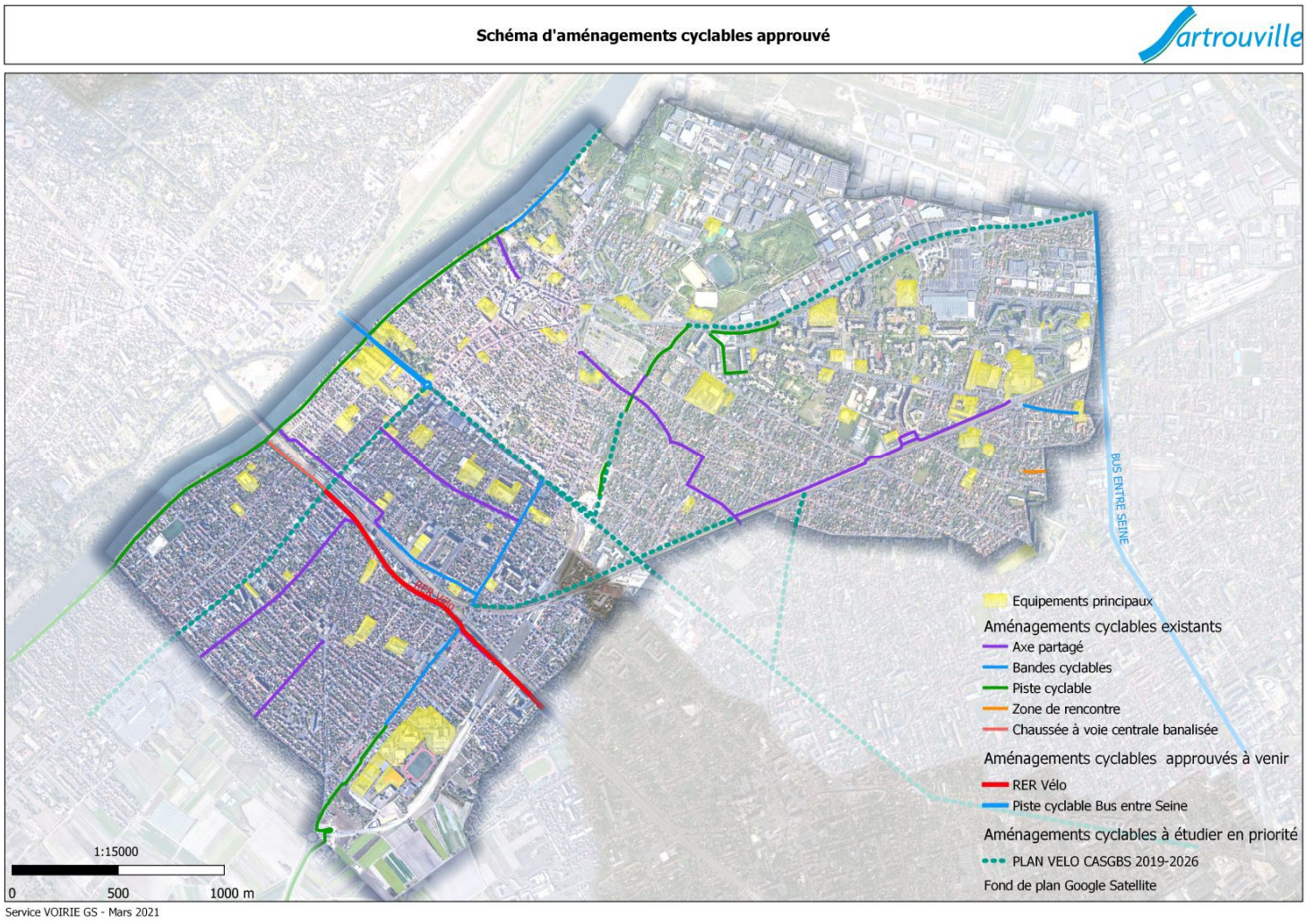
- Démographie – logement :

« Pour les années à venir, l'objectif est de conserver un rythme d'évolution naturel correspondant au renouvellement des générations. Avec un rythme de construction équivalent à celui des dernières années, soit environ 130 logements par an en moyenne, la population devra se stabiliser à son niveau actuel ou légèrement augmenter. (…) De plus les différentes opérations de restructuration urbaine prévues dans le cadre de la revitalisation du centre-ville et du réaménagement de l'avenue Maurice Berteaux constituent un potentiel relativement important qu'il est difficile d'évaluer avec précision car se sont des opérations qui seront probablement assez longues à mettre en œuvre et dont la réalisation s'étalera nécessairement sur plusieurs années. »

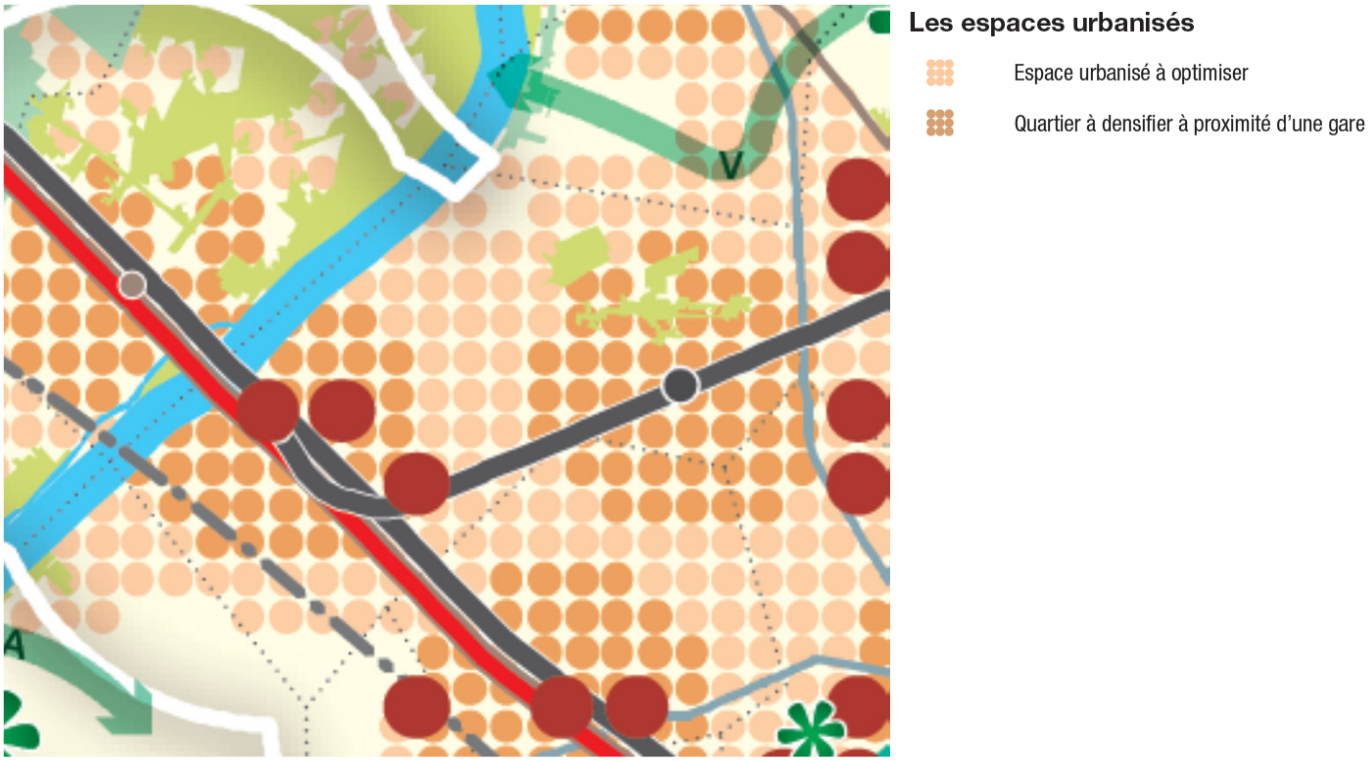
➢ Les projets visant la réalisation de logements permettront à terme d'attirer une population nouvelle à Sartrouville, afin de conserver un rythme démographique positif.

Pour rappel, la population de Sartrouville a évolué de la manière suivante (chiffre INSEE) :
51 601 habitants en 2006
51 713 habitants en 2012
51 967 habitants en 2017

Schéma d'aménagements cyclables de la commune – mars 2021 :



Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) 2012



Les projets développés dans les pages suivantes entrent dans une logique de renouvellement des zones urbanisées existantes.

Selon les orientations du SDRIF, les secteurs Clémenceau, Maurice Berteaux/Jean Jaurès, Maurice Berteaux/Stalingrad et NPNRU sont identifiés comme des « quartiers à densifier à proximité d'une gare ».

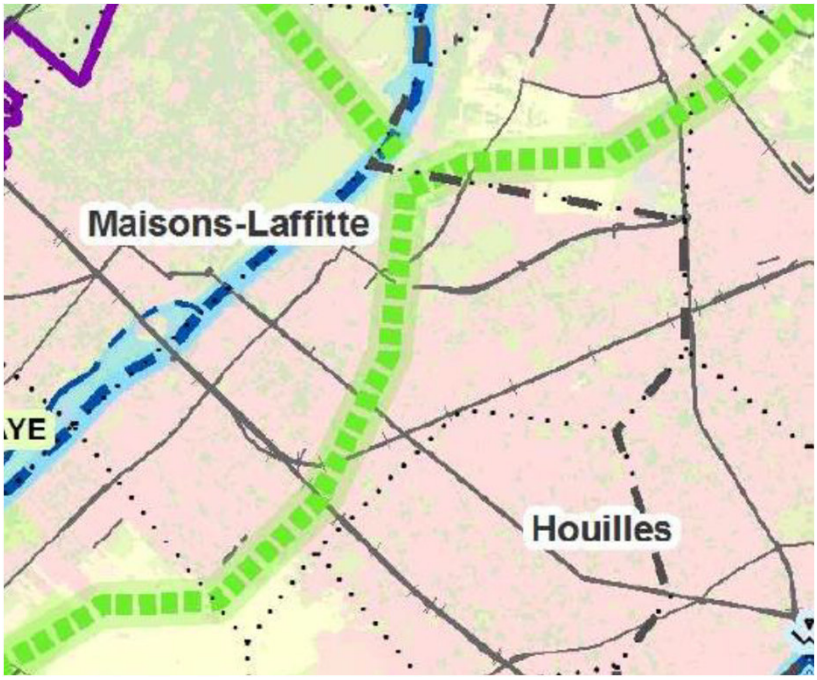
- À l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le SDRIF impose que le PLU rende possible à l'horizon 2030 une densification des espaces d'habitat de 15%,
- En 2013, la densité des espaces d'habitat est chiffrée à 45,5 logements par hectare, soit 21 270 logements pour une surface des espaces d'habitat de 467,2 hectares

Une augmentation de 15 % de la densité des espaces d'habitat correspond à 52,3 logements/ ha, permettant d'atteindre environ 24 400 logements à horizon 2030. En soustrayant les 1 000 logements réalisés sur le territoire communal entre 2013 et 2017, le PLU doit rendre possible la construction d'environ 2 200 logements entre 2017 et 2030.

Les possibilités offertes par le PLU actuel notamment sur les secteurs de projet sont compatibles avec le SDRIF.

Le projet de modification ne remet pas en cause ces possibilités et les secteurs de projet n'ont pas évolué.

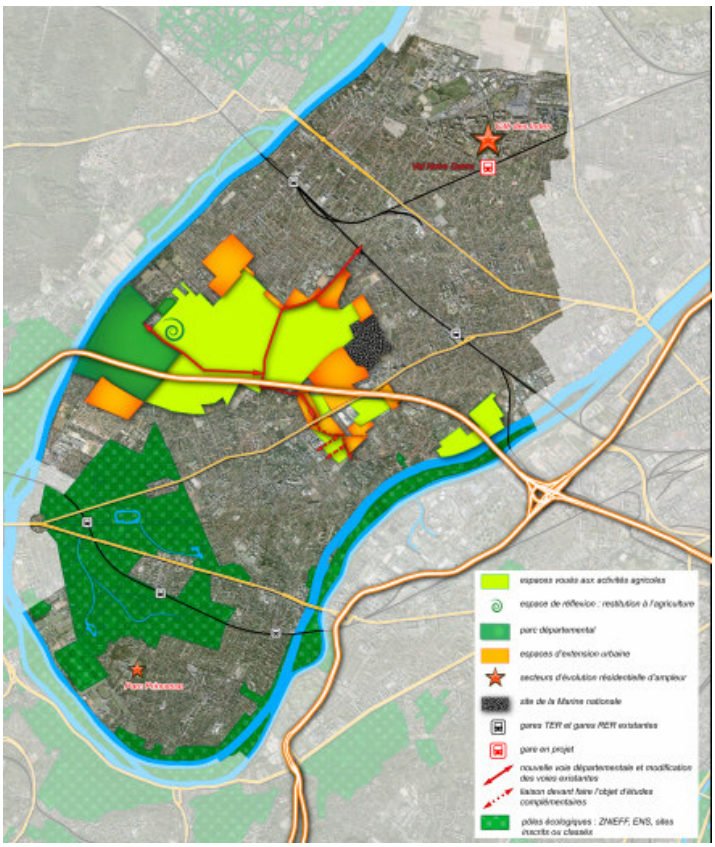
Compatibilité avec le SRCE



La carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE fait apparaitre un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes, ainsi qu'un cours d'eau à fonctionnalité réduite, continuum de la sous-trame bleue.

Les projets traités au sein de cette modification du PLU ne remettent pas en cause les orientations du SRCE.

Compatibilité avec le SCoT et le PLH en vigueur



Le PADD du SCoT de la Boucle de la Seine et le PLH ont pour objectif la diversification du parc résidentiel et la construction de logements (1235 à l'horizon 2021 pour Sartrouville). Les projets faisant l'objet de la modification sont inscrits dans la programmation du PLH.

Le SCoT a également pour objectifs l'accroissement de la population en lien avec les transports collectifs et la valorisation de la plaine agricole.

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du SCoT et du PLH.

2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La présente modification a pour objectifs :

- De permettre la mise en œuvre du plan d'action cœur de ville – ORT centre-ville par le biais de deux projets ciblés : le secteur Jaurès/Berteaux et le secteur Berteaux/Stalingrad
- De permettre la mise en œuvre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les secteurs de l'avenue Clémenceau, du quartier des Indes et du secteur rue du Berry.
- De mettre en place des mesures de protection du patrimoine communal
- De renforcer le dispositif réglementaire en zone UG afin de protéger les zones pavillonnaires
- D'effectuer des ajustements ponctuels de zonage
- D'effectuer des ajustements ponctuels de règlement
- De compléter les annexes

3. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

La suite du présent rapport de présentation expose les objectifs attendus par la commune ainsi que les modifications et changements apportés au PLU permettant d'y répondre et décline les motifs de ces changements.

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et du règlement :

- ~~Rouge barré~~ : éléments supprimés
- Rouge : éléments ajoutés

1. Secteurs de projet — Mise en œuvre du programme d'action cœur de ville – ORT

Le programme « Action cœur de ville » veut permettre, par une approche globale et coordonnée des différents acteurs de territoire, de créer les conditions efficientes du renouveau et du développement des villes dites « moyennes » ou « intermédiaires », en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville ». Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, il vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

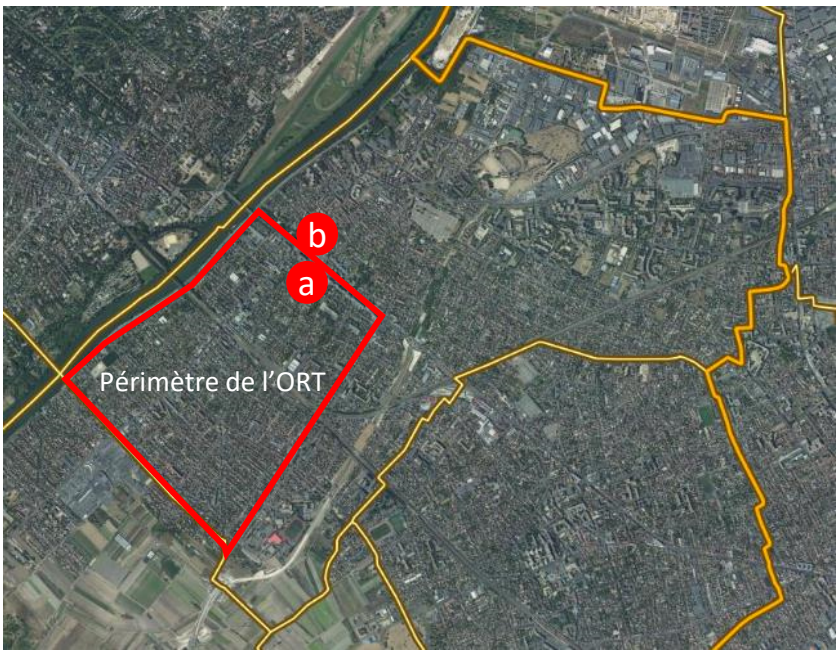
La commune de Sartrouville est bénéficiaire du programme. Son cœur de ville présente en effet les enjeux suivants :

- Amélioration de la qualité et de la diversité commerciale du centre-ville / remembrement des cellules commerciales;
- Rénovation de l'habitat ancien (transition écologique, énergétique), lutte contre l'habitat dégradé ;
- Renforcement de l'activité économique / création d'emploi ;
- Développement des mobilités douces (anticipation des impacts de la déviation de la D121), continuité entre les pôles commerciaux ;
- Création d'espaces publics conviviaux ;
- Amélioration de la visibilité de l'offre de service publics et de l'offre culturelle.

Dans le cadre du plan d'action cœur de ville, une opération de revitalisation de territoire (ORT) dans le centre-ville de Sartrouville a été signée par convention en 2018. Dans la continuité de la démarche entreprise, pour accompagner la requalification urbaine du secteur plusieurs projets nécessitent des adaptions du PLU :

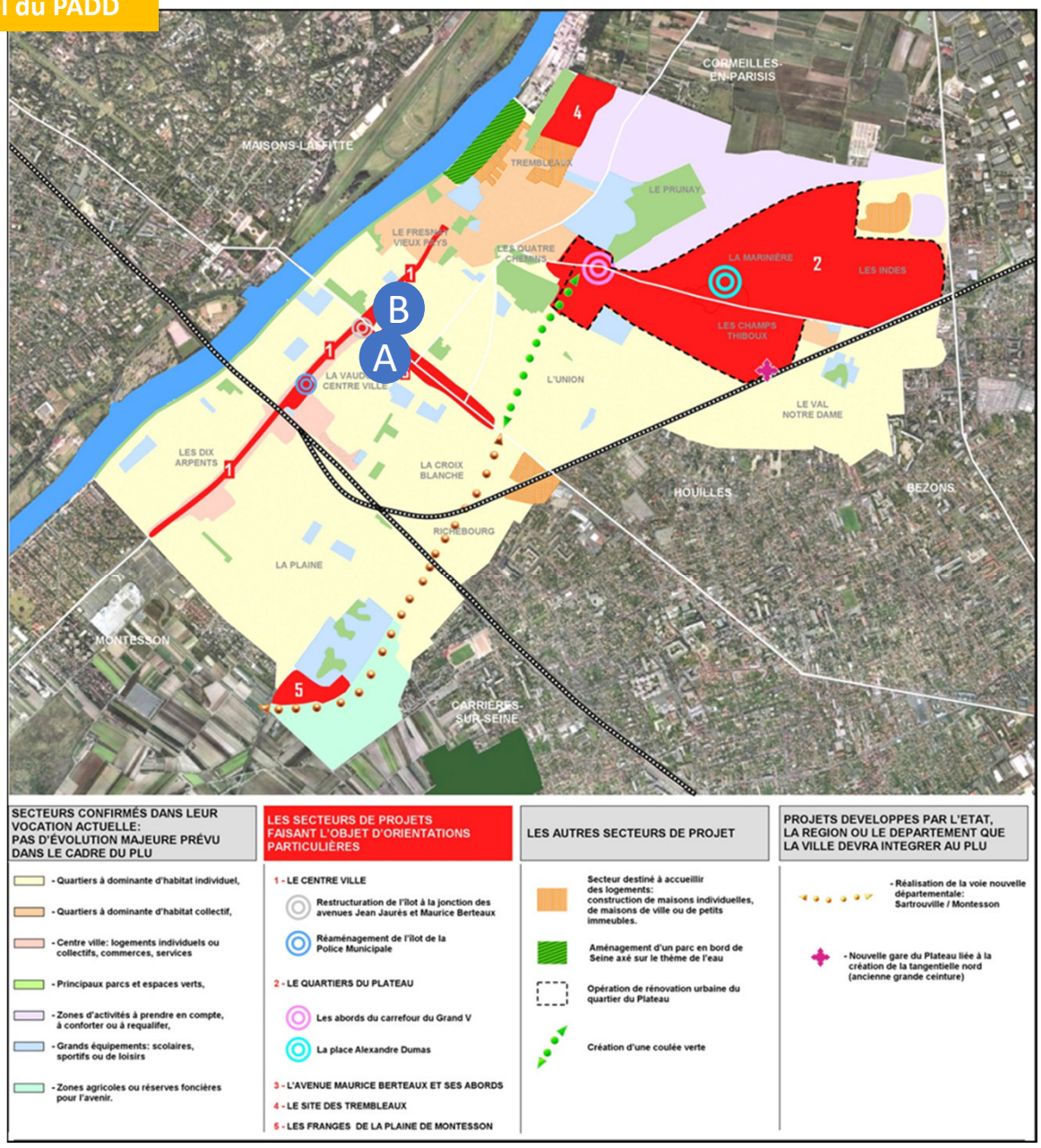
A. Secteur Maurice Berteaux/Jean Jaurès

B. Secteur Maurice Berteaux/ Stalingrad



La localisation sur la carte du PADD des secteurs de projet concernés par la modification n°8 du PLU de Sartrouville montre bien que ceux-ci s'intègrent dans les orientation du PADD de 2006.

Rappel du PADD



Les secteurs de projet concernés par des évolutions règlementaires au titre de la modification :

A. Secteur Maurice Berteaux/Jean Jaurès

B. Secteur Maurice Berteaux/ Stalingrad

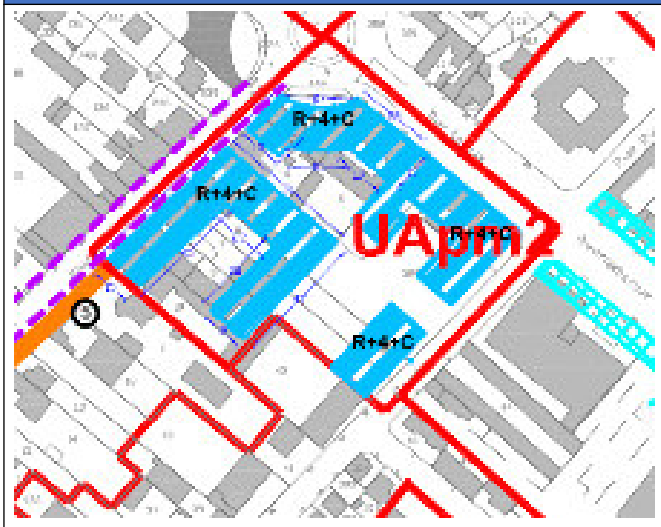
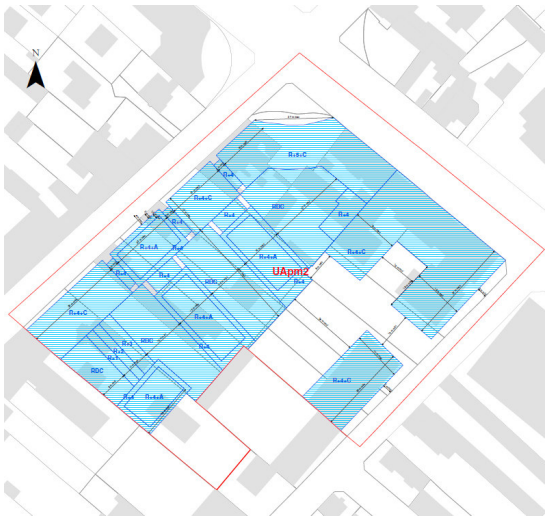
A. Secteur Berteaux/Jean Jaurès

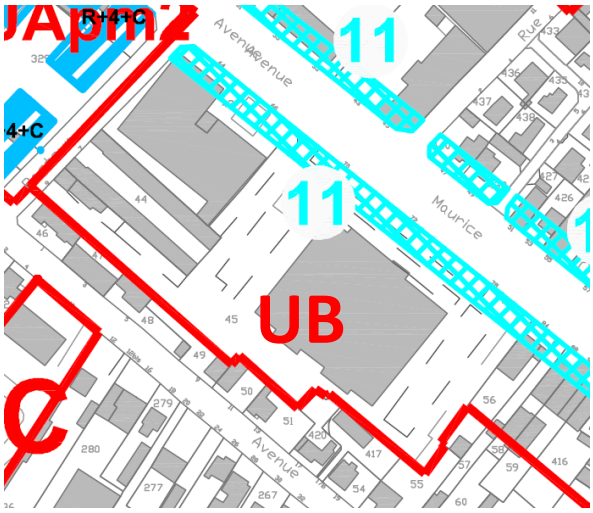
Un secteur à plan masse a été mis en place dans le PLU actuel et a été en partie réalisé (UApm2). Le projet portant sur ces îlots déjà construits a récemment été précisé afin de compléter la requalification urbaine du secteur notamment sur l'avenue Maurice Berteaux.

L'objectif de la présente modification est de poursuivre la mise en œuvre de ce renouvellement urbain en :

- redéfinissant les limites de la zone UApm2 afin d'inclure une parcelle mutable classée en UAa et en ajustant le dispositif réglementaire associé (secteur à plan masse côté aux trois dimensions)
- délimitant une nouvelle zone UApm3 en vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux actuellement classée en UB et en définissant un dispositif réglementaire associé par le biais d'un secteur à plan masse côté aux trois dimensions.

A-1- Les modifications et changements apportés

Extrait du plan de zonage UApm2/ UAa (PLU actuel)	Extrait du plan masse UApm2 (PLU modifié)
	

Extrait du plan de zonage UB (PLU actuel)	Extrait du plan masse UApm3 (PLU modifié)
	

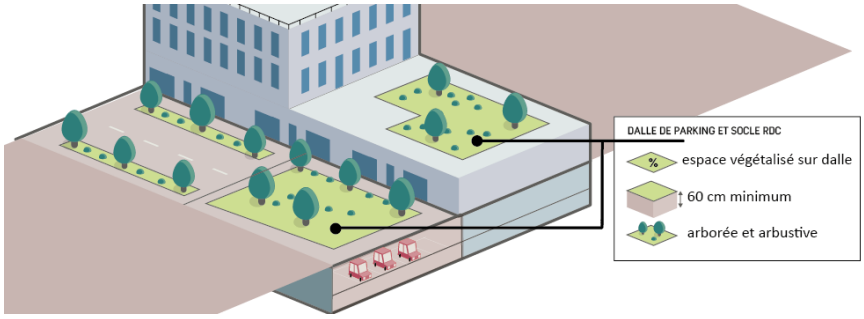
Le règlement de la zone UApm2 est légèrement modifié, par ailleurs, le règlement de la zone UApm3 est assez similaire à celui de la zone UAPm2 avec quelques ajustements liés au secteur à plan masse.

Extrait du règlement UApm3 art. 7 (PLU modifié)
Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques : Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation. La distance de retrait à respecter est fixée sur le document graphique, de plus dans la zone UAPm3, pour les limites séparatives inscrites sur le document graphique comme « limite séparative concernée par la règle de retrait (L=H) » une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse (L=H) doit être respectée.

Extrait du règlement UApm2 art.8 (PLU actuel)	Extrait du règlement UApm2 et UApm3 art. 8 (PLU modifié)
Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 6 m.	Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation. Les distances à respecter sont fixées sur le document graphique. De plus, deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Extrait du règlement UApm2 art.10 (PLU actuel)	Extrait du règlement UApm2 art. 10 (PLU modifié)
A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique.	A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique. La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux est fixée à 4,5 mètres minimum.
	Extrait du règlement UApm2 et UApm3 art. 11 (PLU modifié)
	Les pignons aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
Extrait du règlement UApm2 art.12 (PLU actuel)	**Extrait du règlement UApm2 et UApm3 art. 12 (PLU modifié)**
Habitation : 1 place par logement Dans les habitations collectives des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. Elles seront d'un accès aisé. Commerces et services : 1 place pour 20 m² de surface de plancher. Pour les autres catégories, le nombre d'emplacements à réaliser est indiqué en annexe .	Pour les zones UApm2 et UApm3 : Habitation : • pour les logements locatifs sociaux : 0,5 place par logement • pour les résidences séniors : 1 place pour 3 chambres • pour les autres catégories de logements : 1 place par logement Dans les ~~habitations collectives~~ programmes de 2 logements et plus, des aires de stationnement nécessaires ~~aux deux roues et~~ aux voitures d'enfant doivent être également prévues. Elles seront d'un accès aisé. Commerces et services : 1 place pour ~~20~~35 m² de surface de plancher. Pour les autres catégories et le stationnement vélo, le nombre d'emplacements à réaliser est indiqué en annexe 3.

Extrait du règlement UApm2 art.13(PLU actuel)	Extrait du règlement UApm2 et UApm3 art. 13 (PLU modifié)
Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.	Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre. De plus, 80% des espaces sur dalle doivent être végétalisés. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Extrait du règlement Annexe 1 (PLU modifié)
Espace sur dalle : les espaces sur dalle comprennent les espaces sur dalle de parking et les espaces sur dalle de toiture de socle de RDC uniquement. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comprendre une épaisseur de terre végétale de 0,60 mètre minimum   

A-2- Exposé des motifs des changements apportés au PLU

L'évolution du PLU sur ces secteurs doit permettre de cadrer la composition urbaine des nouvelles constructions aux abords de la rue Jean Jaurès et de l'avenue Maurice Berteaux.

Le dispositif UB le permet mais, afin de renforcer la maitrise qualitative, des études urbaines ont été menées, permettant aujourd'hui d'affiner les dispositions sans revenir sur les principes généraux. Ainsi, de nouveaux ilots peuvent voir leur évolution encadrée par un dispositif de type secteur de plan masse.

Le secteur à plan masse est un outil réglementaire prévu par le code de l'urbanisme. L'utilisation du secteur à plan masse permet de s'inscrire clairement dans la démarche d'urbanisme de projet. La ville de Sartrouville a déjà utilisé cet outil dans le PLU actuel à plusieurs reprises. Il assure une réelle mise en œuvre des projets validés par la commune et permet ainsi de traduire :

- de manière fine les objectifs définis sur ces secteurs de renouvellement urbain complexes ,
- des projets urbains adaptés et qualitatifs sur des secteurs imbriqués avec l'existant nécessitant un travail de couture urbaine.

Il est précisé que les droits à construire globaux resteront très comparables avec ceux existants au titre du PLU actuel, et que les évolutions réglementaires envisagées n'engendreront pas de modifications substantielles notamment au titre des hauteurs maximales.

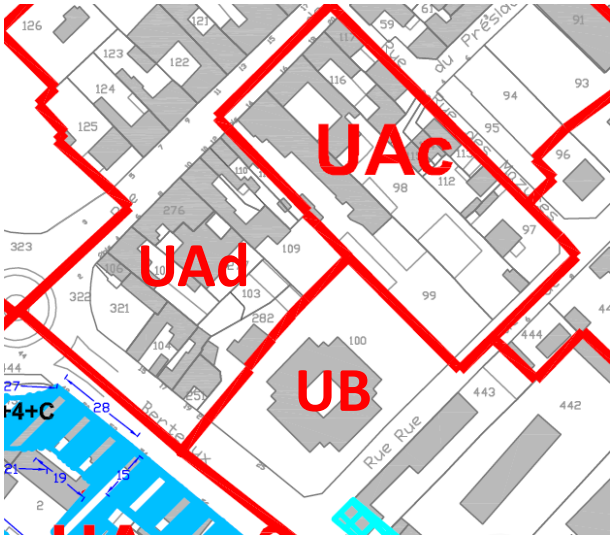
B. Secteur Berteaux/Stalingrad

Dans la continuité de la requalification urbaine des abords de l'avenue Maurice Berteaux et de l'accroche avec le quartier du Vieux Pays, un projet en renouvellement urbain a été défini. La modification vise à permettre sa mise en œuvre.

La modification porte sur :

- La délimitation d'une zone UApm4 sur l'îlot situé à l'angle de la rue Stalingrad et l'avenue Maurice Berteaux et la définition d'un dispositif réglementaire associé par le biais d'un secteur à plan masse côté aux trois dimensions
- L'îlot concerné est actuellement classé en zones UAd, UAc et UB
- Par ailleurs, un emplacement réservé n°34 est créé pour la réalisation d'une piste cyclable aux abords de l'avenue Maurice Berteaux.

B-1- Les modifications et changements apportés

Extrait du plan de zonage (PLU actuel)	Extrait du plan de zonage (PLU modifié)
	

Le règlement de la zone UApm4 est assez similaire à celui de la zone UAPm2 avec quelques ajustements liés au secteur à plan masse et à sa localisation en continuité du quartier du Vieux Pays.

Extrait du règlement art.9 zone UApm4 (PLU modifié)
Non réglementé. Pour les constructions édifiées au-dessus du niveau du sol, et en dehors des polygones d'implantation indiqués au plan, l'emprise au sol maximale est fixée à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. En zone UApm4, cette emprise au sol est réduite à 4% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
Extrait du règlement art.11 zone UApm4 (PLU modifié)
En zone UApm4, les lucarnes pourront être d'un nombre inférieur ou égal à celui des ouvertures de l'étage du dessous. Les lucarnes ou chien assis présentant l'aspect du zinc sont interdits. Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z). Les volets devront pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée. 100 % des volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage hormis en zone UApm4. En zone UApm4, pour les façades en vis-à-vis de l'avenue Maurice Berteaux, il n'est pas fixé d'obligation de réalisation de volets persiennés pour les façades en vis-à-vis de la rue de Stalingrad uniquement, 60 % des volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage. Les volets roulants sont autorisés pour les parties non persiennées.
Extrait du règlement art.12 zone UApm4 (PLU modifié)
Commerces et services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.
Extrait du règlement art.13 zone UApm4 (PLU modifié)
De plus, 80% des espaces sur dalle doivent être végétalisés. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale.

B-2- Exposé des motifs des changements apportés au PLU

L'évolution du PLU sur ce secteur doit permettre de cadrer la composition urbaine des nouvelles constructions aux abords de l'avenue Maurice Berteaux et de la rue de Stalingrad. Le dispositif UA le permet mais, afin de renforcer la maitrise qualitative des évolutions, des études urbaines ont été menées et ont permis d'affiner le projet. La retranscription réglementaire de ce projet plus finement stabilisé prend ainsi la forme de secteur de plan masse.

Le secteur à plan masse est un outil réglementaire prévu par le Code de l'urbanisme. L'utilisation du secteur à plan masse permet de s'inscrire clairement dans la démarche d'urbanisme de projet. La ville de Sartrouville a déjà utilisé cet outil dans le PLU actuel à plusieurs reprises. Il assure une réelle mise en œuvre des projets validés par la commune et permet ainsi de traduire :

- de manière fine les objectifs définis par les élus sur ces secteurs de renouvellement urbain complexes ,
- des projets urbains adaptés et qualitatifs sur des secteurs imbriqués avec l'existant nécessitant un travail de couture urbaine.

Les droits à construire globaux resteront très comparables avec ceux existants au titre du PLU actuel, les évolutions réglementaires envisagées n'engendreront pas en effet de modification substantielle notamment au titre des hauteurs maximales. Le PLU modifié permet la réalisation de 2 800 m² de Surface De Plancher (SDP) supplémentaires, soit environ 43 logements supplémentaires.

Concernant le devenir des commerces et des activités sur ces secteurs, la surface commerciale « Auchan » (2500 m²) existante est amenée à être transférée à surface doublée (4500 m²) au rez-de-chaussée des constructions prévues sur le secteur UApm2, sur les linéaires Jaurès-Berteaux. La vocation commerciale du secteur est confortée par le projet. Les locaux de l'actuel « Auchan » peu qualitatifs sont amenés à disparaitre au profit d'un projet commercial intégré et qualitatif. Les autres commerces présents également sur ce pôle seront transférés dans ces nouveaux locaux. Les normes en matière de stationnement permettent de répondre aux besoins des utilisateurs de ces commerces.

Sur la période 2014-2030, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a pour objectifs de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants par des travaux de transformation du cadre de vie. Il concentre l'effort public sur 200 quartiers d'intérêt national et 250 quartiers d'intérêt régional.

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), afin d'accompagner la requalification urbaine du secteur, plusieurs projets nécessitent des adaptions du PLU :

A. Secteur avenue Clémenceau

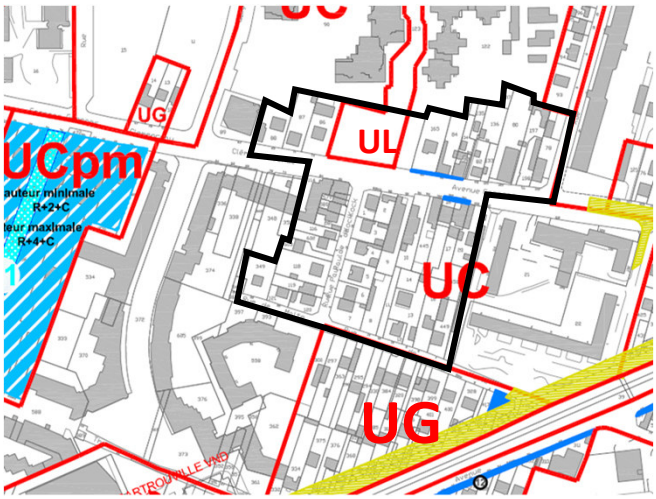
B. Quartier des Indes

C. Secteur rue du Berry

A. Secteur Avenue Clémenceau

Un périmètre d'étude, d'une surface de 2,5 hectares a été défini sur les abords de la rue Clémenceau. Ce secteur est aujourd'hui occupé par des cellules commerciales dégradées, un espace de stationnement et de l'habitat individuel. L'ensemble du secteur est actuellement classé en zone UC hormis un espace de stationnement classé en zone UL.

Photo aérienne du périmètre d'étude



Plan de zonage actuel et report du périmètre d'étude

La réflexion menée sur ce secteur de projet met en évidence :

- une évolution nécessaire des droits à construire autorisés afin d'équilibrer l'opération et assurer sa faisabilité ;
- une préservation des maisons individuelles situées au sud.

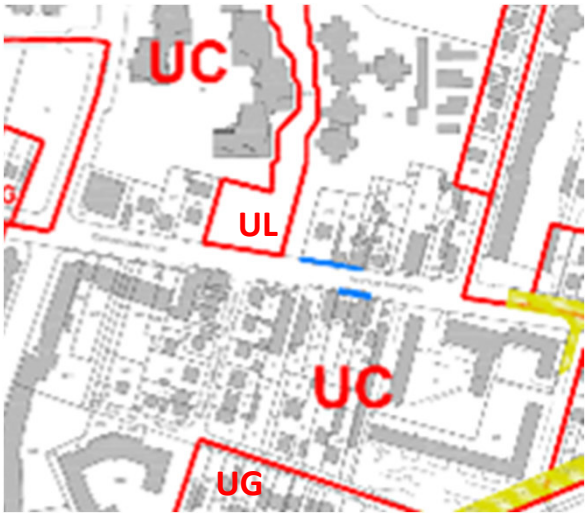
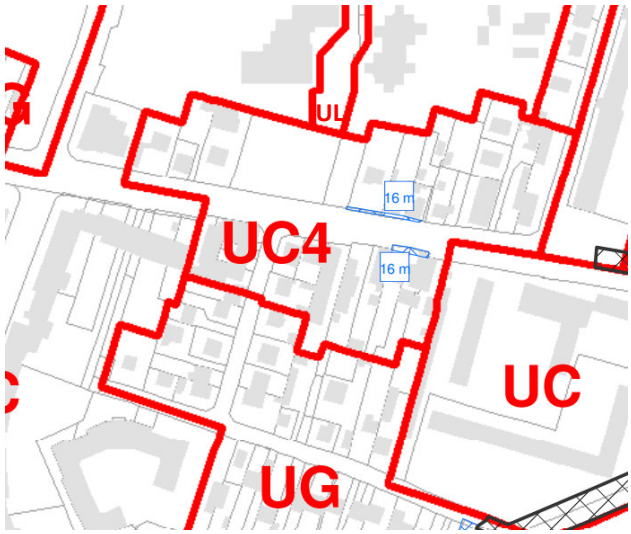
L'objectif est de permettre une requalification urbaine de ce secteur qui pourra se réaliser dans le cadre de plusieurs permis de construire.

La modification vise à favoriser sa mise en œuvre.

La modification a pour objet de :

- créer une zone UC 4 avec des règles spécifiques permettant de faire évoluer la constructibilité,
- reclasser le sud du secteur actuellement pavillonnaire en zone UG.

A-1- Les modifications et changements apportés

Extrait du plan de zonage (PLU actuel)	Extrait du plan de zonage (PLU modifié)
	

Extrait du règlement art 7 de la zone UC (PLU actuel)	Extrait du règlement art 7 de la zone UC4 (PLU modifié)
- Les marges de recul sont égales à : - la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement	- Les marges de recul sont égales à : - la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, cette distance est réduite à 6 mètres en UC4, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).
Extrait du règlement art 9 de la zone UC (PLU actuel)	**Extrait du règlement art 9 de la zone UC4 (PLU modifié)**
Zone UC: L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.	**Zone UC4 :** L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 45 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

A-2- Exposé des motifs des changements apportés au PLU

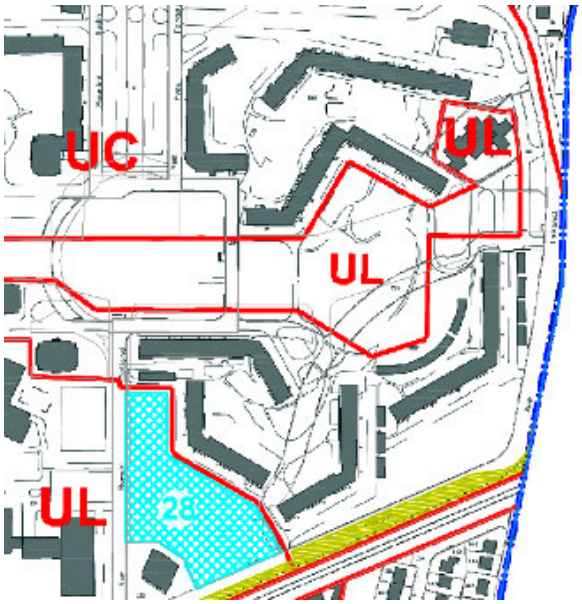
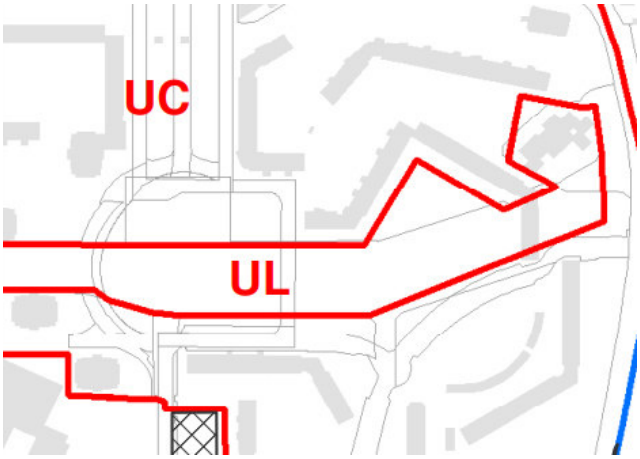
Les modifications apportées permettent la mise en œuvre de ce projet tout en favorisant une intégration qualitative des nouvelles constructions dans leur environnement.

Le PLU modifié permettra la réalisation de 5 500 m² de surface de plancher supplémentaires, soit environ 84 logements supplémentaires.

B. Quartier des Indes

Le quartier des Indes fait aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Au sein de ce quartier, un secteur actuellement situé en zone UL doit muter en UC pour permettre la démolition/reconstruction d'immeubles collectifs.

B-1- Les modifications et changements apportés

Extrait du plan de zonage (PLU actuel)	Extrait du plan de zonage (PLU modifié)
	

B-2- Exposé des motifs des changements apportés au PLU

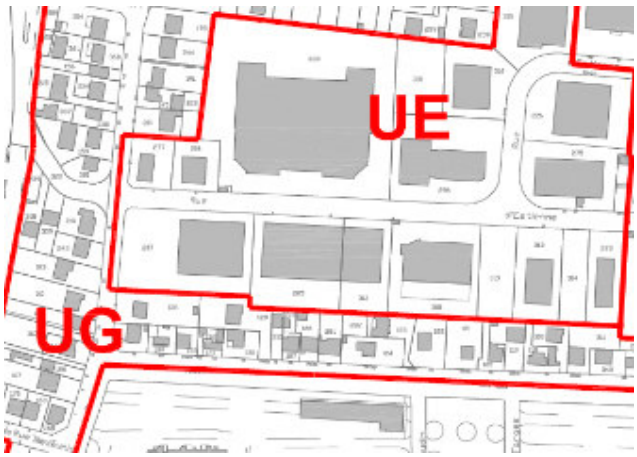
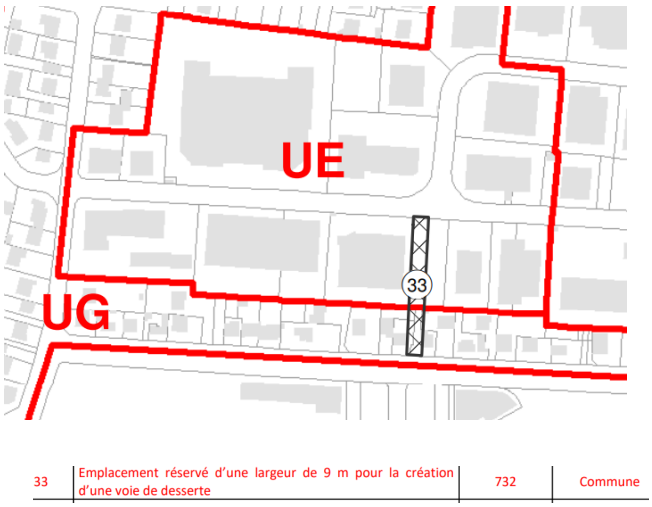
L'ajustement de zonage traduit la prise en compte du projet NPRNRU. Le passage de UL en UC est nécessaire pour réaliser un petit programme de logements (37 logements envisagés) contribuant à la diversification de l'offre telle que définie dans le projet partenarial élaboré avec l'Etat.

Ce projet s'inscrit dans les orientations du PADD : « Remédier aux problèmes que rencontrent certaines résidences, désenclaver la Résidence des Indes, intervenir de manière globale sur l'habitât et réaménager les espaces extérieurs (Les Indes et la cité des 4 Chemins) »

C. Secteur rue du Berry

La zone UE (mixte activités/logements) située au nord de la rue du Berry, rue d'Estienne d'Orves, souffre d'enclavement. L'objectif est de permettre la réalisation d'une voie d'accès, prévue dans le cadre du NPNRU, reliant ces deux rues.

C-1- Les modifications et changements apportés

Extrait du plan de zonage (PLU actuel)	Extrait du plan de zonage (PLU modifié)
	

C-2- Exposé des motifs des changements apportés au PLU

La création d'un emplacement réservé n°33 (9 m de large) sur le plan de zonage modifié permet de mettre en œuvre le projet de liaison entre les rues du Berry et Estienne d'Orves prévu dans le cadre du NPNRU.

2. Protection du patrimoine et façades commerciales

L'annexe n°4 du règlement portant sur la réalisation de fiches de recommandations architecturales a pour objectif de mieux protéger le patrimoine bâti de la commune dans le respect de l'orientation du PADD : « Protéger le patrimoine architectural bâti ».

Les modifications et changements apportés

Extrait du règlement, annexe n°4 (PLU modifié)

Sartrouville

Annexe n°4 – fiche de recommandations architecturales

Les maisons de caractère en meulières ou briques

1. Les caractéristiques :

Ces bâtiments se retrouvent aussi bien le long des axes historiques de la commune tels que l'avenue de la République et l'avenue Jean Jaurès, que dans le tissu pavillonnaire plus étendu.

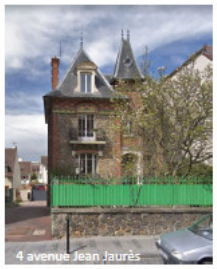
Il s'agit de maisons généralement en meulière ou en brique, avec des détails en céramique ou faïence, dont les façades disposent de modénatures travaillées et de ferronneries détaillées.

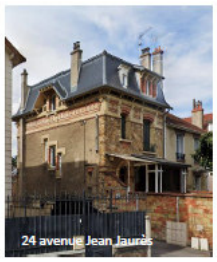
Le gabarit de ces villas oscille entre R+1+C et R+2+C, et les différents décrochés donnent lieu à des toitures à pans multiples. Ces bâtisses sont implantées au cœur d'une parcelle plus ou moins large, mais dont les limites sont marquées par un muret et une clôture travaillée.

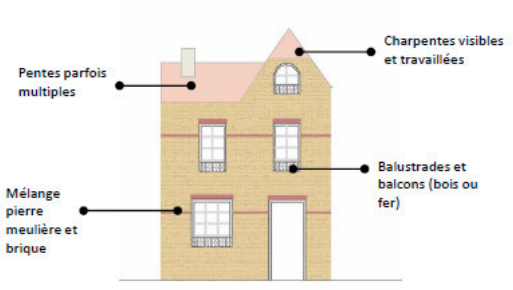
Elles sont accompagnées de jardins qui participent à leur mise en valeur.

Les clôtures sur rue, le plus souvent, se caractérisent par un mur de soubassement en meulière et/ou brique qui reprend les matériaux de la façade de la maison, surmonté d'un barreaudage.

75 avenue de la République


4 avenue Jean Jaurès


24 avenue Jean Jaurès



2. Protection du patrimoine et façades commerciales

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

La commune comprend de nombreuses constructions qui, par leur architecture, les matériaux mis en œuvre témoignent de l'histoire de l'urbanisation du territoire et méritent d'être conservées et mises en valeur. Le PLU actuel identifie et protège huit éléments bâtis isolés repérés au plan de zonage. Les fiches de recommandations visent à compléter le dispositif existant et à traduire dans le PLU l'objectif de préservation des autres constructions à valeur patrimoniale.

L'analyse du patrimoine Sartrouvillois a ainsi permis de mettre en évidence 3 familles patrimoniales principales, donnant lieu à 3 fiches thématiques :

- Le bâti de village traditionnel,
- Les immeubles de rapport,
- Les maisons de caractère en meulières ou briques.

Par ailleurs, le traitement des façades commerciales participe fortement à la qualité urbaine. Il est nécessaire de fixer les dispositions à mettre en œuvre et de les respecter pour assurer une qualité des façades commerciales et leur bonne insertion dans la façade générale des constructions. Une fiche spécifique est réalisée sur ce sujet.

Ces fiches présentent des éléments de description permettant de reconnaître une construction pouvant être considérée comme ayant une valeur patrimoniale : encadrement de fenêtre, balustrade, menuiseries, éléments de modénature, etc. Ces éléments de construction doivent être protégés. En ce sens, les fiches de recommandations identifient les bonnes pratiques à respecter lors de travaux de réhabilitation ou de reconstruction de ces bâtis, afin de préserver au mieux l'identité originelle du bâti concerné.

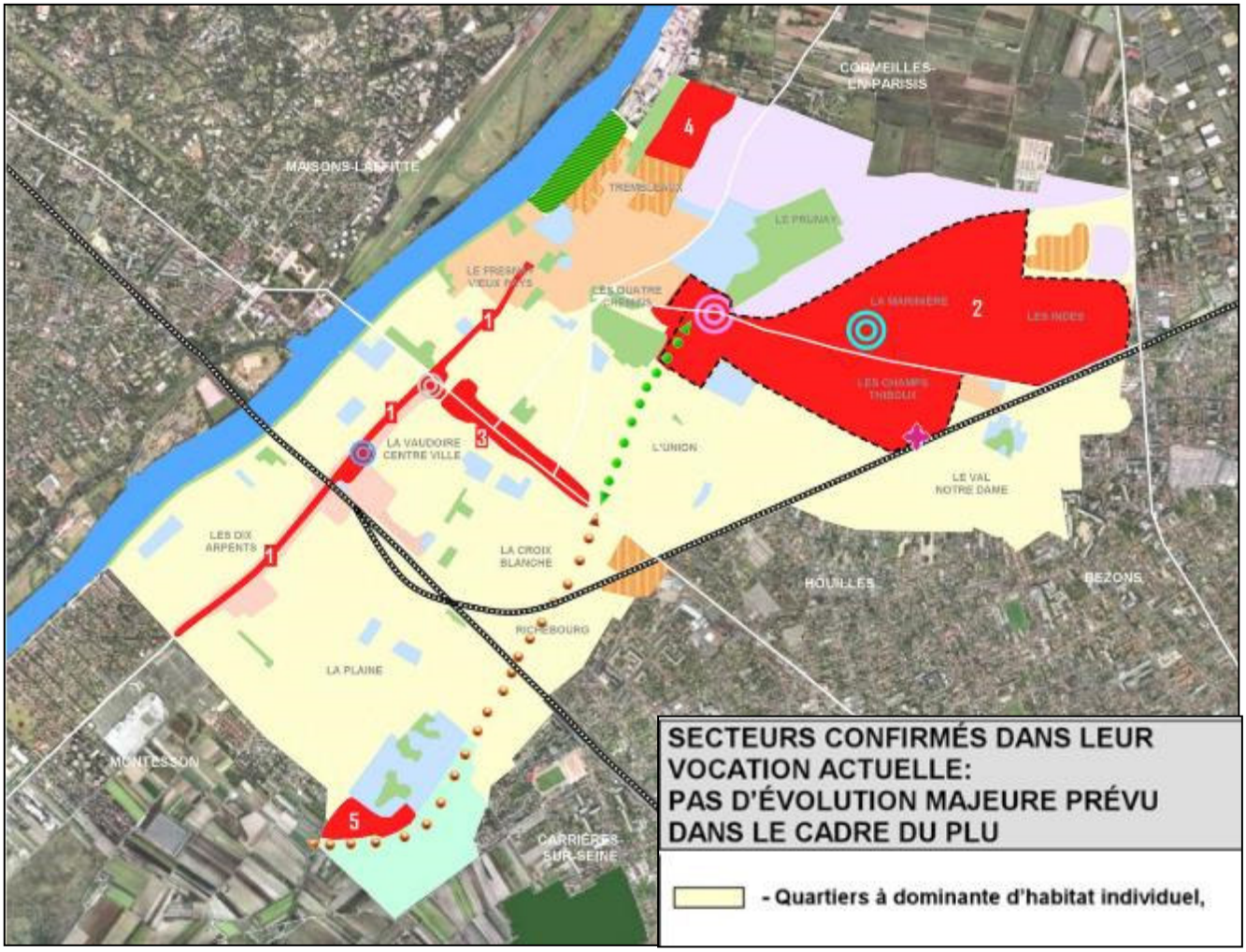
3. Protection des zones pavillonnaires – zone UG

Certaines règles de la zone UG ne garantissent pas suffisamment le respect des orientations fixées dans le PADD dans les quartiers pavillonnaires. Il est donc nécessaire d'ajuster le dispositif réglementaire notamment les règles d'implantation, d'aspect extérieur et de traitement des espaces libres de toute construction.

Rappel du PADD

« Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation

Les quartiers d'habitations individuelles : la Plaine, La Croix Blanche, Les Richebourgs, La Vaudoire, le Val Notre Dame, l'Union, le quartier Mairie les Dix Arpents, Mairie Bords de Seine le Fresnay, le Vieux pays… Ces quartiers sont pratiquement entièrement occupés par des maisons individuelles avec jardin. Au cours des dernières années, de nombreux travaux de rénovation et d'extension du bâti ont été réalisés. Ce mouvement pourra se poursuivre dans l'avenir, mais cette évolution sera encadrée par le règlement du PLU afin de garantir le maintien du caractère aéré et végétal ainsi qu'une qualité de cadre de vie à laquelle les habitants sont attachés. **»**



3. Protection des zones pavillonnaires – zone UG

3-A- Les modifications et changements apportés – Article 7

La modification porte sur une précision de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur une réécriture de la règle concernant l'implantation de deux constructions principales sur une même unité foncière afin de conserver des espaces d'aération entre les constructions et une proportion d'espaces verts suffisants.

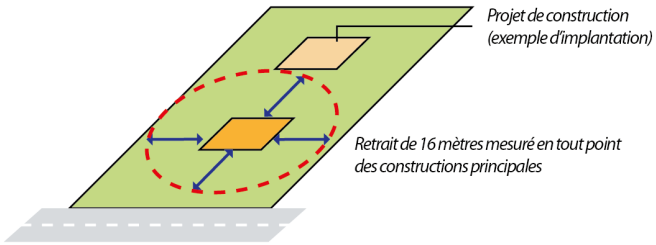
Extrait du règlement, zone UG, article 7 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone UG, article 7 (PLU modifié)
a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur : Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction : • Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives. • Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus. • Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies. • La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres. Elle peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. (…)	a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur : 1.Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (modif n°8 15/04/2021) : Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction : - Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives. - Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus. - Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies. - La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres. Elle peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. 2.Pour les nouvelles unités foncières créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement (modif 8 15/04/2021) : La construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.

3. Protection des zones pavillonnaires – zone UG

3-A- Les modifications et changements apportés – Article 7

Extrait du règlement, zone UG, article 7 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone UG, article 7 (PLU modifié)
c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété : La distance entre la construction nouvelle au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.	c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété : La distance entre la construction nouvelle au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à ~~6~~ 8 mètres.

3-B- Les modifications et changements apportés – Article 8

Extrait du règlement, zone UG, article 8 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone UG, article 8 (PLU modifié)
2 - Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes : • si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes : la distance minimum sera au moins égale à la somme de la hauteur mesurée à l'égout du toit de chaque construction avec un minimum de 16 m, • si l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de cette construction à laquelle on ajoute la moitié de la hauteur de l'autre construction avec un minimum de 10,5 m, • si aucune façade ne comporte d'ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de chaque construction avec un minimum de 5 m.	Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à 16 mètres, mesurée en tout point des constructions. 

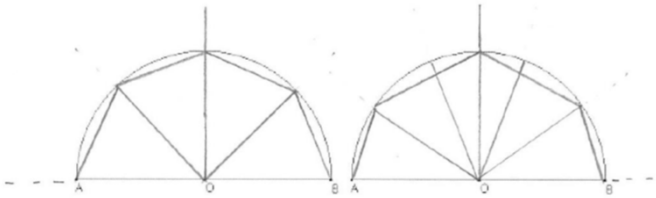
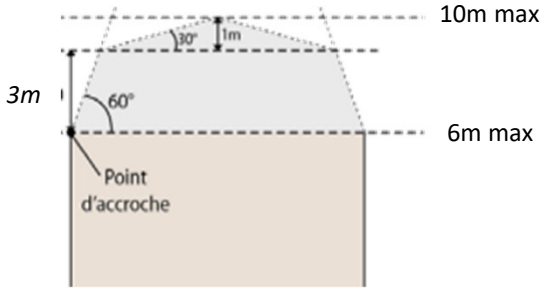
Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Dans le respect de l'orientation du PADD, les règles d'implantation ont été ajustées et/ou réécrites afin d'éviter la multiplication de constructions sur une même parcelle et de conserver des espaces verts suffisants.

3. Protection des zones pavillonnaires – zone UG

Il est proposé de réécrire la règle concernant les toitures à la Mansart afin de mieux encadrer la réalisation de constructions comportant ce type de toiture.

3-C- Les modifications et changements apportés – Article 11

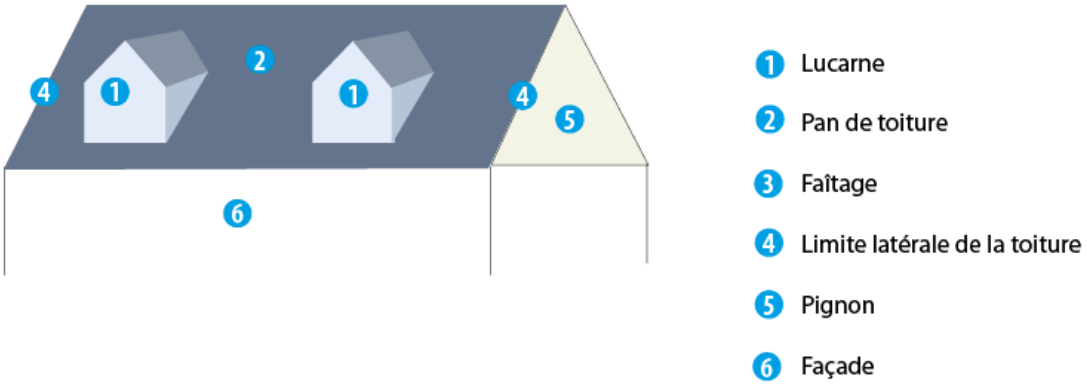
Extrait du règlement, zone UG, article 11 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone UG, article 11 (PLU modifié)
2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles : (…) Les toitures : (…) Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment. Ce sont des combles dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes et qui doivent s'inscrire dans un demi-cercle (cf croquis ci-dessous). Ces toitures sont constituées par : le terrasson, à faible pente, en partie supérieure, et le brisis, presque vertical, en partie inférieure. Le brisis a ainsi une pente d'environ 60 ° et le terrasson une pente d'environ 30 °. 	2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles : (…) Les toitures : (…) Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment. ~~Ce sont des combles dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes et qui doivent s'inscrire dans un demi-cercle (cf croquis ci-dessous).~~ ~~Ces toitures sont constituées par : le terrasson, à faible pente, en partie supérieure, et le brisis, presque vertical, en partie inférieure. Le brisis a ainsi une pente d'environ 60 ° et le terrasson une pente d'environ 30 °.~~ La construction à partir de points d'accroche fixés à 6 m maximum doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas un volume délimité par une oblique de pente de 60° sur une hauteur maximum de 3 mètres par rapport à l'égout du toit et au-delà, par une oblique de pente maximum de 30° sur une hauteur maximum de 1 mètre. 

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Afin de garantir le respect des orientations fixées dans le PADD et notamment : « maintenir le cadre de vie des quartiers pavillonnaires», la règle concernant les toitures à la Mansart est réécrite et précisée car la règle actuelle a permis la réalisation d'opérations ne répondant pas à l'objectif fixé. Dans le même esprit, la règle concernant les lucarnes est précisée.

3. Protection des zones pavillonnaires – zone UG

Extrait du règlement, zone UG, article 11 (PLU modifié)
Les lucarnes doivent rester un élément de toiture. Elles ne peuvent être assimilées à une surélévation de toiture. Elles doivent être positionnées clairement en dessous du faîtage et ne doivent pas venir à l'aplomb du pignon ou de la façade. Une partie de la toiture doit être présente sous la lucarne. Elles doivent être également en retrait des limites latérales de la toiture.



La modification porte sur un ajustement ponctuel des règles portant sur les clôtures afin de rendre la règle plus en adéquation avec les modèles de clôtures existants actuellement.

3-C- Les modifications et changements apportés – Article 11

Extrait du règlement, zone UG, article 11 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone UG, article 11 (PLU modifié)
Les clôtures et les portails : En bordure des voies, la clôture doit être constituée : - soit par un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou de lisses peintes ou d'un grillage. - soit d'un grillage qui pourra être doublé par une haie vive L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.	Les clôtures et les portails : En bordure des voies, la clôture doit être constituée : - soit par un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou de lisses ~~peintes~~ (ajourées ou pleines) ou d'un grillage - soit d'un grillage qui pourra être doublé par une haie vive L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Cet ajustement ponctuel permet plus de souplesse et de variété pour les clôtures tout en garantissant une harmonie de traitement sur l'ensemble de la zone UG.

3. Protection des zones pavillonnaires – zone UG

Il est proposé de préciser qu'un traitement perméable des terrasses doit être privilégié afin de ne pas altérer la part d'espaces perméables qui doit être conservée dans les quartiers de maisons individuelles.

3-D- Les modifications et changements apportés – Article 13

Extrait du règlement, zone UG, article 13 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone UG, article 13 (PLU modifié)
3- 50 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal avec un minimum de 35 % de la surface de la parcelle.	3- 50 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal avec un minimum de 35 % de la surface du terrain conservé en pleine terre. Un traitement perméable des terrasses doit être privilégié.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

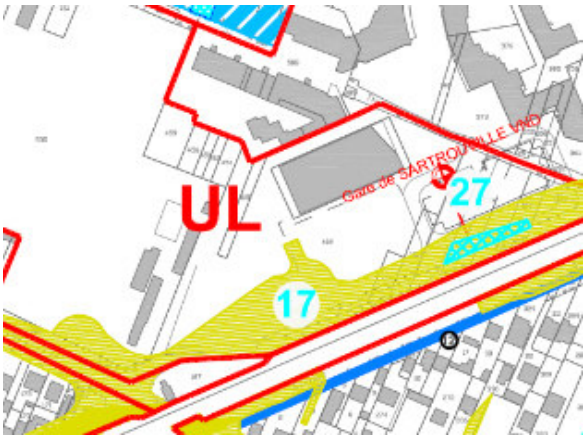
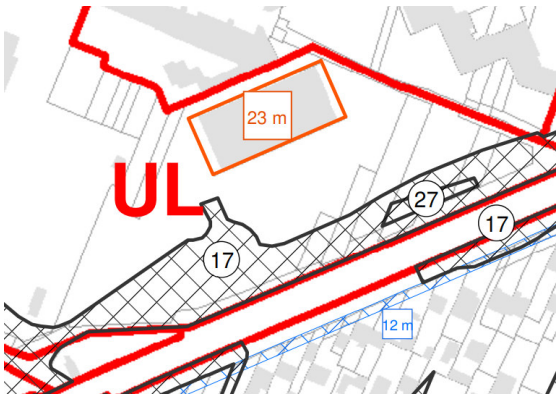
Afin de garantir le respect des orientations fixées dans le PADD et notamment : « garantir le maintien du caractère aéré et végétal des quartiers pavillonnaires », il est rappelé que les terrasses souvent réalisées a postériori doivent, dans la mesure du possible, avoir un traitement perméable pour conserver la proportion d'espaces verts fixée en zone UG.

4. Ajustements ponctuels de zonage

4-A- Permettre la rénovation du théâtre

Le théâtre de Sartrouville fait l'objet d'un projet de rénovation comprenant une surélévation.

Les modifications et changements apportés

Extrait du plan de zonage (PLU actuel)	Extrait du plan de zonage (PLU modifié)
	

Extrait du règlement (PLU actuel)
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, sauf indication contraire sur le document graphique.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

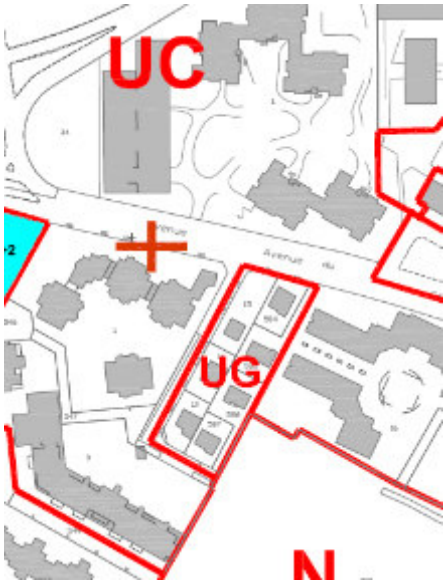
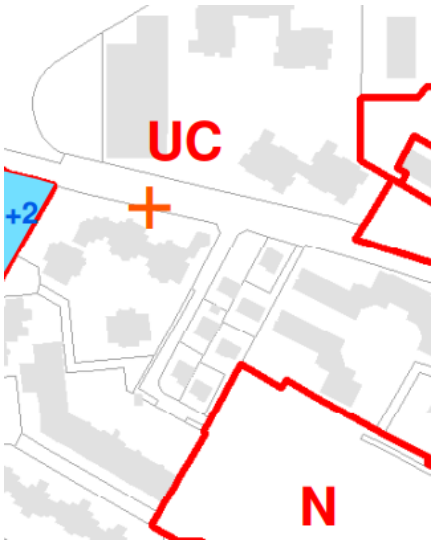
La modification proposée permet de mettre en œuvre les travaux envisagés sur cet équipement collectif. Le rappel dans le règlement écrit n'est pas modifié.

4. Ajustements ponctuels de zonage

4-B- Permettre le renouvellement d'un secteur avenue Charles de Gaulle

Permettre la mutation d'un secteur actuellement pavillonnaire enclavé dans un quartier collectif.

Les modifications et changements apportés

Extrait du plan de zonage (PLU actuel)	Extrait du plan de zonage (PLU modifié)
	

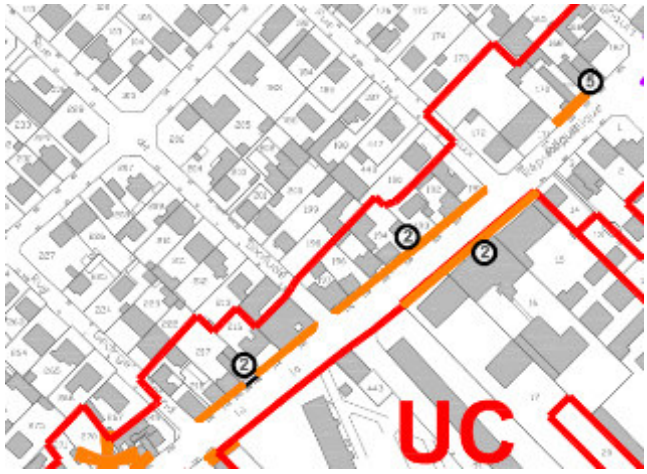
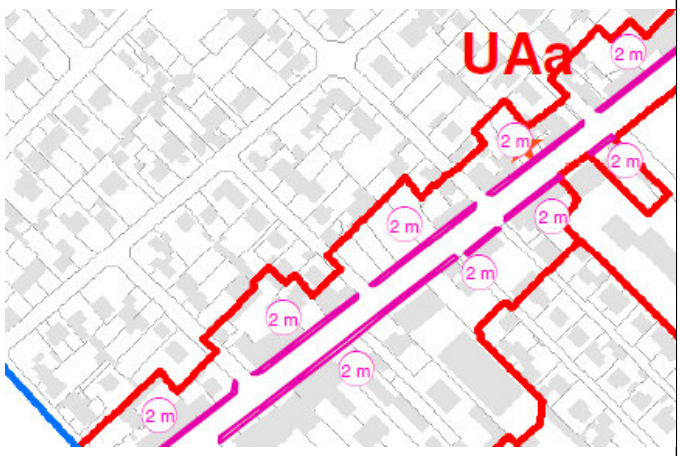
Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Ce secteur de taille réduite, qui regroupe aujourd'hui 7 maisons, est situé au cœur d'un vaste ensemble collectif. La volonté de la ville vise à permettre une évolution de cet îlot en cohérence avec les formes urbaines du quartier.

4-D- Modification des marges de retrait inscrites sur le document graphique

Permettre un traitement uniforme des fronts bâtis sur les avenues Jean Jaurès et République en harmonisant la marge de retrait à 2 mètres sur l'ensemble du linéaire identifié sur le document graphique.

Les modifications et changements apportés

Extrait du plan de zonage (PLU actuel)	Extrait du plan de zonage (PLU modifié)
	

4. Ajustements ponctuels de zonage

Extrait du règlement, zone UAa et UAb, article 6 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone UA et UAb, article 6 (PLU actuel)
I - Règles applicables par rapport à l'avenue Jean Jaurès et l'avenue de la République En secteurs UAa, UAb1 et UAb2, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait lorsque sur le document graphique une telle marge est mentionnée. En l'absence de marge de retrait, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou à la limite de l'emprise publique, dans ce cas les balcons surplombant le domaine public sont interdits. (…) III - Règles applicables aux constructions existantes La surélévation des constructions existantes à la date d'application du présent règlement, qui ne respecteraient pas les règles prévues aux alinéas précédents est autorisée dans le prolongement des façades. En revanche, la surélévation des constructions implantées dans les marges de retrait avenues Jean Jaurès et de la République, mentionnées sur le document graphique, n'est pas autorisée. (…)	I - Règles applicables par rapport à l'avenue Jean Jaurès et l'avenue de la République En secteurs UAa, UAb1 et UAb2, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait de 2 mètres lorsque sur le document graphique une telle marge est mentionnée. En l'absence de marge de retrait, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou à la limite de l'emprise publique, dans ce cas les balcons surplombant le domaine public sont interdits. (…) III - Règles applicables aux constructions existantes La surélévation / modifications des constructions existantes à la date d'application du présent règlement, qui ne respecteraient pas les règles prévues aux alinéas précédents est autorisée dans le prolongement des façades. ~~En revanche, la surélévation des constructions implantées dans les marges de retrait avenues Jean Jaurès et de la République, mentionnées sur le document graphique, n'est pas autorisée.~~ (…)

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

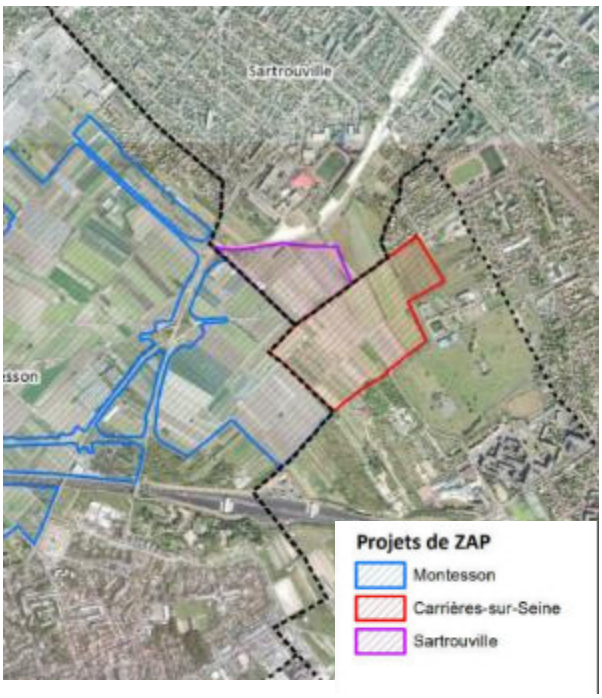
La modification permet d'uniformiser le traitement des fronts bâtis à 2 mètres de retrait sur ces deux axes où initialement il était imposé un retrait de 2 ou 5 mètres.

Ce projet s'inscrit dans l' orientation du PADD suivante : « L'amélioration du paysage urbain aux abords des grandes traversées de ville : (…) L'avenue de la République et l'avenue Jean Jaurès en intervenant à la fois sur la voirie elle même : chaussée, trottoirs, éclairage, mobilier urbain, mais aussi sur l'évolution du bâti qui borde les grands axes… ».

5. Ajustements ponctuels de règlement

5-A- Prise en compte de la réglementation des serres dans la zone agricole protégée – ZAP

Le 12 décembre 2019 a été votée la création de 3 Zones Agricoles Protégées (ZAP) dans la Plaine de Montesson, concernant les communes de Montesson, Carrières-sur-Seine et Sartrouville. 10,5 ha de surfaces cultivées sont ainsi protégés au sud de Sartrouville. L'objectif de la modification est de prendre en compte les réserves de la Commission d'Enquête dans le cadre de la création de la ZAP de Sartrouville qui portaient sur une amélioration du paysage agricole et de ce fait demandaient à ce que les PLU des communes concernées précisent le traitement des châssis et serres agricoles. Ces modifications concernent ainsi l'emprise au sol, la hauteur et l'aspect extérieur des châssis et serres présents dans la plaine agricole.



Les modifications et changements apportés

Extrait du règlement, zone A, article 9 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone A, article 9 (PLU modifié)
Non réglementé.	~~Non réglementé.~~ L'emprise au sol maximale est fixée : Pour les serres agricoles et les châssis, selon la surface de l'unité foncière : - moins de 500 m² : 90% de la surface de l'unité foncière - Entre 500 et jusqu'à 1000 m² : 80% de la surface de l'unité foncière - au-delà de 1000 m² : 70% de la surface de l'unité foncière

5. Ajustements ponctuels de règlement

Extrait du règlement, zone A, article 10 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone A, article 10 (PLU modifié)
La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m. Les constructions à destination agricole de type serre ou châssis sont limitées à une hauteur de 5 m.

Extrait du règlement, zone A, article 11 (PLU actuel)	Extrait du règlement, zone A, article 11 (PLU modifié)
Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions à destination agricole de type serre ou châssis doivent être réalisées en structure métallique ou bois. La vêture doit être transparente et rigide.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Il s'agit ici de prendre en compte les réserves de la Commission d'Enquête dans le cadre de la création de la Zone Protégée Agricole de Sartrouville. L'objectif est d'améliorer le paysage de la plaine en encadrant les gabarits et l'aspect extérieur des serres et châssis agricoles.

5-B- Articles 4 en toutes zones

Il est nécessaire de préciser les règles en matière d'assainissement et de déchets, conformément aux préconisations des gestionnaires respectifs.

Les modifications et changements apportés

Extrait du règlement, toutes zones, article 4 (PLU actuel)	Extrait du règlement, toutes zones, article 4 (PLU modifié)
Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux..	Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux. Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines : Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

5. Ajustements ponctuels de règlement

- **Articles 4 en toutes zones**

Extrait du règlement, toutes zones, article 4 (PLU actuel)	Extrait du règlement, toutes zones, article 4 (PLU modifié)
d) obligations de raccordement Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte. Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire. Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.	d) obligations de raccordement Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte. Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire. Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises. En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

5. Ajustements ponctuels de règlement

- **Articles 4 en toutes zones**

Extrait du règlement, toutes zones, article 4 (PLU actuel)	Extrait du règlement, toutes zones, article 4 (PLU modifié)
	e) *Protection contre le reflux des eaux d'égout* Article 44 du règlement sanitaires des Yvelines : En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU) 4 – Déchets Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », gérée par le gestionnaire du réseau et située en annexe sanitaire du PLU.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

La modification du PLU vient rappeler aux articles 4 des différentes zones, certaines règles du règlement sanitaire des Yvelines, afin de clarifier son application.

Par ailleurs, le règlement modifié vient mentionner la réglementation en vigueur et se référer à la note relative à la gestion des déchets annexée au PLU.

5-C- Article 11 en toutes zones

L'objectif est de garantir un traitement architectural de qualité sur toutes les façades sur rue en cas de construction à l'angle d'au moins deux voies.

Les modifications et changements apportés

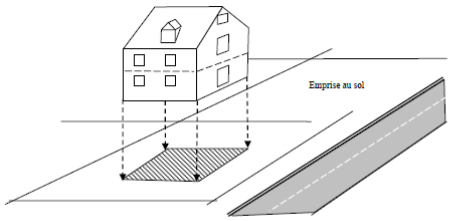
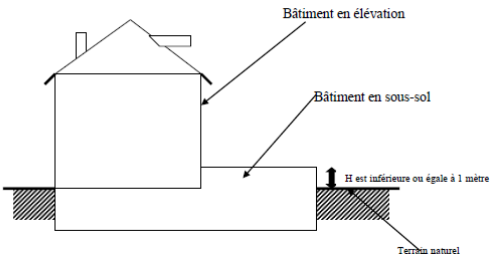
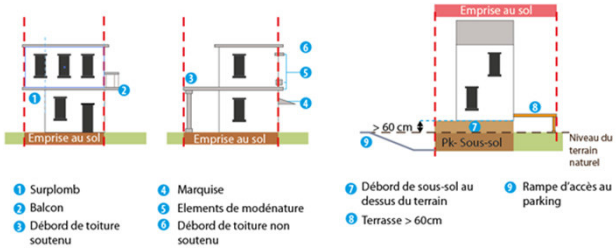
Extrait du règlement, toutes zones, article 11 (PLU actuel)	Extrait du règlement, toutes zones, article 11 (PLU modifié)
Les façades : Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.	Les façades : Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain. Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Conformément à l'orientation du PADD suivante : « Améliorer la qualité architecturale des constructions nouvelles notamment aux abords des grands axes. », la présente règle modifiée vise à garantir un traitement architectural harmonieux et de qualité sur l'ensemble des façades en vis-à-vis des voies.

5-D- Annexe 1 : lexique

L'objectif est de compléter et de préciser quelques définitions afin de faciliter l'interprétation des règles.

Extrait du règlement, annexe 1	Extrait du règlement, annexe 1 (PLU modifié)
Emprise au sol en élévation ou en sous sol : voir le mode de calcul à la page suivante   	Emprise au sol en élévation et sous-sol : ~~voir le mode de calcul à la page suivante~~ l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débords de sous-sols de 0,60 mètre ou plus par rapport au terrain naturel. Les balcons et les rampes d'accès au parking ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.  Lucarne : Une lucarne est une ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Quelques définitions et schémas associés sont revus et précisés afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

5-E- Annexe 3 Normes de stationnement

Les règles de stationnement sont les mêmes en toutes zones aujourd'hui. Le PLU modifié a vocation à distinguer la règle concernant le dimensionnement des places de stationnement en zone UG des autres zones car elles sont actuellement trop permissives. Il est aussi question de venir préciser le mode de calcul des places de stationnement et d'espace de dégagement, et de revoir le degré de pente des rampes d'accès, afin de préciser ces points qui sont absents du PLU actuel.

Le stationnement vélo est également revu, pour les établissements scolaires et les bâtiments à usage d'habitation, conformément à l'article R.111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Les modifications et changements apportés

Extrait du règlement, Annexe 3 (PLU actuel)	Extrait du règlement, Annexe 3 (PLU modifié)
I. Dimensions des places et des voies d'accès Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes : • Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement de 6 mètres ; • Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2,20 mètres sur 6 mètres ; (…)	I. Dimensions des places et des voies d'accès En zone UG : Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes : • Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de ~~2,50~~ 3 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement de 6 mètres ; • Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de ~~2,20~~ 2,70 mètres sur 6 mètres ; (…) Dans toutes les zones U hormis la zone UG : Les dimensions des places de stationnement sont inchangées par rapport au PLU actuel. En toute zone : En cas de place couverte, la dimension des places de stationnement est calculée de mur à mur ou de poteau à poteau. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

- **Annexe 3 Normes de stationnement**

Extrait du règlement, Annexe 3 (PLU actuel)	Extrait du règlement, Annexe 3 (PLU modifié)

Règle applicable au stationnement vélos
Les espaces dédiés au stationnement vélo, dans les constructions neuves à usage d'habitation collective doivent répondre aux caractéristiques suivantes […]
 	
La surface de plancher dédiée aux stationnements vélos est calculé de la manière suivante :
• Pour les stationnements vélo pour les constructions à usage d'habitation nouvelle : A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération) en cas de projet de logements collectifs ;
• Pour les stationnements vélo dans les établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves.
	Règle applicable au stationnement vélos
	Les espaces dédiés au stationnement vélo, dans les constructions neuves à usage d'habitation ~~collective~~ groupant 2 logements ou plus doivent répondre aux caractéristiques suivantes […]
	
	La surface de plancher dédiée aux stationnements vélos est calculé de la manière suivante :
	~~• Pour les stationnements vélo~~ pour les constructions à usage d'habitation nouvelle groupant 2 logements ou plus : A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération~~) en cas de projet de logements collectifs ;~~
	• Pour les stationnements vélo dans les établissements scolaires :
	  • Pour les établissements du 1er degré (maternel, primaire) : 1 place pour 12 élèves.
	  • Pour les établissements du 2nd degré (collège, lycée) : 1 place pour 8 élèves
	  • Pour les établissements d'enseignement supérieur (post bac) : 1 place pour 8 élèves

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

En termes de dimensionnement des places de stationnement, le projet de modification vient distinguer la zone UG des autres zones, en raison d'un problème de stationnement sauvage rencontré au sein de ce tissu pavillonnaire qui est lié au sous-dimensionnement des espaces de stationnement. L'augmentation de la taille des places de stationnement permet ainsi aux futurs projets de logement individuel de consacrer un emplacement pour le stationnement de véhicules qui sera réellement utilisable, et d'éviter ainsi le report de véhicules sur la voirie.

Les compléments apportés sur le stationnement sur les autres zones, visent à mieux encadrer le stationnement couvert et à ciel ouvert afin d'améliorer de manière générale l'accessibilité.

En termes de stationnement vélo, le PLU modifié entend respecter le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF), l'article l'article R.111-14-4 du Code de la construction et de l'habitation, voire être plus vertueux, afin d'offrir un cadre de vie plus agréable aux usagers.

6. Compléments apportés aux annexes du PLU

Annexes sanitaires

Il est proposé de rajouter une annexe sanitaire et de traitement des déchets concernant les conditions d'implantation des Bornes d'Apport Volontaire (BAV) transmis par la communauté d'agglomération compétente en la matière.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

Le projet de modification permet de compléter les annexes sanitaires et de traitement des déchets sur le sujet des points d'apport volontaire et notamment leurs conditions d'implantation pour des projets de logements assez importants en termes de programmation.

C. Annexe : Note sur la constructibilité transmise à la MRAE

Modification n°8 du PLU de Sartrouville

Note sur la constructibilité transmise à la MRAE

Cette note vient préciser les évolutions de constructibilité qui sont induits par les changements du dispositif réglementaire sur les secteurs de projet suivants :

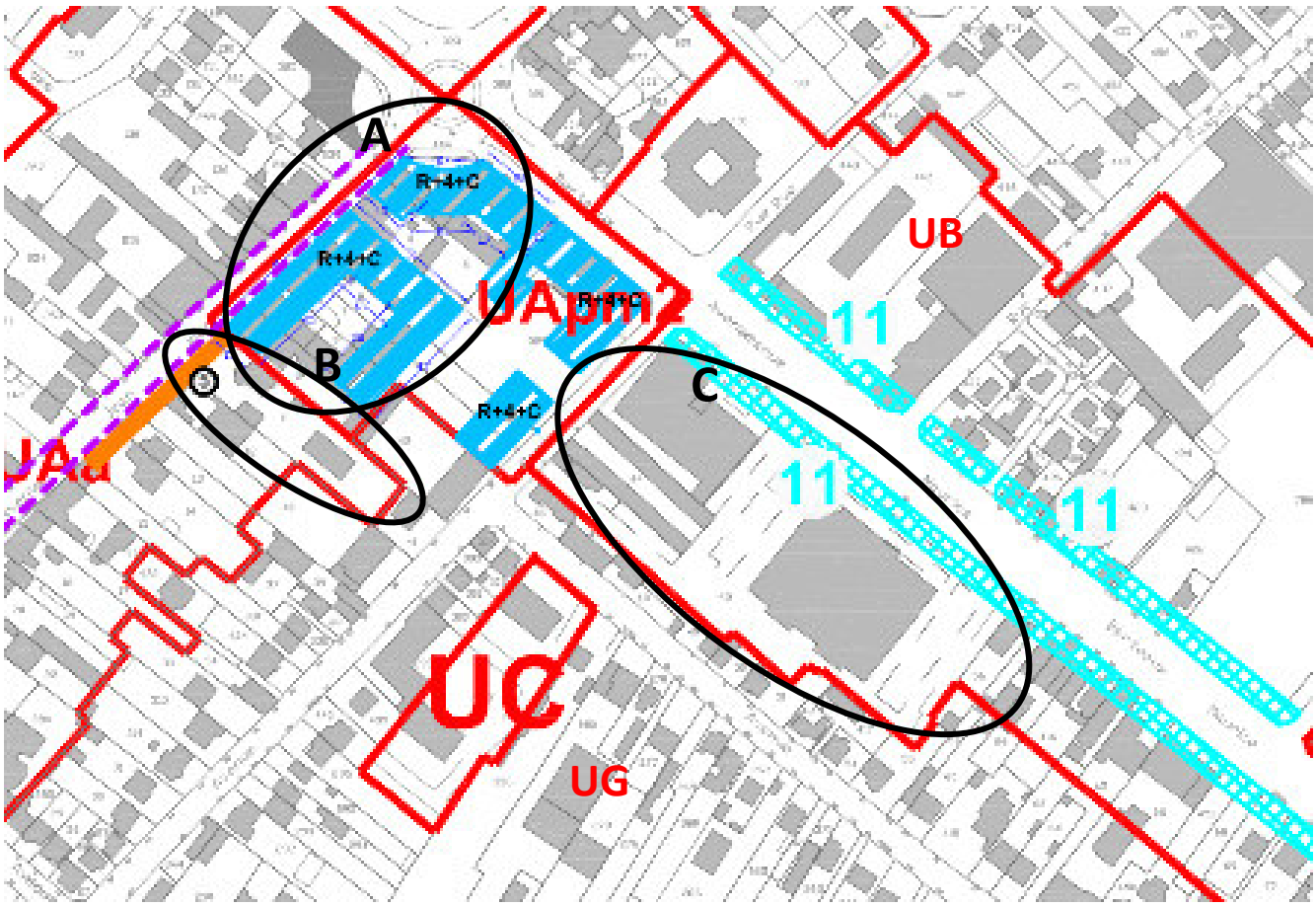
1. Secteur Berteaux / Jean Jaurès
2. Secteur Berteaux / Stalingrad
3. Secteur avenue Clémenceau
4. Quartiers des Indes : secteur Lakanal

1. Secteur Berteaux/Jean Jaurès

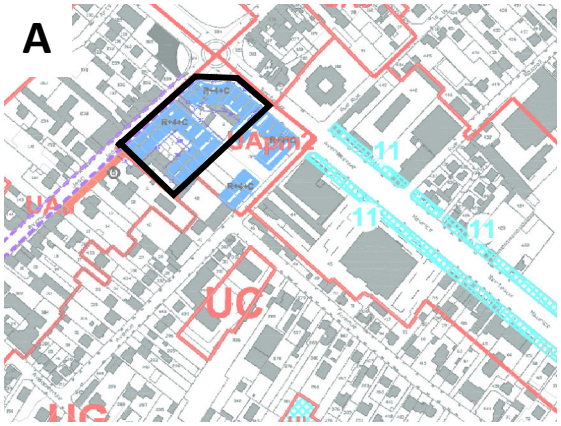
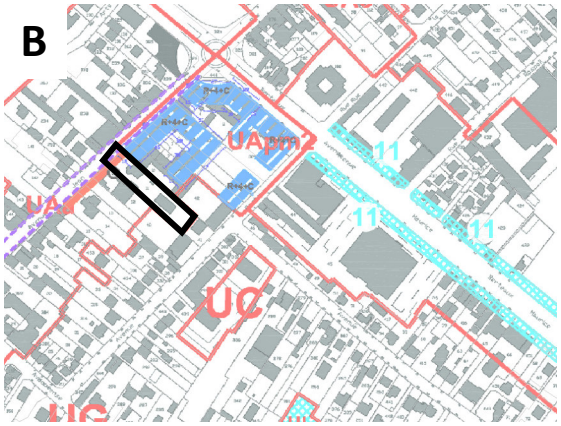
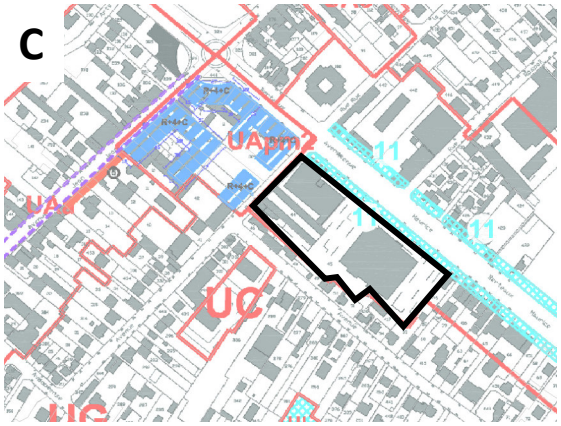
Le secteur Berteaux / Jean Jaurès se décompose en trois sous-secteurs situés dans trois zones réglementaires différentes :

A. **Zone UApm2**
B. **Zone UAa**
C. **Zone UB**

Plan de zonage actuel



1. Secteur Berteaux/Jean Jaurès

Calcul de la réceptivité, en SDP	PLU actuel	Projet de modification
A 	**UApm2** Règles : R+4+C / polygones Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : 18 000 m²	**UApm2** Règles : polygone / R+5+c et R+4+C Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **18 000 m²**
B 	**UAa** Règles : 50% / R+3+C Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : 3 500 m²	**UApm2** Règles : polygone / R+5+c et R+4+C) Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **3 700 m²**
C 	**UB** Règles : 50% dans une bande de 25 m par rapport à l'avenue Maurice Berteaux R+4+c / au-delà R+2+C Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : 30 000 m² → **Soit un total de 51 500 m² de SDP constructibles.**	**UApm3** Règles : polygone / R+4 à R+5+2ª Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **32 000 m²** → **Soit un total de 53 700 m² de SDP constructibles.**

1. Secteur Berteaux/Jean Jaurès

Évolutions permises par la modification du PLU :

SDP	Secteur A	Secteur B	Secteur C	TOTAL
PLU actuel	18 000 m²	3 500 m²	30 000 m²	**51 500 m²**
Projet de modification du PLU	18 000 m²	3 700 m²	32 000 m²	**53 700 m²**
Différence	+ 0 m²	+ 200 m²	+ 2 000 m²	**+ 2 200 m²**

→ Soit +4,3% de constructibilité possible
→ Soit environ 33 logements supplémentaires

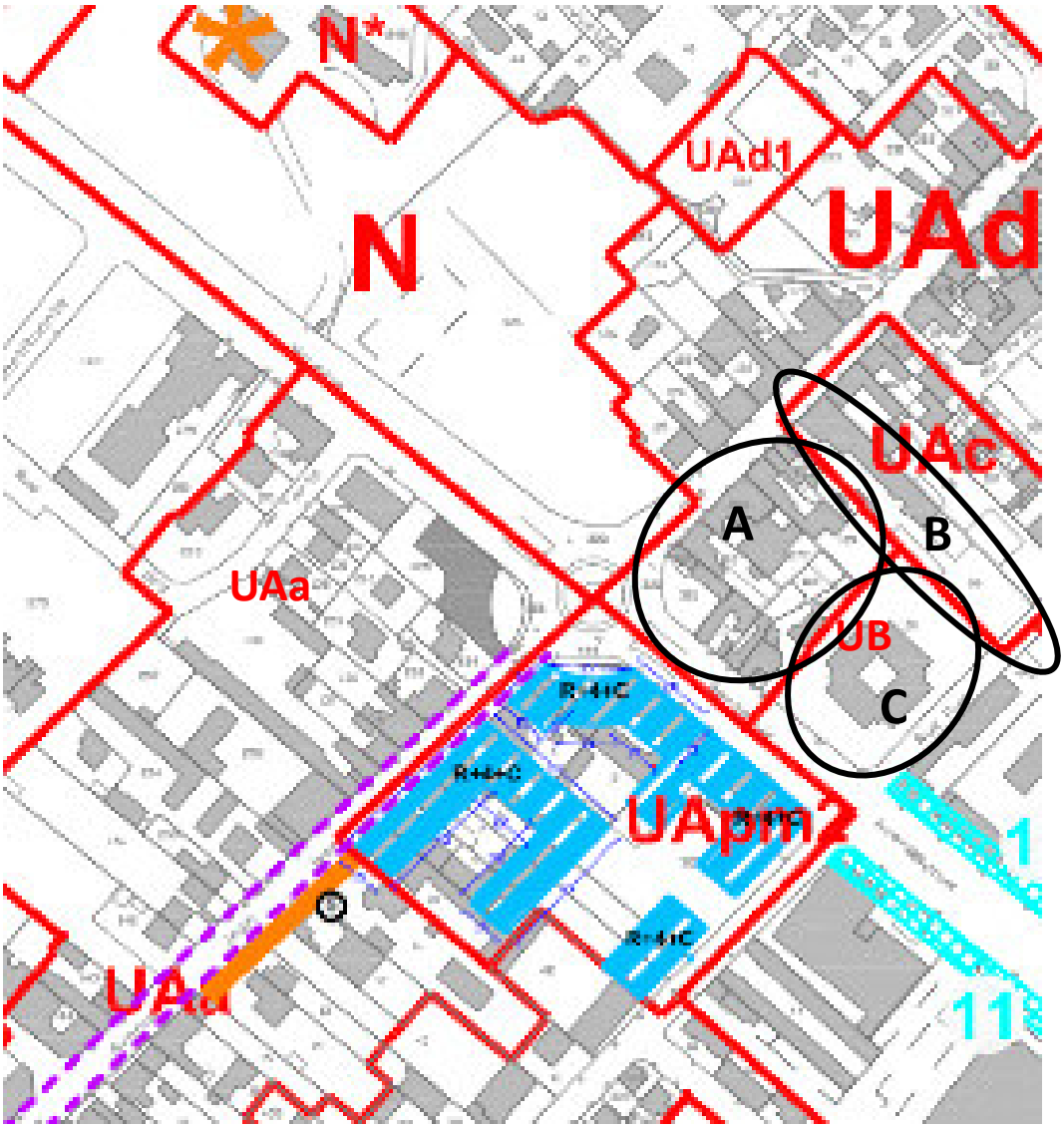
Le PLU modifié permet la réalisation de 2 200 m² SDP supplémentaires, soit environ 33 logements supplémentaires.

2. Secteur Berteaux/Stalingrad

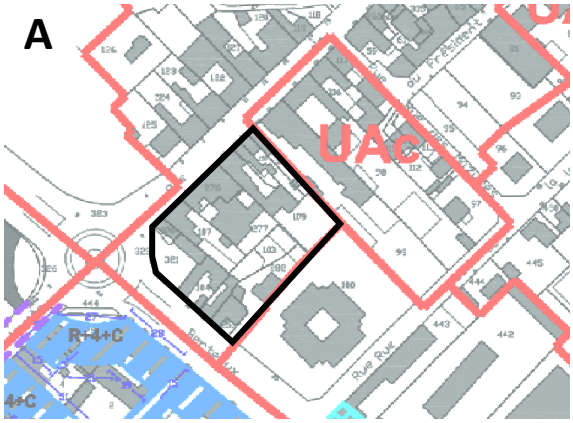
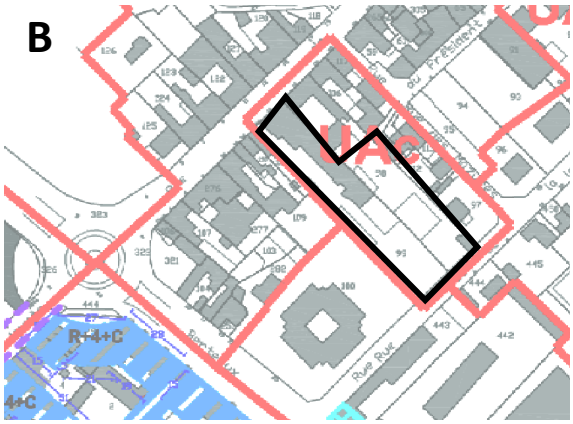
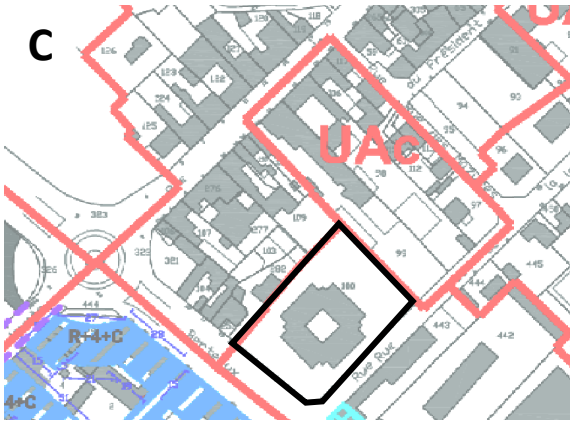
Le secteur Berteaux / Stalingrad se décompose en trois sous-secteurs situés dans trois zones réglementaires différentes :

A. **Zone UAd**
B. **Zone UAc**
C. **Zone UB**

Plan de zonage actuel



2. Secteur Berteaux/Stalingrad

Calcul de la réceptivité, en SDP	PLU actuel	Projet de modification
A 	**UAd** Règles : 50 %/R+2+c Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : 7 000 m²	**UApm4** Règles : polygone / R+5+c à R+2+C Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **11 000 m²**
B 	**UAc** Règles : 100%/R+3 Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : 9 000 m²	**UApm4** Règles : polygone / R+5+c à R+2+C Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **6 300 m²**
C 	**UB** Règles : 50% dans une bande de 25 m par rapport à l'avenue Maurice Berteaux R+4+c / au-delà R+2+C Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : 7 000 m²	**UApm4** Règles : polygone / R+5+c à R+2+C Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **8 500 m²**
	→ **Soit un total de 23 000 m² de SDP constructibles.**	→ **Soit un total de 25 800 m² de SDP constructibles.**

2. Secteur Berteaux/Stalingrad

Évolutions permises par la modification du PLU :

SDP	Secteur A	Secteur B	Secteur C	TOTAL
PLU actuel	7 000 m²	9 000 m²	7 000 m²	**23 000 m²**
Projet de modification du PLU	11 000 m²	6 300 m²	8 500 m²	**25 800 m²**
Différence	+ 3 000 m²	- 2 700 m²	+ 1 500 m²	**+ 2 800 m²**

→ Soit +12% de constructibilité possible
→ Soit environ 43 logements supplémentaires

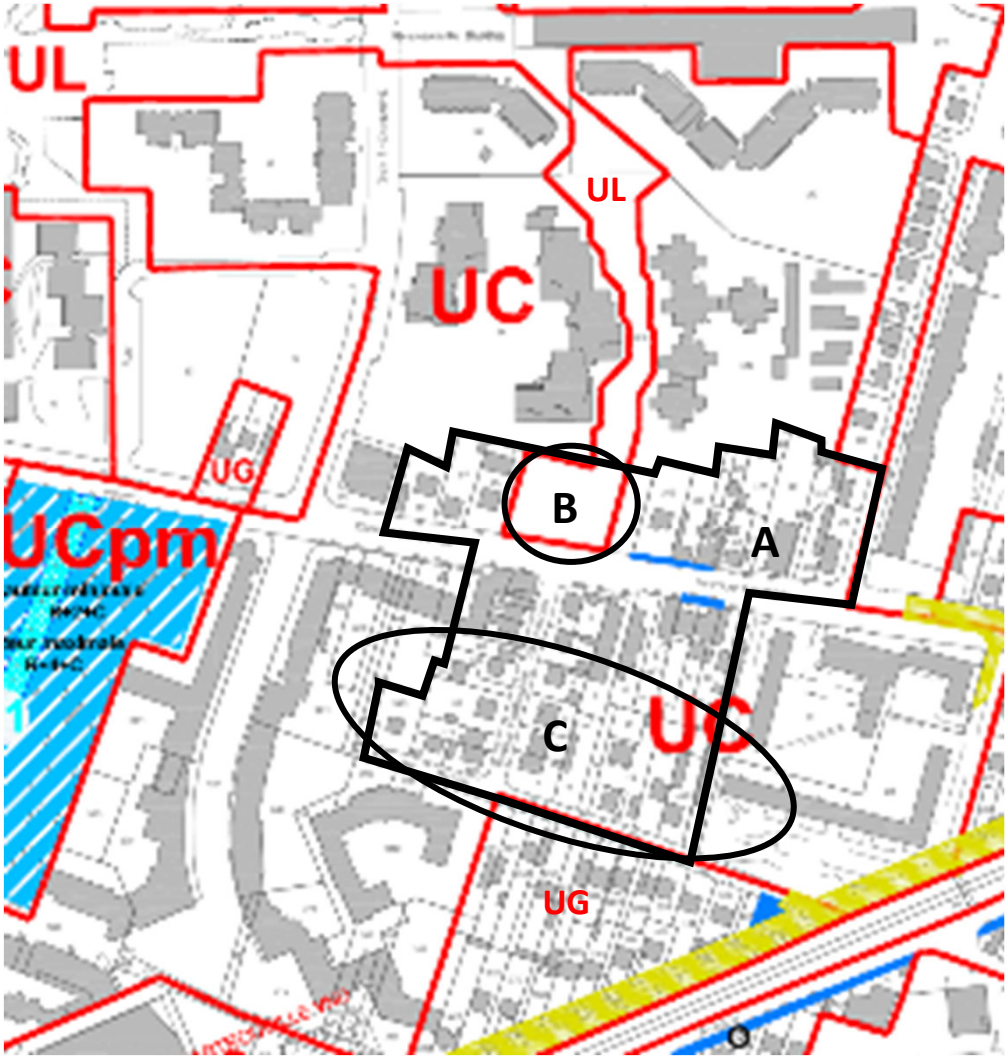
Le PLU modifié permet la réalisation de 2 800 m² SDP supplémentaires, soit environ 43 logements supplémentaires.

3. Secteur Avenue Clemenceau

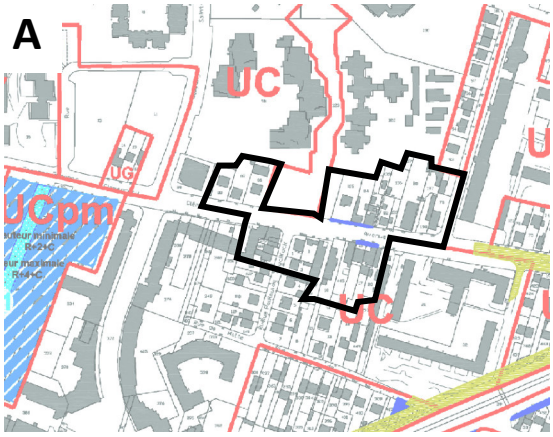
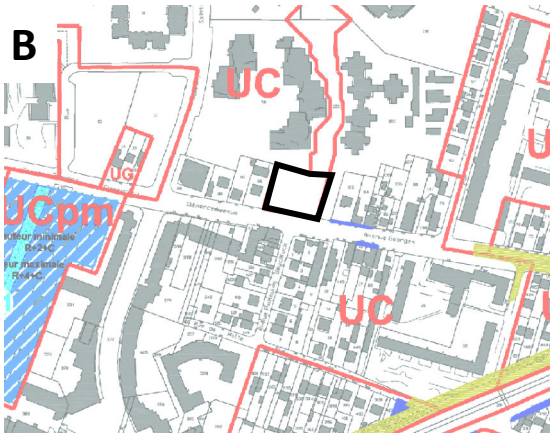
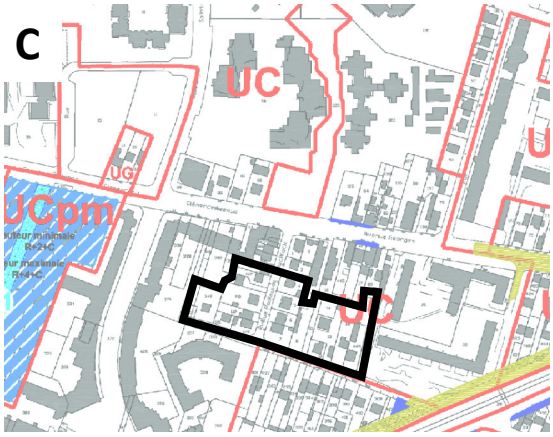
Le secteur Berteaux / Stalingrad se décompose en trois sous-secteurs, actuellement situés dans deux zones différentes :

A. **Zone UC**
B. **Zone UL**
C. **Zone UC**

Plan de onage actuel



3. Secteur Avenue Clemenceau

Calcul de la réceptivité, en SDP	PLU actuel	Projet de modification
A 	**UC** Règles : 30% / R+5 Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : 23 500 m²	**UC4** Règles : 45% / R+5 Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **34 000 m²**
B 	**UL** Surface de plancher constructible en logements résultant de l'application des règles : 0 m²	**UC4** Règles : 45% / R+5 Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **4 000 m²**
C 	**UC** Règles : 30% / R+5 Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : 14 000 m²	**UG** Règles : 30% / R+1+C Surface de plancher constructible résultant de l'application des règles : **5 000 m²**
	→ **Soit un total de 37 500 m² de SDP constructibles.**	→ **Soit un total de 43 000 m² de SDP constructibles.**

3. Secteur Avenue Clemenceau

Évolutions permises par la modification du PLU :

SDP	Secteur A	Secteur B	Secteur C	TOTAL
PLU actuel	23 000 m²	0 m²	14 000 m²	**37 500 m²**
Projet de modification du PLU	34 000 m²	4 000 m²	5 000 m²	**43 000 m²**
Différence	+ 11 000 m²	+ 4 000 m²	- 9 000 m²	**+ 5 500 m²**

→ Soit +14,5% de constructibilité possible
→ Soit environ 84 logements supplémentaires

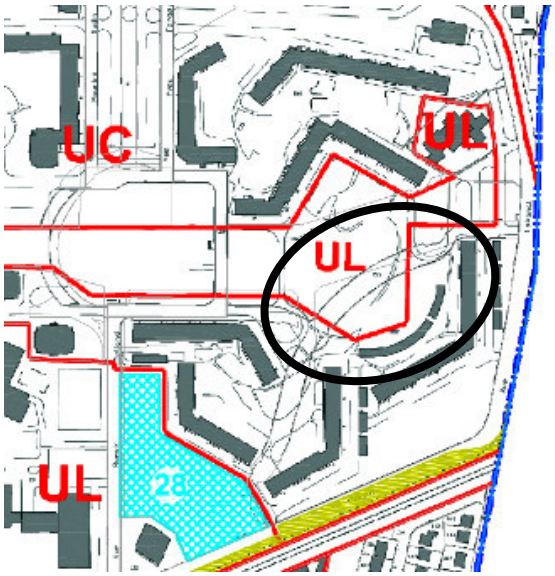
Le PLU modifié permet la réalisation de 5 500 m² SDP supplémentaires, soit environ 84 logements supplémentaire.

4. Quartier des Indes : secteur Lakanal

Secteurs de projet | B. Quartier des Indes

Le quartier des Indes fait aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Au sein de ce quartier, un secteur actuellement situé en zone UL doit muter en UC pour permettre la démolition/reconstruction d'immeubles collectifs.

Plan de zonage actuel



Calcul de la réceptivité, en SDP

PLU actuel	Projet de modification
UL	**UC**
La zone UL n'autorise pas de logement. La surface de plancher constructible à destination de logement résultant de l'application des règles : 0 m²	programme de 37 logements dans le cadre du NPNRU (démolition-reconstruction quartier des Indes)

CONCLUSIONS

Tableau récapitulatif

Secteurs de projet	SDP possible PLU actuel	SDP possible PLU modifié	SDP différentielle	Logements supplémentaires
Berteaux/Jaurès	51 500 m²	53 700 m²	+ 2 200 m²	+ 33
Stalingrad/Berteaux	23 000 m²	25 800 m²	+ 2 800 m²	+ 43
Clemenceau	37 500 m²	43 000 m²	+ 5 500 m²	+ 84
TOTAUX	112 000 m²	122 500 m²	+ 10 500 m²	+ 160

Le PLU modifié permet la réalisation de 10 500 m² SDP supplémentaires à l'échelle de toute la commune.

Il permet, en comptant la réalisation des 37 logements prévus sur le secteur Lakanal dans le cadre du NPNRU du Quartier des Indes, la réalisation de 197 logements supplémentaires sur l'ensemble de la commune.

Sartrouville

Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°7

Pièce n°1 :

Rapport de présentation et de justification de la Modification n°7

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2006

SOMMAIRE

I – Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet……4

II – Objet de l'enquête : Modification n°7 du PLU……4

II.1. Contexte en termes de documents d'urbanisme et de planification……..4

II.2. Contexte intercommunal et communal……5

II.3. Présentation des modifications……..6

III – Justification du choix de la procédure de Modification…….……7

IV – Exposé des motifs……...…10

IV.1. Modifications du Règlement spécifiques à la zone UG du PLU……....10

IV.1.1. Modifications concernant l'emprise au sol et les espaces libres……....11

IV.1.2. Modifications concernant les distances des constructions par rapport aux voies et emprises publiques……...12

IV.1.3. Modifications concernant les distances des constructions par rapport aux limites séparatives……..……..…..13

IV.1.4. Modifications concernant les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement……..……...…15

IV.2. Modifications du Règlement spécifiques à la zone UA du PLU……..…...17

IV.3. Modifications du Règlement concernant les normes applicables en matière de places de stationnement……..……....24

IV.4. Modifications du Règlement concernant les risques dans les zones d'anciennes cavités abandonnées……..25

IV.5. Modifications du zonage du PLU…..……...26

IV.5.1. Passage d'une parcelle située en zone UG en zone UL……...……..26

IV.5.2. Passage de plusieurs parcelles situées en zone UG en zone UC…....29

IV.5.3. Passage de plusieurs parcelles situées en zone UL1 en zone UL……..30

IV.6. Modifications des Annexes du PLU……33

IV.6.1. Suppression d'un emplacement réservé……..……..33

IV.6.2. Ajout de la Délibération et de ses pièces jointes concernant le Règlement Local de Publicité (RLP).....35

IV.6.3. Ajout d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères.36

V – Synthèse : Situation réglementaire du PLU avant / après la procédure de Modification n°7……37

I. Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Ville de Sartrouville
Monsieur le Maire – Pierre FOND

Hôtel de Ville
2, Rue Buffon
78506 SARTROUVILLE

II. Objet de l'enquête : Modification n°7 du PLU de Sartrouville

II.1. Contexte en termes de documents d'urbanisme et de planification

- La commune de Sartrouville a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2006.

Il a depuis fait l'objet de six modifications liées à des ajustements ou des évolutions de projets sur des secteurs définis. La dernière modification date du 31 mai 2017.

- Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) adopté le 18/10/2013 a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 et remplace le « SDRIF 1994 ».

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, et a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013.

- Le Conseil Régional a approuvé son Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF) le 19 juin 2014. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'obligation de compatibilité du Plan local d'urbanisme avec le PDUIF s'applique.

- Le cadre législatif évolue pour mettre en œuvre les dispositions issues des lois Grenelle I et II (loi du 03/08/2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) et réformer le code de l'urbanisme :

- Loi du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, portant le taux de production de logement social de 20 % à 25 %, dite Loi « Duflot I »,
- Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014.

II.2. Contexte intercommunal et communal

Au niveau intercommunal, la commune de Sartrouville est concernée par le Schéma directeur de la région Ile de France, le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France, et le Schéma de Cohérence Territorial - SCoT de la Boucle de la Seine adopté par le Conseil communautaire le 28 octobre 2015 après enquête publique.
Le projet de Modification n°7 du PLU est compatible avec le SCoT approuvé et notamment son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ses différents principes : La qualité urbaine, la qualité environnementale, l'amélioration des déplacements et des transports, le développement des activités économiques et commerciales, et les objectifs du renouvellement de la population.
Concernant les résultats de l'application du plan (PLU 2006), le bilan est le suivant :

- Nombre total de résidences principales en 2004 : 20 402 logements dont 18 502 résidences principales (base de calcul pour le PLU), pour 53 400 habitants.
- Nombre total de résidences principales en 2016 : 21 294 logements pour 51 699 habitants,
- La production de logements sur la période est donc de : + 2792 depuis 2004 (soit 214 logements par an).

Toutefois, la population se stabilise car, dans le même temps, le nombre de personne par ménage est passé de 2,8 habitants / ménage à 2,3 habitants / ménage.

La commune de Sartrouville a pour objectif d'accompagner l'accroissement naturel de la population en répondant aux besoins liés, d'une part, au desserrement des ménages et, d'autre part, au parcours résidentiel ascendant des jeunes ménages installés ou souhaitant s'installer sur la commune. A ce titre, elle favorise la production d'une offre de logements diversifiée, notamment en privilégiant l'accession à la propriété, et en intégrant une part d'accession sociale, ainsi que par le renouvellement du parc locatif social.

La commune respecte également les obligations de la loi SRU puisqu'elle comprend 6 386 logements locatifs sociaux, soit près de 30 % du parc.
Ce développement et la poursuite du programme de construction de logements se déroulent principalement sous forme d'opérations de renouvellement urbain et de densification, donc en zone urbanisée (zone U au PLU), dans le respect des principes de modération de la consommation des espaces naturels.

Les objectifs du PLU sont donc respectés et la commune doit poursuivre son programme.

II.3. Présentation des modifications

Différentes raisons ont conduit la commune à engager une modification du PLU, prescrite par arrêté municipal du 13 avril 2018.
Cette modification du PLU est conforme aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, les évolutions envisagées sont ponctuelles et visent simplement à prendre en compte les évolutions législatives et à améliorer l'application du zonage et du règlement.

Elle porte sur les points suivants :

● L'adaptation du règlement afin de concilier les objectifs de la loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » du 24 mars 2014 avec un développement équilibré et harmonieux du territoire communal,
● La mise en place d'un cahier de recommandations architectural et paysager, éclairant les choix des habitants et celui des opérateurs en cas de projet de logements collectifs et commerciaux,
● L'évolution du règlement afin de contribuer à la revalorisation du centre-ville notamment par la revitalisation du commerce de proximité,
● L'annexion du Règlement Local de Publicité (RLP) communal au PLU,
● Les modifications ponctuelles du zonage et du règlement afin de permettre une évolution immobilière et économique, et améliorer certains points ponctuels du règlement notamment concernant les reculs à respecter par rapport aux voies et limites séparatives, les places de stationnement, etc.

III. Justification du choix de la procédure de Modification

Le Code de l'Urbanisme prévoit la Modification du PLU lorsque l'ensemble des modifications apportées au document ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La procédure à appliquer est donc une procédure de modification du PLU, avec enquête publique. La Modification est réalisée en application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le document et notamment le règlement du PLU approuvés avant la réforme, restent organisés selon la forme prévue par la codification en vigueur jusqu'au 31/12/2015, et notamment selon les articles R.123-1 et suivants dans leur ancienne rédaction.
Pour mémoire, le PLU se compose d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'un règlement écrit, des documents graphiques s'y rapportant et des annexes.

Les évolutions du dossier de PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du plan. Cette modification n'aura pas de conséquences sur la prise en compte de l'environnement dans le PLU, ni sur la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Cette procédure n'est pas soumise aux dispositions du décret du 23/08/2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La Modification n°7 du PLU ne porte absolument pas atteinte à sa compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), puisque les objectifs du PADD ne sont pas modifiés et sont parfaitement en phase avec ceux du SDRIF et de la Loi du Grand Paris.

Les évolutions présentées, dans le cadre de cette modification n°7 du PLU, sont conformes aux orientations du PLU de 2006 modifié, aux lois SRU, UH et Grenelle I et II (loi ENE), ALUR,

LAAAF, au Schéma Directeur de la région Ile-de-France, et au Schéma de Cohérence Territorial de la Boucle de la Seine.

Enfin, et conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'obligation de compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacement de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional s'applique.
Parmi les 34 actions déclinées par le PDUIF, deux constituent des prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme locaux. Elles concernent les normes de stationnement dédiées au stationnement vélo dans les constructions nouvelles et l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments collectifs à vocation de logements ou de bureaux.
Ainsi, afin d'être pleinement compatible avec le PDUIF, le PLU sera modifié afin d'intégrer des normes de stationnement pour les vélos, et afin de respecter la norme de stationnement plafond fixée à au plus 55 m² de surface de plancher pour les opérations de bureaux.

Cette modification du PLU ne remet pas en cause l'économie générale du document, et entre dans le champ d'application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle n'apporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Considérant le point précédent, le territoire n'étant pas concerné par la proximité d'un site Natura 2000 et la modification du PLU ne portant pas sur la création d'une unité touristique nouvelle dans une zone de montagne, cette procédure n'est pas soumise aux dispositions du décret n°202-995 du 23/08/2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ainsi qu'il résulte du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Le dossier présentant et justifiant la modification du PLU a été mis en forme, puis validé au sein des services de la commune de Sartrouville.

La modification du PLU a été présentée en enquête publique, du 22 octobre 2018 au 23 novembre 2018. Le commissaire enquêteur chargé d'analyser le dossier d'enquête a rendu le 23

décembre 2018 un avis favorable à la procédure de Modification n°7 du PLU de Sartrouville, sans réserve ni recommandation.

La présente modification du PLU répond aux objectifs définis dans le PADD du PLU approuvé le 21 septembre 2006. Elle porte sur la modification de plusieurs éléments du règlement et du plan de zonage pour suivre l'évolution du contexte législatif, clarifier certains articles, et pour permettre la réalisation de projets, programmés en cohérence avec le PADD.

Elle ne porte que sur des évolutions respectant l'économie générale du PLU.

IV. Exposé des motifs

IV.1. Modifications du Règlement spécifiques à la zone UG du PLU

L'entrée en application de la Loi ALUR (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) a eu des conséquences non négligeables sur l'application des règles d'urbanisme issues du PLU, notamment dans les zones d'habitations individuelles (zone UG au PLU) où la densité issue de l'application des règles actuelles du PLU (sans le COS) suppose une approche différente par rapport à la densité issue de l'application du COS.

L'objectif n'est pas de remettre en cause l'intérêt d'une compacité renforcée du tissu urbain mais d'en moduler les effets afin que le Règlement du PLU reste cohérent au regard des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé.
Ainsi, un des objectifs du PADD était notamment *« le maintien et la protection des quartiers qui bénéficient aujourd'hui d'une qualité de vie appréciée des habitants : l'ensemble des quartiers d'habitation individuelle (…) : la Plaine, La Croix Blanche, Les Richebourgs, La Vaudoire, le Val Notre Dame, l'Union, le quartier Mairie, les Dix Arpents, les bords de Seine, etc. Ces quartiers sont pratiquement entièrement occupés par des maisons individuelles avec jardin »*.

Ainsi, l'objectif est d'utiliser l'ensemble des outils réglementaires existants afin de concilier la prise en compte des principes fixés par la loi ALUR avec les équilibres et l'identité des différentes portions du territoire communal.

Pour cela, certains articles du règlement des zones concernées seront modifiés afin d'éviter de laisser s'installer une densification excessive et non maîtrisée qui pourrait avoir des conséquences négatives sur :

- La qualité de vie des habitants actuels ou futurs avec, par exemple, des divisions de terrain en trop petites parcelles,
- La création de volumes bâtis trop importants susceptibles d'être ensuite divisés en appartements, ce qui aura notamment des impacts sur la circulation et le stationnement dans les rues de la commune, et sur le ruissellement engendré du fait d'une trop forte imperméabilisation des sols,
- La diminution de la place de la nature dans la ville et une atteinte à la biodiversité du fait de la disparition des arbres et du couvert végétal. Il faut rappeler à ce sujet qu'une des orientations du PADD était de *« Protéger les quartiers d'habitations individuelles, en fixant notamment une proportion d'espaces verts perméables à conserver ».*

- La qualité des paysages naturels et urbains du fait de l'apparition de volumes bâtis inesthétiques et/ou mal intégrés. Ainsi, une des orientations du PADD du PLU approuvé était de *« garantir le maintien du caractère aéré et végétal ainsi qu'une qualité de cadre de vie à laquelle les habitants sont attachés ».*

Aussi, plusieurs ajustements ont été retenus en zone UG (secteur pavillonnaire) du PLU :

- Une légère réduction de l'emprise au sol afin d'éviter la constitution d'un bloc bâti qui ne serait pas conforme à la typologie de l'habitat existant, ni aux formes urbaines traditionnelles (Article 9). L'emprise au sol sera ainsi diminuée en zone UG, afin d'inciter la réalisation de parcelles de plus grande superficie.
- L'augmentation légère de la proportion d'espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement afin de préserver la rétention des eaux pluviales perméable et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain (Article 13),
- L'augmentation du nombre de places de stationnement par logement et non plus en fonction de la surface de plancher, afin de ne pas congestionner le domaine public communal, mais permettre dans le même temps des évolutions du domaine bâti individuel existant par le biais d'extensions des habitations pavillonnaires (Article 12),
- Le changement des distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article 6), afin de ne pas saturer le réseau viaire existant,
- Le changement des distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles (Article 7), afin de préserver un tissu bâti lâche et des fonds de parcelles végétalisées.

IV.1.1. Modifications concernant l'emprise au sol et les espaces libres non bâtis et de pleine terre

Il est proposé les modifications suivantes, en zone UG du PLU en vigueur :

Zone du PLU	Caractéristiques	Article 9 – Emprise au Sol		Article 13 – Espaces libres et plantations	
		Actuel	Projet	Actuel	Projet
UG	Quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire, accueillant également des équipements, activités et services compatibles avec le voisinage résidentiel	40 %	**30 %**	30 %	**35 %**

L'emprise au sol de base est désormais fixée à 30 % en secteur UG du PLU. L'objectif fondamental est d'éviter pour des motifs de sécurité et de salubrité publique les divisions

parcellaires créant des lots à bâtir trop petits, afin d'éviter la constitution d'un bâti qui ne serait pas conforme à la volumétrie et à la maille urbaine existantes.

L'augmentation du pourcentage d'espaces libres de toute construction de 30 % à 35 % permet de préserver le tissu aéré en cœur d'îlot bâti et de maintenir la qualité des paysages, de favoriser la rétention des eaux de pluie à la parcelle, et de préserver la nature en milieu urbain.

Le pourcentage restant de la surface des espaces libres de toute construction pourra être affecté au stationnement et aux espaces de circulation selon les normes figurant à l'article « 12 – Stationnement » du Règlement du PLU.
Il sera également indiqué dans l'article UG13 que les aménagements de type « evergreen » ne sont pas recommandés et ne seront pas comptabilisés comme un espace recevant un aménagement paysager végétal, et qu'il sera nécessaire de privilégier des espaces perméables, afin de minorer les conséquences du ruissellement de fortes précipitations.

IV.1.2. Modifications concernant les distances des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est proposé les modifications suivantes, en zone UG du PLU en vigueur :

Zone du PLU	Caractéristiques	Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
		Actuel	**Projet**
UG	Quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire, accueillant également des équipements, activités et services compatibles avec le voisinage résidentiel	Implantation à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes, publiques ou privées. Dans le cas des terrains en angle de rue, la construction nouvelle devra respecter par rapport à la voie secondaire une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 2,50 mètres.	Implantation à 5 mètres minimum de l'alignement de l'ensemble des voies existantes au droit de la parcelle, publiques ou privées, y compris pour les terrains en angle ou pour les parcelles donnant sur plusieurs voies, ainsi que des voies privées à créer.

L'objectif est de plusieurs ordres :

- Améliorer la visibilité à l'angle de plusieurs voies en secteur pavillonnaire, avec de nouvelles constructions plus éloignées de l'alignement existant,
- Permettre l'installation de plusieurs places de stationnement sur la parcelle, ce qui contribuera à ne pas saturer le réseau viaire existant en zone pavillonnaire,
- Permettre l'instauration de plateformes d'attente dans le cadre d'accès sur les routes départementales notamment,
- Préserver un tissu aéré dans les zones pavillonnaires de la commune, marqué par un retrait du bâti par rapport aux voies, parfois important,

Il est mentionné dans le PLU actuel pour la zone UG que les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies existantes. Dans le cas des terrains en angle de rue, *« la construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres :*
- par rapport à la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale ;
- indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou de l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale. Par rapport à l'autre voie, elle doit respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 2,50 mètres. »

Afin de pouvoir simultanément répondre aux objectifs ci-dessus, il sera indiqué désormais pour la zone UG, que les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de l'ensemble des voies publiques ou privées au droit de la parcelle, y compris donc pour les terrains en angle ou pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.
Les cas particuliers concernant les possibilités d'extension pour une construction existante située à moins de 5 mètres de l'alignement sont maintenus.

IV.1.3. Modifications concernant les distances des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est proposé les modifications suivantes, en zone UG du PLU en vigueur :

Zone du PLU	Caractéristiques	Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	
		Actuel	**Projet**
UG	Quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire, accueillant également des équipements, activités et services compatibles avec le	Implantation possible en limite de fond de propriété sur les terrains d'une profondeur inférieure à 15 mètres, avec une hauteur de construction qui ne doit pas dépasser 4,50 mètres et une	La distance entre la construction nouvelle au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins

	voisinage résidentiel	longueur en limite de fond de propriété qui ne doit pas dépasser 14 mètres.	égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

L'objectif est d'établir des prospects par rapport aux limites séparatives de fond de propriété permettant de garantir un tissu bâti aéré, et des fonds de parcelles végétalisées.

Les modifications envisagées concernent donc les limites séparatives de fond de parcelles.

L'article UG-7 du PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives indique actuellement une implantation possible en limite de fond de propriété sur les terrains d'une profondeur inférieure à 15 mètres, avec une hauteur de construction qui ne doit pas dépasser 4,50 mètres et une longueur en limite de fond de propriété qui ne doit pas dépasser 14 mètres.

L'article UG-7 sera modifié en indiquant que les constructions nouvelles seront implantées en respectant les marges de reculement de fond de parcelles suivantes :
- La distance entre la construction au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Par ailleurs, afin de permettre pleinement l'application de ces différentes règles et qu'elles puissent trouver leur efficacité, il sera indiqué que l'édification des constructions en limite d'une cour commune relèvera de l'application des dispositions de l'article « UG8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».
Les bâtiments édifiés de part et d'autre d'une servitude de cour commune sur deux fonds distincts devront désormais respecter les distances minimales fixées à l'article UG8 régissant les distances entre constructions sur une même parcelle.

Enfin, une erreur matérielle était intervenue dans la rédaction de l'article UG7 concernant les marges d'isolement. En effet, il était indiqué que *« les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes situées à plus de 1,90 m du sol »*. Il sera désormais indiqué que *« les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m en permettant d'inclure sur ces façades des baies situées à plus d'1,90 m du sol. Les pignons situés en limite de propriété seront aveugles ».*

IV.1.4. Modifications concernant les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est proposé les modifications suivantes, en zone UG du PLU en vigueur :

Zone du PLU	Caractéristiques	Article 12 – Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement	
		Actuel	**Projet**
UG	Quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire, accueillant également des équipements, activités et services compatibles avec le voisinage résidentiel	Habitation individuelle : 1 place par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher ; 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due. Habitation collective : la surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement.	Habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement créé, dont une place qui devra être obligatoirement couverte. Habitation collective : 2 places de stationnement par logement créé. Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due. En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes, qui devront donc être retrouvées en surface et en nombre, de manière identique sur la parcelle.

L'objectif est de ne pas congestionner le domaine public communal, en limitant notamment le stationnement des véhicules sur le domaine public, mais en le favorisant au contraire sur les parcelles bâties.

L'article UG-12 du PLU indique actuellement la règle suivante pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 1 place de stationnement par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est actuellement indiqué que la surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Il est proposé de définir le nombre de places de stationnement à obtenir sur une parcelle en fonction du nombre de logements, et non plus en fonction de la surface de plancher.
En effet, le principe est d'une part de permettre les extensions de constructions existantes lorsque les autres règles du PLU (emprise au sol, reculs par rapport aux limites séparatives) sont respectées, et d'autre part de s'assurer que tout logement disposera d'un nombre minimum de places en fonction du nombre de logements créés, et non plus en fonction de la typologie ou de la surface de plancher simplement déclarée dans l'autorisation de construire, et très difficilement vérifiable par l'Administration.

L'article UG-12 sera donc modifié en indiquant la règle suivante pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

- 2 places de stationnement par logement créé, dont une place qui devra être obligatoirement couverte.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, la règle suivante sera indiquée, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

Par ailleurs et dans le même esprit, il sera désormais indiqué dans le règlement du PLU, qu'en aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes sur l'unité foncière, qui devront donc être retrouvées en surface et en nombre, de manière identique sur la parcelle.

IV.2. Modifications du Règlement spécifiques à la zone UA du PLU

A l'instar de nombreux hyper-centres communaux, Sartrouville est confronté depuis quelques années à un appauvrissement de la diversité et de la proximité commerciales.

Est en cause le mouvement de mutation des fonds de commerces qui a abouti à une substitution fréquente des commerces traditionnels par des commerces tertiaires qui proposent essentiellement des services immatériels.

Si cette évolution revêt des causes économiques et financières, elle induit des conséquences néfastes sur le plan de la vie urbaine (animation, possibilité pour les citadins et notamment les plus âgés d'effectuer leurs achats à pied, etc.). Les objectifs de proximité et de diversité commerciale apparaissent de plus en plus malaisés à assurer.
Indépendamment des diverses contraintes (coût croissant des déplacements automobiles, vieillissement de certaines populations citadines), une inquiétude se fait jour à propos de l'appauvrissement du « climat urbain » provoqué par la disparition accélérée des formes traditionnelles d'exercice du commerce et de l'artisanat de proximité, en particulier dans l'hyper-centre de la commune.

La loi de modernisation de l'économie du 04 août 2008 a renforcé l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme en son 2°, en instituant pour l'ensemble des documents d'urbanisme l'obligation de tenir compte *« de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ».*

D'autre part, la Loi dite « Grenelle II » portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 introduit également un 7° bis dans l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, aujourd'hui articles R.151-37 et L.151-16 qui permettent au PLU d'*« identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »*.

A Sartrouville, l'hyper-centre constitue une polarité en soi, et détient une vocation multiple puisqu'il compte un ensemble d'équipements administratif avec l'Hôtel de Ville et la Police Municipale, culturel avec la médiathèque et de services avec la Poste et la Gare notamment. De par la présence de ces équipements phares, ainsi que de nombreux commerces implantés en particulier le long de l'avenue de la République et de l'avenue Jean Jaurès, cette polarité détient une importante attractivité dont le rayonnement s'étend à l'échelle communale.

Pourtant, ainsi que l'ont mis en exergue le rapport de présentation du PLU et différentes études commerciales, l'hyper-centre de la commune développe une sur-représentativité de certains types de commerces, de service en particulier : banque, agence immobilière, assurance, entreprise de bâtiment de service, coiffeur, etc.
En effet, l'offre commerciale apparaît, dans son ensemble, relativement diversifiée mais minimale avec des carences, notamment dans le secteur des commerces de bouche, de l'habillement, des loisirs, et de l'équipement de la maison.

Ainsi, un des objectifs du PADD du PLU approuvé en 2006 consiste à préserver et revitaliser les activités commerciales et artisanales présentes sur le territoire communal, afin de contribuer à la revalorisation du centre ville.
L'une des grandes orientations retenues pour les années à venir est de restructurer et développer le centre-ville en vue de lui donner à terme les caractéristiques d'un vrai centre-ville à l'échelle d'une ville de plus de 50 000 habitants : un cœur de ville convivial, agréable animé, attractif et qualitatif avec des espaces publics et des commerces de qualité et diversifiés.

Par ailleurs et concomitamment, un autre objectif du PADD comprend l'amélioration du paysage urbain aux abords des grandes traversées de ville, afin de conforter et revitaliser le commerce de vie quotidienne, notamment sur les deux principaux pôles commerciaux de détail : l'avenue Jean Jaurès et l'avenue de la République.
En ce sens, l'objectif est de restructurer progressivement l'avenue de la République et l'avenue Jean Jaurès en intervenant à la fois sur la voirie en elle-même : chaussée, trottoirs, éclairage, mobilier urbain, mais aussi sur l'évolution du bâti qui borde ces grands axes, et notamment sur le bâti commercial.

Enfin, la Ville de Sartrouville est éligible au dispositif « Action Cœur de Ville » qui répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire. Élaboré en concertation étroite avec les services de l'Etat et de nombreux acteurs économiques locaux et nationaux, le programme vise notamment à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.
La Modification du PLU s'inscrit donc également pleinement en lien avec ce dispositif.

Les évolutions réglementaires explicitées ci-dessous viseront donc à favoriser le maintien de l'animation de certaines rues commerçantes en endiguant le phénomène de substitution des

commerces de bouche et de proximité par des activités pouvant être identifiées comme étant de services : banques, agences immobilières, assurances, entreprises de bâtiment, coiffeurs.
C'est donc dans le cadre du régime juridique de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme que la Ville peut rechercher des assouplissements aux fins de limiter les types de commerces dont elle ne souhaite pas l'implantation.
L'objectif est donc de délimiter des linéaires commerciaux limités à certaines zones géographiques bien circonscrites dans lesquels seront interdites en rez-de-chaussée certaines activités tertiaires, avec pour objectif la préservation de la diversité commerciale.
Cette interdiction n'est ni générale, ni absolue, et elle est donc destinée à assurer la protection des commerces traditionnels en centre-ville.

Aussi, les évolutions portent donc sur l'Article 1 de la zone UA et de ses sous-secteurs UAa et UAb – *« Occupations et utilisations du sol interdites »*.
Un linéaire commercial a été identifié sur l'avenue Jean Jaurès, l'ensemble de la Place des Fusillés et une partie de l'avenue de la République :

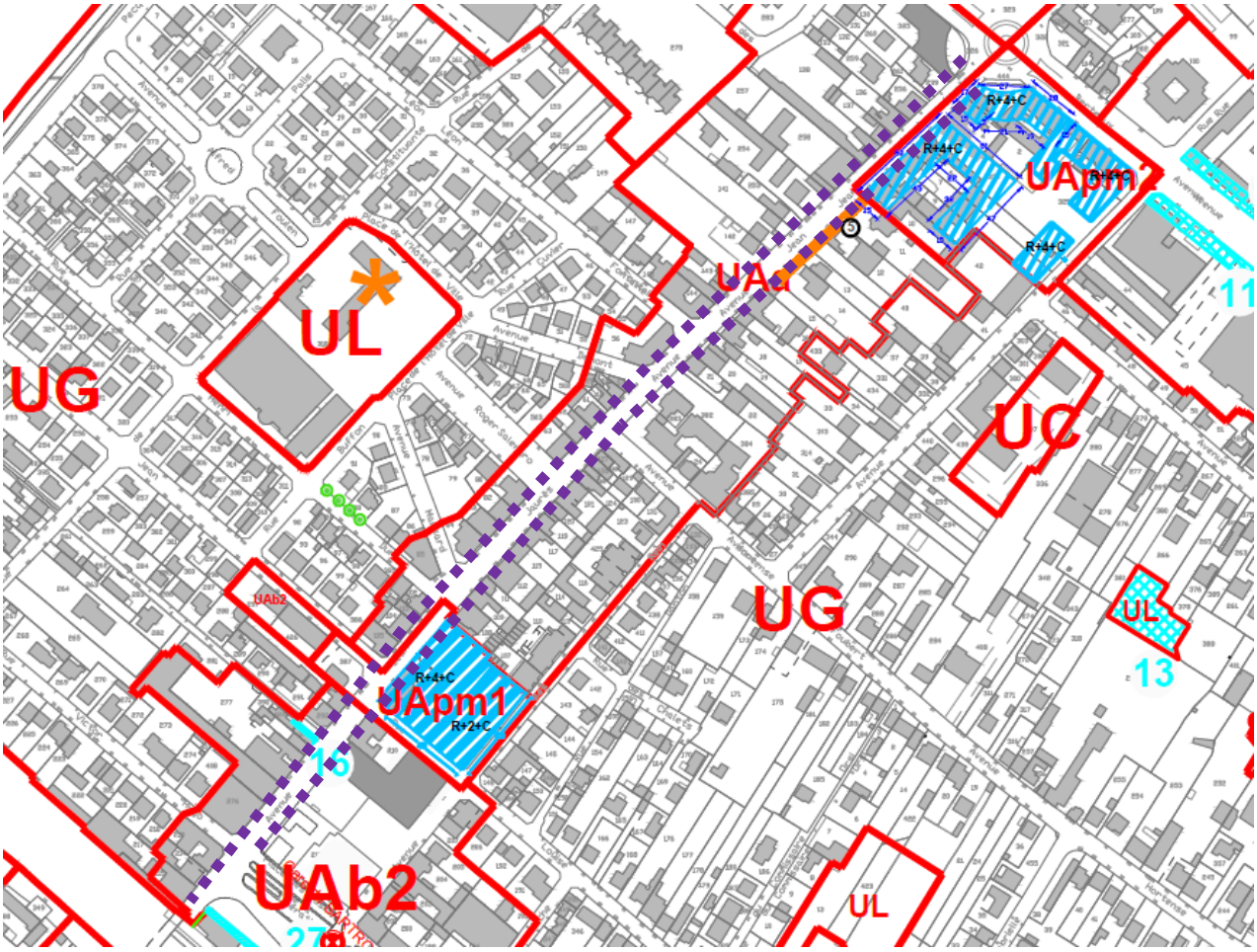
- Entre les numéros 1 et 69 côté impair de l'avenue Jean Jaurès,
- Entre les numéros 2 et 92 côté pair de l'avenue Jean Jaurès,
- La Place des Fusillés de la Libération dans son ensemble et entre les numéros 29 et 37 de l'avenue Jules Rein,
- Entre les numéros 1 et 79 côté impair de l'avenue de la République, jusqu'à la rue de Strasbourg,
- Entre les numéros 2 et 100 côté pair de l'avenue de la République, jusqu'à la rue Henri Regnault.

Sur cet axe, la transformation en rez-de-chaussée de surfaces d'artisanat et de commerce en une destination autre que l'artisanat et le commerce sera interdite, de même que toute nouvelle implantation de locaux d'activités ayant une destination différente que l'artisanat et le commerce, tel que l'implantation de bureaux et de services.
Afin de parvenir à terme aux objectifs portés par la Ville de revitalisation du commerce de proximité dans l'hyper-centre de la commune, en endiguant le phénomène de substitution des commerces de bouche et de proximité par des activités pouvant être identifiées comme étant de service (banques, opticiens, coiffeurs), la Ville rattache, dans l'article 1 de la zone UA et de ses sous-secteurs – *« Occupations et utilisations du sol interdites »*, à la destination de « bureaux » au sens du Code de l'Urbanisme les activités suivantes correspondant davantage à une prestation de services qu'à un contrat de vente : banques, coiffeurs, agences immobilières, assurances, entreprises de bâtiment.

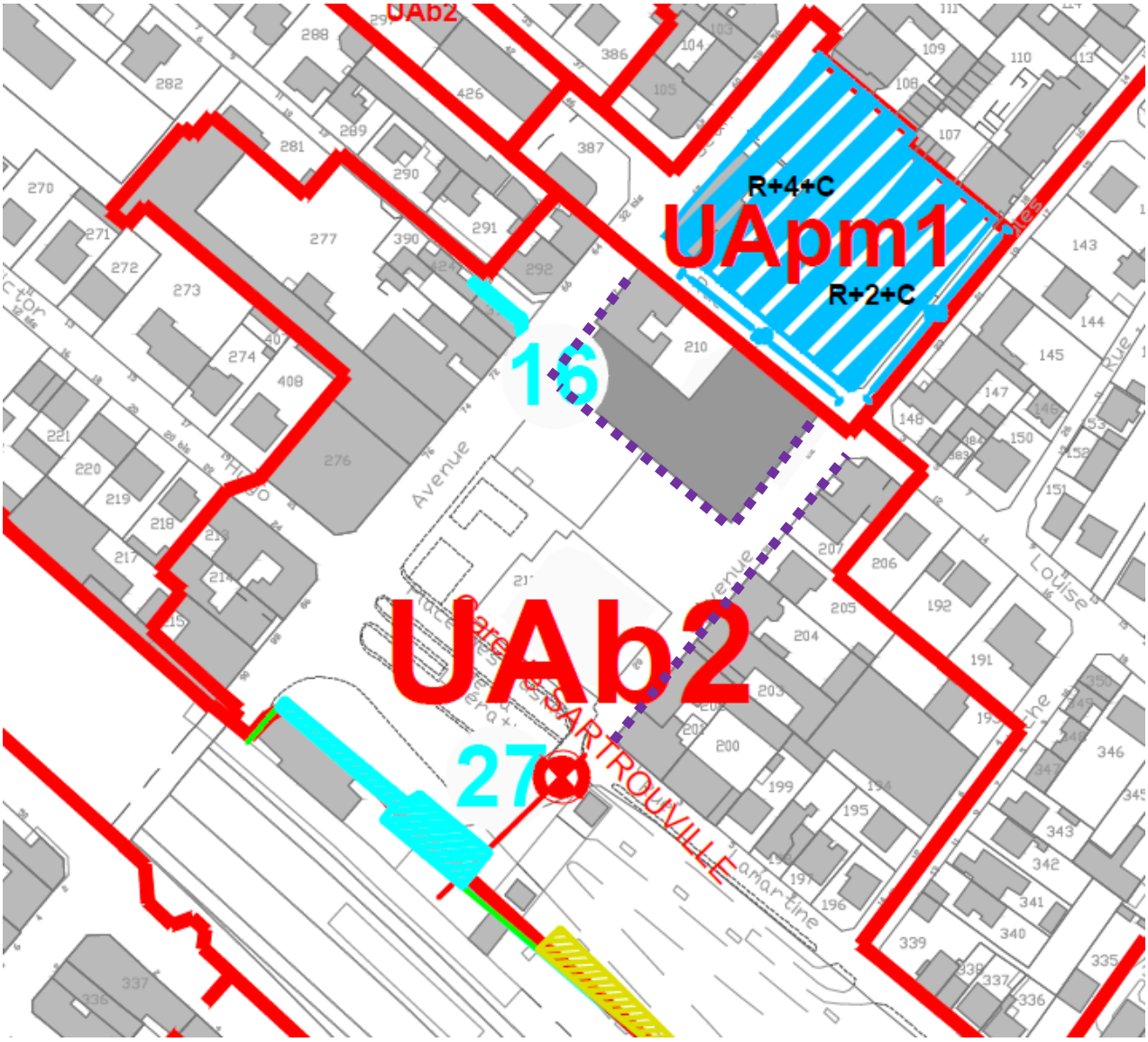
Afin d'identifier précisément les activités par destinations, des définitions des destinations « Artisanat », « Bureaux », « Commerces », « Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) », ainsi qu'une définition du « linéaire commercial », seront intégrées aux définitions présentes en Annexe 1 du Règlement du PLU.

Enfin, il convient de rappeler que l'avenue Jean Jaurès, la Place des Fusillés, et l'avenue de la République constituent la principale polarité économique de proximité de la ville dont le rayonnement est communal.
Néanmoins, cet axe fait face à plusieurs difficultés majeures qui ont été exposées précédemment.
Outre les problèmes de tertiarisation des activités commerciales largement exposés précédemment, une problématique de paupérisation de ce secteur est apparue depuis quelques années avec un phénomène de transformation, parfois sans autorisation, des rez-de-chaussée en habitations souvent précaires. Or, la ville porte le souhait de conserver l'avenue Jean Jaurès, et l'avenue de la République comme un axe commercial prioritaire. C'est également dans ce cadre que la ville a souhaité prendre cette mesure de préservation des locaux commerciaux des rez-de-chaussée. Il s'agit d'un outil réglementaire qui accompagne sa politique de préservation et d'essor des commerces en centre-ville.

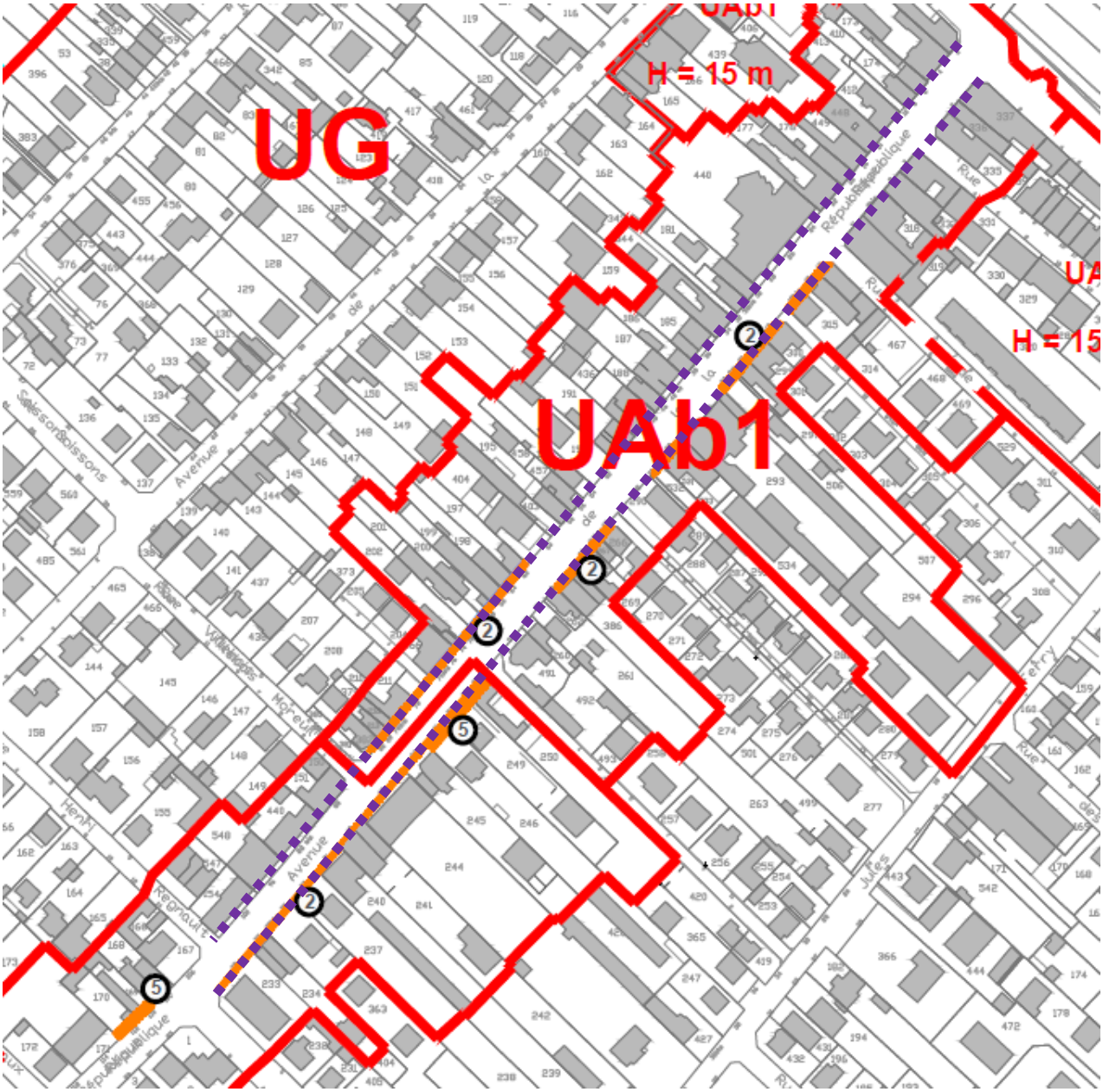
Ces évolutions réglementaires d'intérêt général s'inscrivent pleinement dans le cadre de la faculté offerte par l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, avec comme objectif de délimiter des linéaires commerciaux limités à certains secteurs géographiques très circonscrits, et avec pour but la préservation de la diversité commerciale, des activités artisanales et commerciales de détail et de proximité (notamment les commerces de bouche).



- ***Linéaire commercial identifié sur l'avenue Jean Jaurès, entre les numéros 1 et 69 côté impair, et entre les numéros 2 et 92 côté pair***



■ ■ ■ ■ ***Linéaire commercial identifié sur la Place des Fusillés de la Libération***



▪ ▪ ▪ ▪ ***Linéaire commercial identifié sur l'avenue de la République***

IV.3. Modifications du Règlement concernant les normes applicables en matière de places de stationnement

Le Conseil régional a approuvé son plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) le 19 juin 2014. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'obligation de compatibilité du Plan local d'urbanisme avec le PDUIF s'applique.

Parmi les 34 actions déclinées, deux constituent des prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme locaux. Elles concernent les normes de stationnement dédiées au stationnement vélo dans les constructions nouvelles et l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments collectifs à vocation de logements ou de bureaux.

Ainsi, afin d'être pleinement compatible avec le PDUIF, le règlement du PLU est modifié afin d'intégrer des normes de stationnement pour les vélos, et afin de respecter la norme de stationnement plafond fixée à au plus 55 m² de surface de plancher pour les opérations à destination de bureaux.

Ainsi, l'annexe 3 du règlement du PLU est modifiée, afin que les espaces dédiés au stationnement vélo, dans les constructions neuves à usage d'habitation collective, répondent aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire doit être clos et couvert, intégré au bâti ou constituant une entité indépendante,
- Le local doit être d'accès direct à la voirie ou via un cheminement praticable par le vélo,
- Les vélos puissent être rangés sans difficulté et être cadenassés par le cadre et la roue,
- L'usage du local doit être strictement réservé aux vélos.

Par ailleurs, les normes concernant les stationnements vélo seront les suivantes (Cf. PDUIF) :

- Pour les stationnements vélo dans les constructions à usage de bureaux : A minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les stationnements vélo pour les constructions à usage d'habitation nouvelle : A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération) en cas de projet de logements collectifs ;
- Pour les stationnements vélo dans les constructions à usage d'activité, d'artisanat et de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie et équipements publics : A minima 1 place pour 10 employés ;
- Pour les stationnements vélo dans les établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves.

Concernant les bureaux, il y a nécessité d'imposer aux constructeurs la réalisation d'un nombre de place de stationnement voiture égale ou supérieure à 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

De manière plus générale, il sera également indiqué dans l'annexe 3 relative aux places de stationnement, que chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques suivantes :
- Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement de 6 mètres ;
- Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2,20 mètres sur 6 mètres ;
- Les dimensions normalisées d'une place de stationnement handicapés sont de 3,30 mètres sur 5 mètres.

Enfin, et afin de permettre une utilisation optimale des places de stationnement, en sous-sol notamment, il sera indiqué dans le règlement du PLU que les places de stationnement « commandées » ne seront pas comptabilisées dans le calcul réglementaire et ne constitueront qu'un surplus, excepté concernant le logement individuel simple.

IV.4. Modifications du Règlement concernant les risques dans les zones d'anciennes cavités abandonnées

Afin de porter davantage à la connaissance du public le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées, et dans un objectif de sécurité publique, il sera intégré en Annexe 2 du Règlement de PLU, en accord avec le service de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) que, dans les zones concernées, l'IGC peut être consulté sur les projets d'aménagement ou les demandes d'autorisation d'urbanisme. Le paragraphe du règlement relatif au risque d'effondrement ou d'affaissement du sol en zone d'anciennes cavités abandonnées sera ainsi rédigé :
« A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme ».
Par ailleurs, les zones de risques liées aux anciennes cavités abandonnées sont des secteurs très sensibles aux nouvelles arrivées d'eaux et doivent donc faire l'objet d'un règlement

spécifique. A ce titre, le paragraphe de l'annexe 2 du règlement de PLU sera ainsi rédigé :
« A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :
Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injonction ponctuelle dans le sous-sol ».

IV.5. Modifications du zonage du PLU

IV.5.1. Passage d'une parcelle située en zone UG en zone UL

Comme indiqué dans le PADD du PLU approuvé, Sartrouville dispose d'un bon niveau d'équipements dans les domaines scolaires, sportifs, culturels et sociaux.
Pour l'avenir, les orientations retenues dans le PADD sont avant tout de maintenir le niveau d'équipement actuel et de poursuivre les travaux de modernisation et d'amélioration des équipements de la ville.

Ainsi, la Ville de Sartrouville porte un projet de construction d'un établissement scolaire. La réalisation de cet établissement scolaire est prévue sur un ensemble foncier situé à l'angle de la rue Voltaire (n°106) et de la rue Gabriel Péri, à l'emplacement de l'actuel espace « Poulbot ».
Ce projet s'attachera à mettre en œuvre une structure de locaux adaptés, fonctionnels et capables de répondre aux exigences pédagogiques et aux technologies actuelles, autour de laquelle le quartier peut s'articuler tant en terme urbain que de vie sociale, et en offrant des conditions d'accueil des familles, et plus particulièrement des enfants, confortables et sécurisantes.

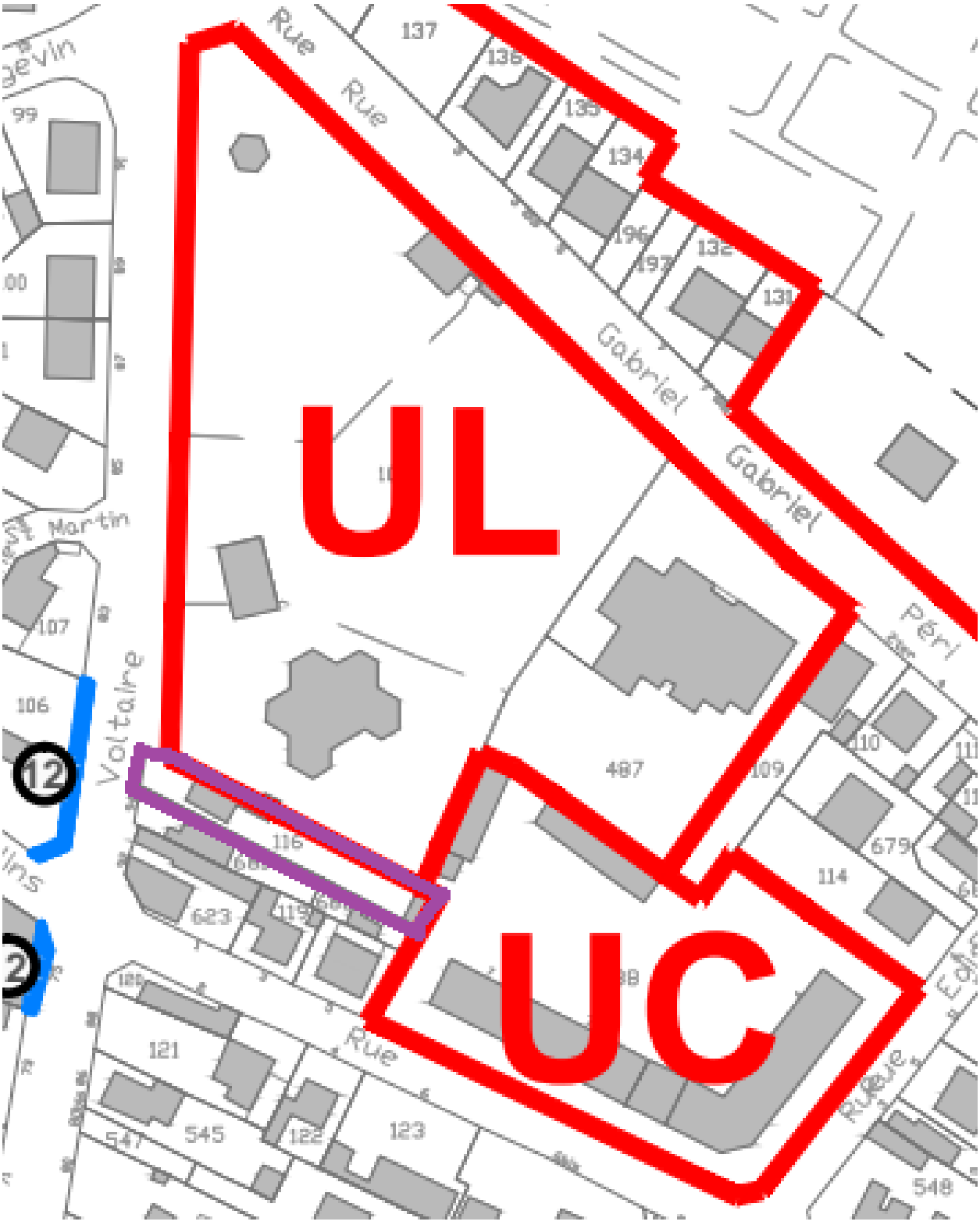
Le nouvel établissement scolaire réunira au sein d'un même ensemble architectural :

- Une école élémentaire de 10 classes et 4 classes dites mixtes
- Une école maternelle de 9 classes
- Un accueil de loisirs sans hébergement
- Un restaurant scolaire
- Un service d'accueil médical et infirmerie scolaires

Afin de créer une unité foncière globale, la Ville a procédé par Décision Municipale n°25/2018 du 22 janvier 2018 à la préemption de la parcelle cadastrée AV116, d'une contenance de 336 m², et située au 96, rue Voltaire, contigüe à l'actuel centre « Poulbot ».

Il est désormais nécessaire de modifier le zonage de cette parcelle, actuellement située en zone UG, et l'intégrer à la zone UL afin de contribuer à l'aboutissement de projet d'intérêt collectif. Pour rappel, la zone UL est destinée à recevoir des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers.

Plan cadastral de la parcelle AV116, objet du changement de zonage



Changement de zonage de la parcelle AV116 de la zone UG à la zone UL du PLU

IV.5.2. Passage de plusieurs parcelles situées en zone UG en zone UC

Un des objectifs du PADD du PLU approuvé consiste en la réflexion sur la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, qui passe notamment par l'amélioration du paysage urbain aux abords des grandes traversées de ville.

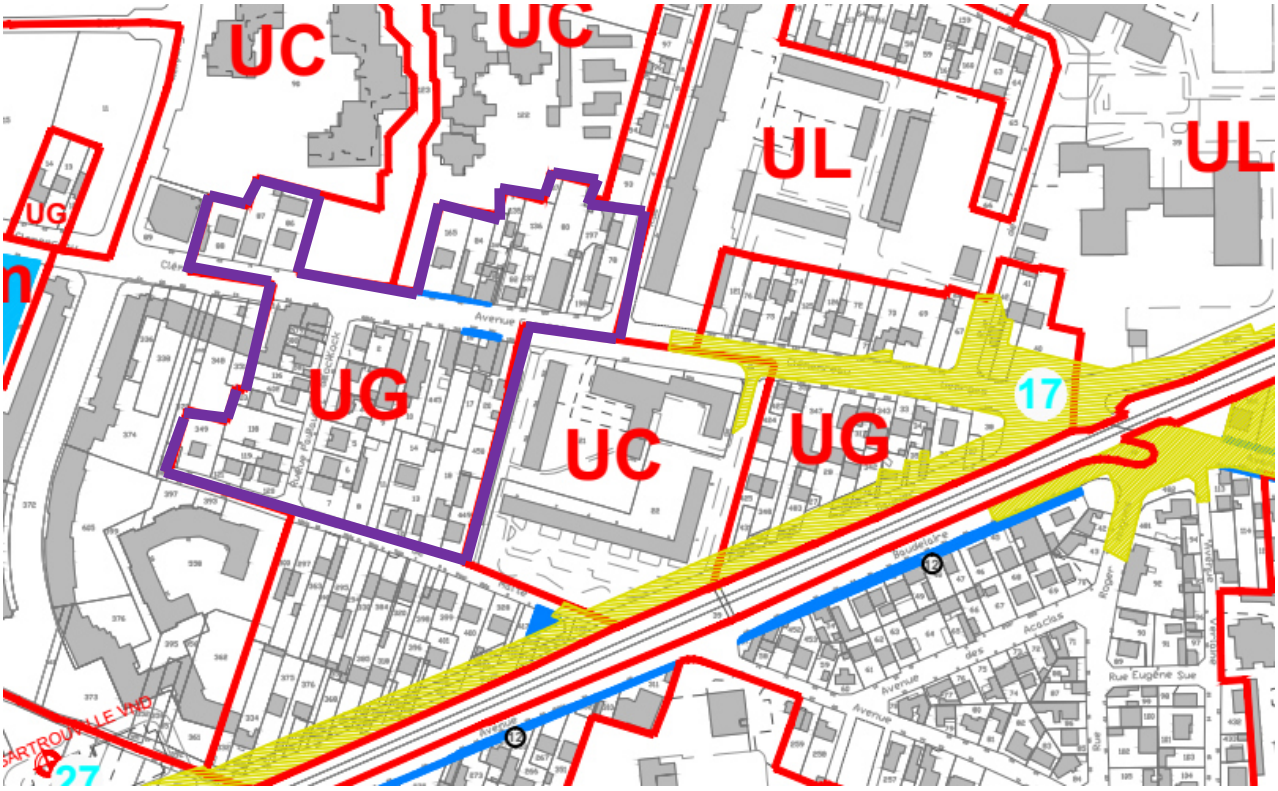
Ainsi, l'avenue Georges Clemenceau constitue aujourd'hui un des principaux axes routiers desservant le secteur du plateau. Les abords de cet axe se composent d'une trame urbaine au maillage relativement confus et incomplet. Des ensembles d'habitat collectif parfois récents entourés d'espaces ouverts s'inscrivent en mitoyenneté d'ilots d'habitat individuel. La trame urbaine est donc très hétérogène et hétéroclite sur ce secteur, sans continuité visuelle et physique entre le plateau et le reste de la commune.

Conformément à un des objectifs du PADD, la réhabilitation du quartier du plateau a commencé avec notamment le réaménagement de la place Alexandre Dumas, afin de créer un espace de vie de quartier agréable et plus convivial, et affirmer cette place comme véritable vecteur et centre de quartier.

Afin de pouvoir poursuivre cette restructuration, il est nécessaire de donner plus de cohérence aux abords de l'avenue Georges Clemenceau, et de permettre sa requalification en fixant des droits à construire moins contraignants, en particulier pour ce qui concerne une des poches d'habitat individuel située à l'intérieur de ce secteur.

Ainsi, l'objectif consiste à modifier le zonage de ce secteur actuellement situé en zone UG pavillonnaire aux abords directs de cette voie, afin de lui attribuer un zonage UC, correspondant aux ensembles d'habitat collectif.

Ce changement de zonage permettra une mutation progressive de ce secteur, qui sera encadrée par le règlement de la zone UC, et par le cahier de recommandations architectural et paysager mis en place par le biais de la présente Modification n°7 du PLU.



Modification du zonage, de la zone UG en zone UC aux abords de l'avenue Georges Clémenceau

IV.5.3. Passage de plusieurs parcelles situées en zones UL1 et UG en zone UL

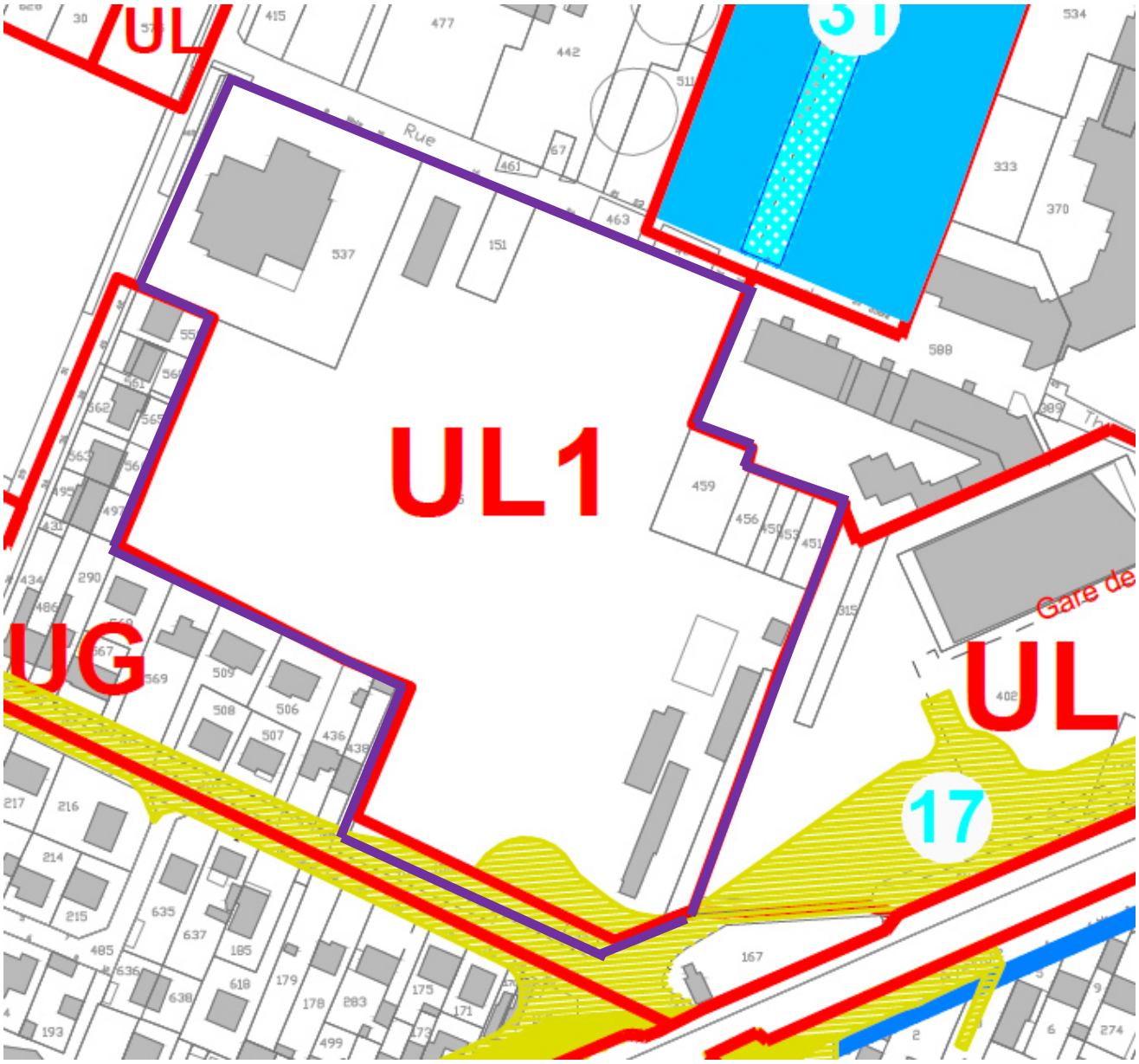
Un des objectifs du PADD du PLU approuvé est de maintenir le niveau d'équipement actuel et de poursuivre les travaux de modernisation et d'amélioration des équipements de la Ville.

Le Département prévoit la construction d'un nouveau Collège au 195, Boulevard de Bezons en lieu et place d'une jardinerie et en remplacement du Collège Romain-Rolland, qui s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
Le Collège Romain-Rolland recrute aujourd'hui des élèves exclusivement sur le quartier des Indes et le quartier du Plateau. Il est occupé à 52% de sa capacité d'accueil (900 places). Il est l'établissement le plus « contourné » de la commune et scolarise 220 élèves de moins que le secteur n'en domicilie.
A ce fort contournement, en premier lieu vers le public (1 élève sur 4 est scolarisé dans un autre collège public, majoritairement dans le Collège Colette et dans les deux autres collèges de la Ville, mais aussi à Houilles), s'ajoute une faible attractivité (7%). Enfin, avec 69% de catégories socio-professionnelles défavorisées, il concentre une forte part de difficultés sociales.

La volonté du projet de rénovation urbaine est de renforcer la mixité du quartier des Indes, actuellement composé uniquement de logements sociaux, et d'attirer de nouveaux habitants. Le nouveau projet de rénovation urbaine cible plus spécifiquement le secteur Est du quartier prioritaire où se trouve le Collège Romain-Rolland. Ce projet de rénovation urbaine constitue une opportunité pour reconstruire une offre éducative attractive sur la ville voire au-delà.
Le site identifié par le Conseil Département des Yvelines, au 195, Boulevard de Bezons, se trouve non loin du Théâtre de Sartrouville – Centre dramatique national. Ce foncier relativement vaste (2,4 ha) serait compatible avec la construction d'un Collège au sein d'une cité scolaire associant des écoles de proximité. L'avantage de ce foncier est qu'il est situé à proximité d'une école maternelle qui pourrait être complétée par la création d'une école élémentaire.

Cependant, le site est actuellement situé au PLU essentiellement en zone UL1, où « ne sont autorisés que les constructions liées au poney club, à la ferme pédagogique, au centre équestre, et aux installations techniques de télécommunication ». En revanche, l'application du règlement en zone UL du PLU serait compatible avec le projet de Collège.
Aussi, la présente Modification consiste à transférer les parcelles AL535, 151, 459, 456, 450, 453, 451, 458, 468, 455, et 449 des zones UG et UL1 à la zone UL afin de les rendre constructibles pour un Collège. Par ailleurs et afin de ne pas obérer l'avenir, l'intégration de la parcelle AL537 (tènement foncier de l'école Jacques Prévert) à la zone UL du PLU est nécessaire au regard de la cohérence de l'ensemble et de la future dimension de « cité scolaire » du projet de Collège.

Parcelles identifiées	**Contenance cadastrale (m²)**	**Zonage PLU approuvé**	**Zonage Modification n°7**
AL 535	23083	UL1	UL
AL 151	356	UL1	UL
AL 459	607	UL1	UL
AL 456	259	UL1	UL
AL 450	145	UL1	UL
AL 453	126	UL1	UL
AL 451	238	UL1	UL
AL 458	447	UG	UL
AL 468	153	UG	UL
AL 455	70	UG	UL
AL 449	48	UG	UL
AL 537	3900	UL1	UL
Total	**29432**		



Modification du zonage, des zones UG et UL1 en zone UL

Par ailleurs, il convient de définir le nombre de places de stationnement réglementaire. En accord avec le Conseil Départemental des Yvelines, il sera indiqué dans le règlement du PLU à l'article « UL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » l'obligation d'une place de stationnement par classe, pour les établissements scolaires de type école maternelle et élémentaire et collège.

IV.6. Modifications des Annexes du PLU

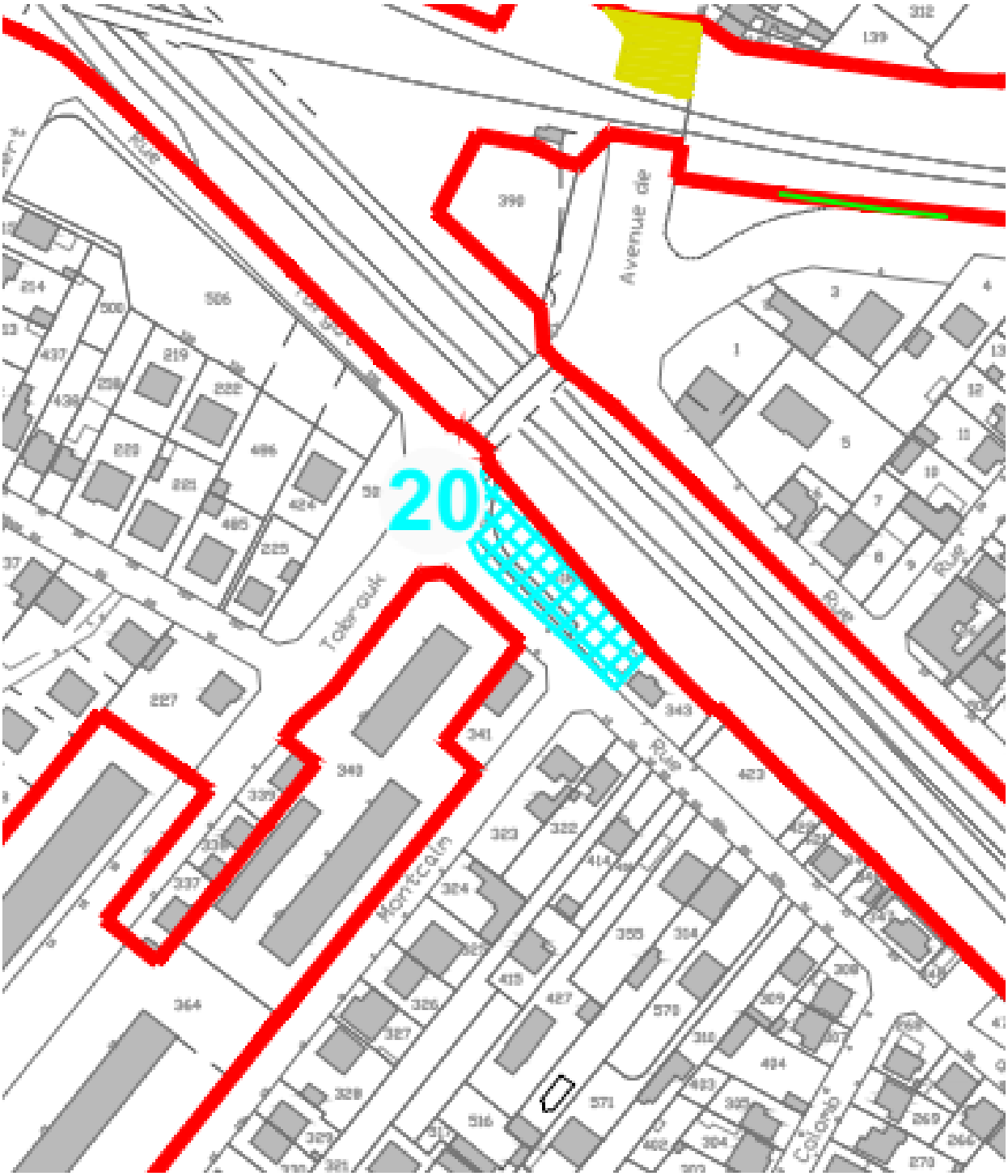
IV.6.1. Suppression d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n°20 correspond aux emprises des parcelles cadastrées BC518, 519, et 520, d'une contenance globale de 869 m², et appartenant à la SNCF pour les parcelles BC518 et BC519, et à la Ville pour la parcelle BC520.
Cet emplacement réservé est actuellement identifié au PLU avec une destination de « piste cyclable » au profit de la Commune.
Les aménagements ayant été réalisés, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Par ailleurs, la SNCF porte le projet de déplacement de ses locaux de vie actuellement implantés au bout de la rue de l'Ilot à Sartrouville en direction des parcelles BC518, 519, 520.
Il s'agit d'un bâtiment préfabriqué datant des années 1960/1970 qui doit faire l'objet de travaux de désamiantage et qui ne répond plus aux normes actuelles de la législation du travail. Il est donc prévu de reconstruire un bâtiment neuf à Sartrouville sur un foncier SNCF et de procéder ensuite à la démolition après retrait des éléments amiantés du bâtiment actuel.
Le maintien de cette équipe sur la commune de Sartrouville est lié à la présence d'un poste d'aiguillage stratégique et de la ligne A du RER qui nécessitent des délais d'intervention rapides pour répondre aux objectifs de régularité de la SNCF. Ce projet améliore également les conditions de qualité de vie au travail des salariés de la SNCF.
Le foncier libéré par le bâtiment permettra de plus d'augmenter la surface de stationnement autour du poste d'aiguillage situé au bout de la rue de l'Ilot pour faciliter le retournement des véhicules au bout de la rue.

Le futur bâtiment modulaire de 19 mètres de long sur 9,40 mètres de large soit une emprise au sol d'environ 180 m² sera implanté sur les parcelles BC 352 et 518 parallèlement aux voies ferrées.
Il sera en R + 1 afin d'accueillir une équipe d'environ 12 personnes. Les locaux de vie (bureaux, sanitaires, réfectoires, WC) seront localisés au 1er étage et le magasin / atelier / stockage au rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée sera équipé d'un ou deux stores électriques permettant le chargement et le déchargement de matériel ou de matériaux.
Une aire de stationnement sera créée depuis l'accès existant et la clôture côté voirie publique sera remplacée.

Dans ce cadre, l'emplacement réservé n°20 sera donc supprimé par le biais de la Modification n°7 du PLU. Il sera retiré des Annexes relatives aux Emplacements Réservés (ER), et supprimé de la carte du zonage du PLU.


20
Avenue de
Rue
Rue
Rue

IV.6.2. Ajout de la Délibération et de ses pièces jointes concernant le Règlement Local de Publicité (RLP)

Conformément à la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, le Règlement Local de Publicité (RLP) constitue le règlement spécial applicable sur le territoire de la commune de Sartrouville.

Un règlement communal de publicité est la combinaison d'un zonage et de prescriptions applicables à l'installation des dispositifs publicitaires, enseignes, et pré-enseignes.
Il s'agit d'une adaptation de la réglementation nationale aux particularités locales, paysagères et économiques.
C'est enfin un outil qui permet de cadrer et de mieux maîtriser l'implantation des futurs dispositifs, et le document de référence destiné aux professionnels de la publicité, aux fabricants d'enseignes, aux commerçants.
Les objectifs du RLP sont de maintenir et développer le commerce sartrouvillois, rendre les dispositifs publicitaires plus attrayants, en considérant les besoins des commerçants d'être vus, de sécurité, d'esthétique et d'efficacité, et enfin mettre en valeur le cadre de vie des habitants et des usagers.

Pour rappel, constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et pré-enseignes, tout dispositif destiné à accueillir une inscription, forme ou image dont le but est d'informer le public ou d'attirer son attention.
L'enseigne est quant à elle une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce.
La pré-enseigne est une inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Le Règlement Local de Publicité (RLP) a été approuvé sur Sartrouville par délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2018. Il s'applique aujourd'hui sur tout le territoire communal.
Ce règlement a institué quatre Zones de Publicité Restreinte (ZPR) sur le territoire de la commune qui sont représentées et délimitées sur le plan joint au règlement.

La délibération explicative du 31 mai 2018 ainsi que le Règlement Local de Publicité approuvé sont donc joints à la présente Modification n°7 du PLU.

IV.6.3. Ajout d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères

Un des objectifs du PADD du PLU vise à l'amélioration de la qualité urbaine et architecturale des constructions nouvelles partout sur la commune, et notamment dans le centre ville, le long des grands axes et sur le quartier du plateau.
La Ville de Sartrouville prend donc l'initiative de créer un cahier de recommandations architecturales et paysagères, annexé au PLU, qui s'adresse à tous les Sartrouvillois.
Son objectif est de préciser le PLU en donnant aux habitants et aux opérateurs immobiliers des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté à la ville de Sartrouville. Sa prise en compte par tous sera le gage d'une amélioration progressive sensible de la qualité de vie.

Ainsi, la commune de Sartrouville souhaite donner à chacun la possibilité d'approfondir son implication dans l'amélioration de la qualité de la ville en éclairant les choix des habitants lorsqu'ils ont un projet de rénovation, d'extension ou de création d'une habitation.

Par ailleurs, ce cahier de recommandations s'adresse aussi aux promoteurs, opérateurs et aménageurs immobiliers, en fixant des principes à respecter pour toute nouvelle opération de construction de logements collectifs, sur le plan de la qualité urbaine du projet mais également de la méthodologie de travail à mettre en place.

Enfin, la Ville souhaite contribuer au développement du commerce de proximité en accompagnant l'ensemble des opérateurs à concevoir des rues commerçantes vivantes et des locaux attractifs. Dans cette perspective, ce cahier de recommandations a pour but de dresser les principaux points de vigilances devant être pris en compte par les maîtres d'œuvres.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères n'a pas de valeur réglementaire. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme demeure l'élément opposable au tiers, et en particulier son article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.

Ce cahier s'organise en plusieurs parties : des recommandations générales sur l'architecture (traitement des extensions, des volumes rapportés à l'existant, proportion des ouvertures et baies sur les façades, esthétique des toitures, pentes, architecture des lucarnes, matériaux des façades et modénatures, couleurs, clôtures) et sur les plantations (nature et taille des végétaux à planter en fonction du climat, de la nature des sols, de l'épaisseur des terres végétales, de l'humidité, etc.) ; une partie spécifique aux préconisations architecturales et techniques dans le cadre de la conception de locaux à vocation commerciale ; et une partie dédiée aux opérateurs et promoteurs immobiliers souhaitant s'implanter sur la commune.

V. Synthèse – Situation réglementaire du PLU avant / après la procédure de Modification n°7

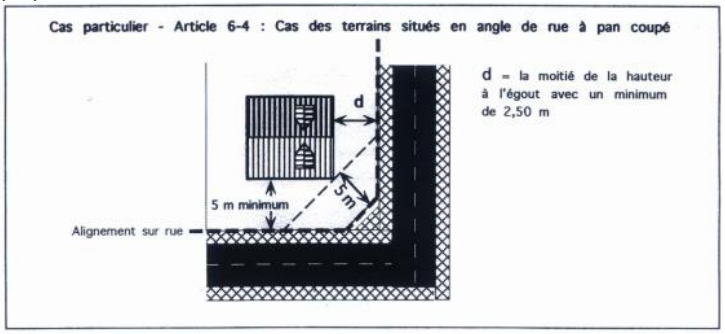
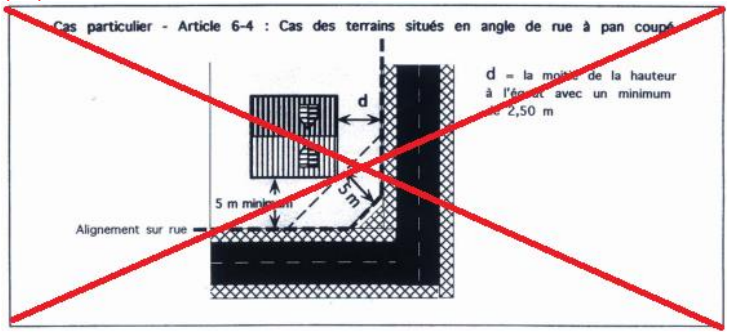
Chapitre 1 – Dispositions applicables aux zones UAa et UAb

Avant Modification n°7	Après Modification n°7
Art. UAa et UAb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites (…)	**Art. UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites** (…) Sont également interdites en rez-de-chaussée des bâtiments situés dans le périmètre du linéaire commercial, défini ci-après : • La transformation de surfaces d'artisanat et de commerce en une destination autre que l'artisanat et le commerce, tels que le logement, les bureaux et services, etc. • Toute nouvelle implantation de locaux d'activités ayant une destination différente que l'artisanat et le commerce, tel que les bureaux et services, etc. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les définitions applicables sont celles figurant dans le Lexique à l'annexe 1 du présent règlement (Pour rappel, sont rattachés à la destination de « Bureaux » les activités de service suivantes : banques, coiffeurs, agences immobilières, assurances, entreprises de bâtiment). Le périmètre du linéaire commercial est défini comme suit : - Entre les numéros 1 et 69 côté impair de l'avenue Jean Jaurès, - Entre les numéros 2 et 92 côté pair de l'avenue Jean Jaurès, - La Place des Fusillés de la Libération dans son ensemble et entre les numéros 29 et 37 de l'avenue Jules Rein, - Entre les numéros 1 et 79 côté impair de l'avenue de la République, jusqu'à la rue de Strasbourg, - Entre les numéros 2 et 100 côté pair de l'avenue de la République, jusqu'à la rue Henri Regnault.

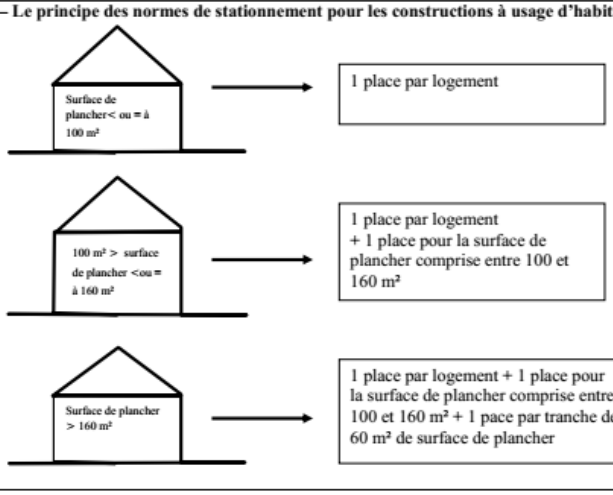
Linéaire commercial avenue Jean Jaurès et Place des Fusillés

Linéaire commercial avenue de la République

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UG

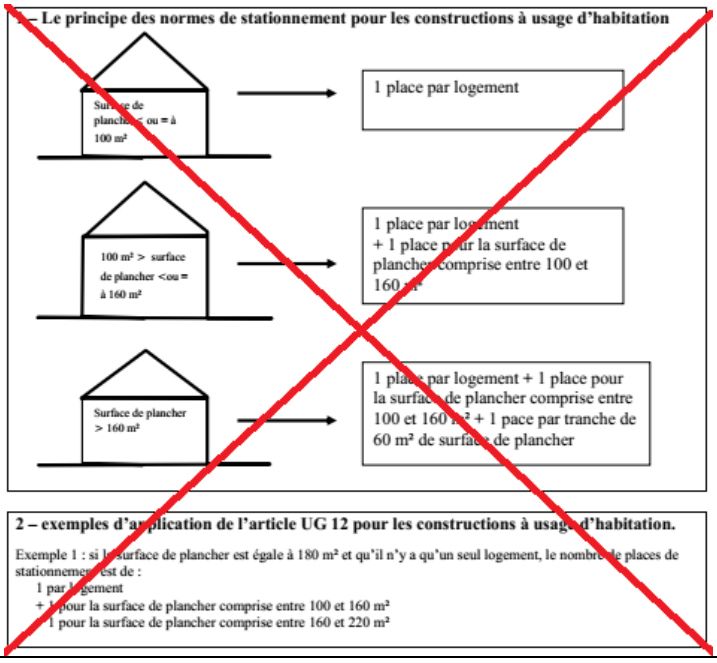
Avant Modification n°7	Après Modification n°7
Art. UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques 1) Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation générale, ou par rapport à la limite de l'emprise publique. Cette distance est mesurée par rapport au nu de la façade. (…) 3) Cas particulier des terrains situés en angle de rue : La construction devra respecter une marge de recul de 5 m : - par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale. - indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale. Par rapport à l'autre voie, elle doit respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 2,50 m. En cas de pan coupé, la construction devra respecter une règle de recul minimum de 5 mètres conformément au croquis mentionné en bas de la page suivante. (…)  	**Art. UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques** 1) Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation générale, ou par rapport à la limite de l'emprise publique. Cette distance est mesurée par rapport au nu de la façade, et s'applique pour l'ensemble des voies au droit de la parcelle, y compris pour les terrains en angle ou pour les parcelles donnant sur plusieurs voies. (…) ~~3) Cas particulier des terrains situés en angle de rue : La construction devra respecter une marge de recul de 5 m :~~ ~~- par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.~~ ~~- indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.~~ ~~Par rapport à l'autre voie, elle doit respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 2,50 m.~~ ~~En cas de pan coupé, la construction devra respecter une règle de recul minimum de 5 mètres conformément au croquis mentionné en bas de la page suivante.~~ (…) 
Art. UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (…) c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété : L'implantation en limite de fond de propriété est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure à 15 m. La hauteur de la construction sur la limite ne doit pas dépasser 4,50 m. La longueur de la construction en limite ne doit pas dépasser 14 m. (…) Les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes situées à plus de 1,90 m du sol. (…) f) Le cas particulier des terrains en angle de rue :	**Art. UG 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (…) c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété : La distance entre la construction nouvelle au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. (…) Les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m en permettant d'inclure sur ces façades des baies situées à plus d'1,90 m du sol. Les pignons situés en limite de propriété seront aveugles. Toutefois, dans la marge d'isolement, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises. (…) f) Cour commune Il peut être dérogé aux alinéas en cas d'existence d'une cour commune. Cette servitude doit être instituée par acte authentique.

<table>
<tr><td></td><td>L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions de l'article UG.8. Les bâtiments édifiés de part et d'autre d'une servitude de cour commune sur deux fonds distincts devront respecter les distances minimales fixées à l'article UG.8 régissant les distances entre constructions sur une même parcelle.

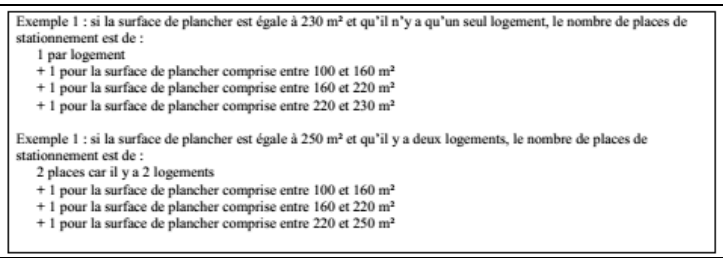
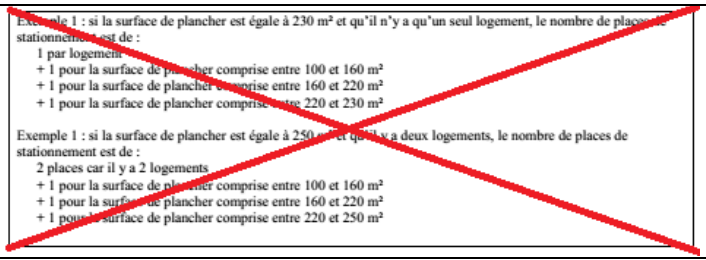
g) Le cas particulier des terrains en angle de rue :</td></tr>
<tr><td>Art. UG 9 – Emprise au sol
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
(…)</td><td>Art. UG 9 – Emprise au sol
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
(…)</td></tr>
<tr><td>Art. UG 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
2) Le nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
- 1 place par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher,
- 1 place de stationnement supplémentaire lorsque la surface de plancher est supérieure à 100 m² et inférieure à 160 m²,
- au-delà de 160 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher. (voir croquis)
Toutefois, dans le cas de l'extension d'une habitation individuelle implantée sur une parcelle sur laquelle il est techniquement impossible de réaliser de place de stationnement, la création de place ne sera pas exigée à concurrence de 100 m² de surface de plancher totale.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : la surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement.
Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.
(…)
1 – Le principe des normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation
 

2 – exemples d'application de l'article UG 12 pour les constructions à usage d'habitation.
Exemple 1 : si la surface de plancher est égale à 180 m² et qu'il n'y a qu'un seul logement, le nombre de places de stationnement est de :
1 par logement
+ 1 pour la surface de plancher comprise entre 100 et 160 m²
+ 1 pour la surface de plancher comprise entre 160 et 220 m²</td><td>Art. UG 12 – Occupations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
2) Le nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme :
- 2 places de stationnement par logement créé, dont une place qui devra être obligatoirement couverte.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme :
- 2 places de stationnement par logement créé.
Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement déjà existantes, qui devront donc être retrouvées en surface et en nombre, de manière identique sur la parcelle.
(…)
 

2 – exemples d'application de l'article UG 12 pour les constructions à usage d'habitation.
Exemple 1 : si la surface de plancher est égale à 180 m² et qu'il n'y a qu'un seul logement, le nombre de places de stationnement est de :
1 par logement
+ 1 pour la surface de plancher comprise entre 100 et 160 m²
+ 1 pour la surface de plancher comprise entre 160 et 220 m²</td></tr>
</table>

	
Art. UG 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations (…) 3- 50 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal avec un minimum de 30 % de la surface de la parcelle. (…)	**Art. UG 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** (…) 3- 50 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal avec un minimum de 35 % de la surface de la parcelle. Les aménagements de type « evergreen » ne sont pas recommandés et ne seront pas comptabilisés comme un aménagement paysager végétal. Il sera nécessaire de privilégier des espaces perméables, afin de minorer les conséquences du ruissellement de fortes précipitations. (…)

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UL

Avant Modification n°7	Après Modification n°7
Art. UL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (…) 2) Nombre d'emplacements Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe. Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.	**Art. UL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** (…) 2) Nombre d'emplacements Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe. Toutefois, pour les constructions à usage d'enseignement et établissements scolaires de type école maternelle et élémentaire et collège, il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement par classe. Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Annexe 1 : LEXIQUE

Avant Modification n°7	Après Modification n°7
(…) 5 - Définitions (…) Acrotère : prolongement du mur de façade à la périphérie du bâtiment, au-dessus du plan d'une toiture en terrasse. Attique : Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction implanté en retrait par rapport au nu de la façade.	(…) 5 - Définitions (…) Acrotère : prolongement du mur de façade à la périphérie du bâtiment, au-dessus du plan d'une toiture en terrasse. Artisanat : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois... Etage droit : voir la planche graphique à la page suivante. (…) Ouvertures créant des vues directes : voir la planche graphique à la page suivante.	destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Attique : Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction implantée en retrait par rapport au nu de la façade. Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois... Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales, et services. Les activités suivantes correspondant davantage à une prestation de services qu'à un contrat de vente sont rattachées à cette destination : banques, coiffeurs, agences immobilières, assurances, entreprises de bâtiment. Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Equipements publics réalisés par une personne publique ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif réalisés par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, sanitaire, social, de l'enseignement, et des services annexes, culturels, cultuels, sportifs, de la défense, de la sécurité, et liés aux réseaux d'électricité ou d'assainissement. Cette catégorie comprend des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, dont la raison d'être et la localisation doivent être impérativement déterminées par des motifs d'intérêt général. La vocation de ces équipements est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées. Etage droit : voir la planche graphique à la page suivante. (…) Linéaire commercial : Voies dont la vocation des rez-de-chaussée est destinée exclusivement aux commerces et à l'artisanat, afin de maintenir la continuité du tissu commercial et de favoriser l'hyper-centre en tant que pôle commercial de proximité. Un axe commercial a été identifié le long de l'avenue Jean Jaurès, l'ensemble de la Place des Fusillés et une partie de l'avenue de la République (Cf. partie réglementaire du PLU). Sur cet axe, la transformation en rez-de-chaussée de surfaces d'artisanat et de commerce en une destination autre que l'artisanat et le commerce de

	proximité sera interdite, de même que toute nouvelle implantation de locaux d'activités ayant une destination différente de l'artisanat et du commerce de proximité, tel que l'implantation de bureaux et de services. Aucun changement de destination ne pourra également s'opérer des destinations commerces et artisanat, à la destination logement. Ouvertures créant des vues directes : voir la planche graphique à la page suivante.

Annexe 2 :

Avant Modification n°7	Après Modification n°7
Pas d'annexe 2	**Sécurité publique – Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées :** A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer : Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injonction ponctuelle dans le sous-sol.

Annexe 3 : Normes applicables en matière de places de stationnement

Avant Modification n°1	Après Modification n°1
I - Dimensions des places et des voies d'accès : Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour les immeubles collectifs, dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente de la rampe ne doit pas être supérieure à 5% sauf impossibilité technique majeure.	I - Dimensions des places et des voies d'accès : Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, à savoir les caractéristiques minimales suivantes : - Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement de 6 mètres ; - Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2,20 mètres sur 6 mètres ; - Les dimensions normalisées d'une place de stationnement handicapés sont de 3,30 mètres sur 5 mètres ; (…)

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction **Règle applicable aux constructions comprenant plus d'un logement :** (…) **Construction à usage de bureaux publics ou privés :** Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. (…)	II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction **Règle applicable aux constructions comprenant plus d'un logement :** (…) Les places de stationnement « commandées » ne seront pas comptabilisées dans le calcul réglementaire et ne constitueront qu'un surplus. **Construction à usage de bureaux publics ou privés :** Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Concomitamment, il sera demandé la réalisation d'au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher créée pour cette destination. (…) **Règles applicables aux stationnements vélos :** - Les espaces dédiés au stationnement vélo, dans les constructions neuves à usage d'habitation collective, doivent répondent aux caractéristiques suivantes : • L'espace nécessaire doit être clos et couvert, intégré au bâti ou constituant une entité indépendante, • Le local doit être d'accès direct à la voirie ou via un cheminement praticable par le vélo, • Les vélos puissent être rangés sans difficulté et être cadenassés par le cadre et la roue, • L'usage du local doit être strictement réservé aux vélos. - La surface de plancher dédiée aux stationnements vélos est calculée de la manière suivante : • Pour les stationnements vélo dans les constructions à usage de bureaux : A minima 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher créée ; • Pour les stationnements vélo pour les constructions à usage d'habitation nouvelle : A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération) en cas de projet de logements collectifs ; • Pour les stationnements vélo dans les constructions à usage d'activité, d'artisanat et de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie et équipements publics : A minima 1 place pour 10 employés ; • Pour les stationnements vélo dans les établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves.

Ces ajustements réglementaires permettent une préservation de la composition urbaine présente, le maintien de jardins en cœur d'ilot qui favorisent la rétention des eaux de pluie à la parcelle, la biodiversité, la nature en cœur de tissu bâti, les continuités écologiques, la qualité du cadre de vie et des paysages et le développement durable de la commune.

Département des Yvelines

COMMUNE DE SARTROUVILLE

Plan Local d'Urbanisme

Compléments au Rapport de Présentation

PLU APPROUVE LE 21/09/2006

MODIFICATION n° 6 approuvée le 31 mai 2017

SOMMAIRE

1.	*Préambule / motivation de la procédure*	*4*
2.	*Contexte intercommunal et communal*	*5*
3.	*Présentation des modifications et justification*	*6*
4.	*Compatibilité du projet avec le cadre réglementaire*	*80*
5.	*Procédure :*	*89*

SARTROUVILLE - MODIFICATION DU PLU

ADAPTATION n°6 DU PLU – MODIFICATION – novembre 2016

Récapitulatif des modifications

La présente modification du PLU concerne les éléments suivants :

- ✓ **<u>Les plans de zonage à l'échelle 1/5000 et à l'échelle 1/2000 - Modifications graphiques :</u>**

La présente modification entraîne des modifications au plan de zonage pour corriger des erreurs matérielles, apporter des rectifications mineures, et adapter le document graphique pour permettre la réalisation de projets définis depuis l'approbation du PLU.

a.1 Création d'une zone UCpm et de polygones d'implantation du bâti entre la rue de Thann et l'avenue Georges Clémenceau ;
a.2 Modification de la limite de zone entre UC et UCpm, avenue du Général de Gaulle (Ilot de Gaulle) ;
a.3 Création d'une zone UAcpm et d'un polygone d'implantation du bâti, à l'angle de la rue de Picardie et de l'avenue du Général de Gaulle (actuellement en zones UG et UL) ;
a.4 Place Alexandre Dumas, modification des polygones d'implantation du bâti ;
a.5 Modification des polygones d'implantation du bâti - Ilot de la Police municipale, avenues Jean Jaurès et Jules Rein ;
a.6 Modification de la limite de zone entre UCa, UG et UL sur le secteur du Vieux Pays, rue Guy de Maupassant ;
a.7 Modification de la limite de zone entre UCa et UCb rue Zacharie ;
a.8 Modification des limites de zone entre UB, UE et UG dans le secteur Berteaux Reims ;
a.9 Ajout de l'intitulé de zone N* sur la zone non nommée du site du funérarium à l'angle de la rue Voltaire et du boulevard de Bezons ;
a.10 Modification des limites de zone entre N et N* : extension de la zone N* à la parcelle AR 170, boulevard de Bezons ;
a.11 Inscription en zone UG de l'ilot entre la voie ferrée et la rue de l'Ilot ;
a.12 Modification des limites de zone entre UC2 et UG, rue de la Frette ;
a.13 Modification de la limite de zone entre UAc et UG, rue Jean Mermoz ;
a.14 Ajout d'un polygone d'implantation du bâti en zone UC sur le site du Foyer de l'Union, rue Gabriel Péri et rue de Tocqueville ;
a.15 Adaptation de la zone UAb1 par création d'un secteur avec inscription graphique de hauteur, rue de la République ;
a.16 Modification de la limite de zone entre zones UE et UIc, zone des Sureaux, rue d'Estienne d'Orves ;
a.17 Modification de la limite de zone entre UC et UG, rue de la Croix Mallard
a.18 Création d'un emplacement réservé n°31 entre la rue de Thann et l'avenue Georges Clémenceau ;
a.19 Modification de l'emplacement réservé n°7 « équipement sportif et de loisirs » ;
a.20 Suppression de l'emplacement réservé n°5a « politique de l'habitat » ;
a.21 Suppression de l'emplacement réservé n°29 « voie de liaison » ;
a.22 Suppression de l'emplacement réservé n°30 « zone de retournement » ;
a.23 Suppression de l'emplacement réservé n°6 pour extension du cimetière ;
a.24 Suppression de l'emplacement réservé n°25 pour extension du cimetière ;
a.25 Création d'un emplacement réservé n°32, d'une largeur de 16 m, pour création d'une nouvelle voirie entre la rue Guy de Maupassant et la rue de l'Eglise ;
a.26 Suppression de l'emplacement réservé n°10 « espace vert et sportif » ;
a.27 Modification de la limite de zone AU/UG rue Daguerre (point ajouté, issu des résultats de l'enquête publique).

Le règlement - Modification réglementaires :

Les modifications réglementaires consistent à ajuster les règles dont l'application a montré des difficultés d'interprétation, ou nécessitent une mise à jour pour corriger des erreurs matérielles, tenir compte des évolutions législatives, ou permettre la réalisation de projets définis depuis l'approbation du PLU. Elles sont les suivantes :

b.1 : Ajout de « chapeaux » de zones présentant les vocations des zones,

b.2 : Reprendre la rédaction des articles 1 et 2 pour réglementer clairement les destinations autorisées par zone.

b.3 : Reprise de la rédaction des parties concernant la reconstruction après sinistre, en référence au code de l'urbanisme, intégrer l'article L.111-3 sur la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,

b.4 : Réécriture des articles 3 pour clarifier les règles concernant les accès, et celles concernant les voiries. Modifier les articles 3 concernant les voies en impasse, et l'article UG 3-2 pour les accès ;

b.5 : Réécriture des articles 4 pour intégrer les recommandations du schéma de gestion des eaux et améliorer la compréhension ;

b.6 : Ajout des articles 15 et 16 (application des lois « GRENELLE ») ;

b.7 : Suppression des règles des articles 5 et 14 pour prendre en compte les lois ALUR et LAAF (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) ;

b.8 : Réglementer le nombre de niveaux habitables en toiture, et la forme des toits « à la Mansart » ;

b.9 : Précision de rédaction pour les panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique), ou climatiseurs dans les articles 11 ;

b.10. Modification des règles d'implantation, d'emprise et de hauteurs en zone UE (articles UE 6, 9 et 10) ;

b.11. Modification des règles de l'article UG 7, et autorisation des débords de toiture dans la marge de recul (articles UG 6 et 7) ;

b.12. Modification des règles de hauteurs en zone UG (article UG 10) ;

b.13. Évolution des normes en matière de stationnement ;

b.14 Prise en compte d'une surhauteur des commerces dans les zones UA et UB ;

b.15 Adaptation de la zone UAb1 par création d'un secteur rues Turgot, de la Liberté et Michelet ;

b.16 Suppression dans l'article 11 de l'interdiction de menuiseries et ferronneries en aluminium dans les zones UAc, UAd et UAe ;

b.17 Modification de la zone UAcpm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UAcpm 6, 10, 11 et 12) ;

b.18 Modification de la zone UApm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UApm 6, 11 et 12) ;

b.19 Modification de la zone UCa pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UCa 8, 10, 11 et 13) ;

b.20 Modification de la zone UCpm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UCpm 9 et 12) ;

b.21 Correction d'erreurs diverses constatées dans le règlement ;

b.22. Réécriture des articles 1 et 2 pour la zone A pour tenir compte de la rédaction de l'article R.123-7 du CU ;

b.23. Réécriture des articles 1 et 2 pour la zone N pour tenir compte de la rédaction de l'article R.123-7 du CU ;

b.24. Modification de l'annexe 1 Lexique.
b.25. Modification de l'annexe 2 du règlement.

B.26 Ajout d'un schéma à l'article UG 7 concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives

✓ **Les orientations d'aménagement :**

La modification concerne le secteur de la Place Alexandre Dumas.

✓ **Les annexes :**

d.1. Modification de l'annexe - Emplacements réservés.

1. Préambule / motivation de la procédure

Contexte en terme de documents d'urbanisme et de planification :

La commune de Sartrouville a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2006.
Il a depuis fait l'objet de cinq modifications liées à des ajustements ou des évolutions de projets sur des secteurs définis. La dernière modification date du 21 novembre 2013.

- Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) adopté le 18/10/2013 a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 (il remplace le SDRIF 1994). Le PLU doit être mis en conformité avec le SDRIF, le cas échéant, avant le 28/12/2016.
- *Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013,*
- Le cadre législatif évolue pour mettre en œuvre les dispositions issues des lois Grenelle 1 et 2 (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) et réformer le code de l'urbanisme :
    - loi n°2013-61 du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, portant le taux de production de logement social de 20 % à 25 %.
    - loi ALUR promulgée le 24 mars 2014.
    - Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014,
    - Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06/08/15 (MACRON),
    - Loi de transition énergétique pour la croissance verte (TECV) du 17/08/15.
    - L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme et son Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

La présente évolution ne modifie pas l'économie générale du PLU puisqu'elle porte uniquement sur des dispositions autorisant les projets dans le respect des dispositions législatives :

- Des changements de nom de zone, création de secteurs et ajustement de limite de zones de même nature,
- La modification, suppression ou création d'emplacements réservés,
- Des ajustements dans le règlement ne modifiant pas l'économie générale de la constructibilité des parcelles,
- Elle ne change pas les orientations définies par le PADD,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou induire de graves risques de nuisance.

La procédure portant sur des évolutions modifiant des limites de zone, des hauteurs maximales, ou supprimant les COS, elle permet une augmentation conséquente de la constructibilité. Elle est donc susceptible de rentrer dans le champ d'application de l'article CU - L153-41, qui stipule que la procédure de modification est soumise à enquête publique lorsqu'elle a pour effet « de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ».

La procédure à appliquer est donc une procédure de modification du PLU, avec enquête publique.

La modification est réalisée en application des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le document et notamment le règlement du PLU approuvés avant la réforme, restent organisés selon la forme prévue par la codification en vigueur jusqu'au 31/12/2015, et notamment selon les articles R.123-1 et suivants.

Pour mémoire, le PLU se compose d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'un rapport de présentation, d'un règlement écrit, des documents graphiques s'y rapportant et d'annexes.

La présente modification porte sur la modification de plusieurs éléments du règlement et du plan de zonage.
En effet, certaines dispositions de ce règlement doivent être reprises afin de corriger des erreurs matérielles et pour améliorer la compréhension de certains articles (cf pièce jointe en annexe).
D'autres éléments doivent évoluer pour permettre la réalisation de projets, programmés en cohérence avec le PADD, mais pour lesquels le règlement doit être adapté.

Cette procédure n'est pas soumise aux dispositions du décret n°202-995 du 23/08/2012, relatif à l'éval uation environnementale des documents d'urbanisme, et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

La présente notice expose les motifs et la justification de cette modification en distinguant les modifications des documents graphiques, du règlement, et des annexes.

2. Contexte intercommunal et communal

Au niveau intercommunal, la commune de Sartrouville est concernée par le Schéma directeur de la région Ile de France, le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France, le Schéma de Cohérence Territorial SCOT de la boucle de la Seine.

Concernant les résultats de l'application du plan (PLU 2006), le bilan est le suivant :

- **Nombre total de résidences principales en 2004 : 20 402 logements dont 18 502 résidences principales (base de calcul pour le PLU), pour 53 400 habitants.**
- Nombre total de résidences principales en 2016 : 21 294 logements pour 51 699,
- La production de logements sur la période est donc de :**+ 2792 depuis 2004** (soit 214 logements par an).

La production de logements sur la période est donc de :**+ 2792 résidences principales depuis 2004** (soit 214 logements par an).
Toutefois, la population stagne, car dans le même temps, le nombre de personne par ménage est passé de 2,7 habitants / ménage à 2,4 habitants / ménage.

La commune de Sartrouville a pour objectif d'accompagner l'accroissement naturel de la population en répondant aux besoins liés, d'une part, au desserrement des ménages et, d'autre part, au parcours résidentiel ascendant des jeunes ménages installés ou souhaitant s'installer sur la commune. A ce titre, elle favorise la production d'une offre de logements diversifiée, notamment en privilégiant l'accession à la propriété en intégrant une part d'accession sociale, et le renouvellement du parc locatif social. Elle privilégie la densification sur les secteurs en renouvellement urbain, qui bénéficient de la proximité d'équipements et de services, et accorde une attention particulière à l'insertion urbaine des projets de construction et au respect de la diversité architecturale qui caractérise le tissu urbain existant.

La commune respecte les obligations de la loi SRU puisqu'elle comprend 6 386 logements locatifs sociaux, soit près de 30 % du parc. La majeure partie de la production de logements a été réalisée dans le cadre du contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR) : 1500 logements sur la période 2007/2013.

Ce développement et la poursuite du programme de construction de logements se déroule principalement sous forme d'opération de renouvellement urbain et de densification, donc en zone urbanisée (zone U au PLU), dans le respecte des principes de modération de la consommation des espaces naturels.

Les objectifs du PLU sont donc respectés et la commune doit poursuivre son programme.

3. Présentation des modifications et justification

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sartrouville a pour objectifs d'améliorer la rédaction de certaines règles, de corriger des erreurs matérielles, et de favoriser des opérations de construction et d'aménagement sur des sites mutables en « renouvellement urbain » dans le double objectif d'une consommation économe de l'espace et du renforcement de la compacité de l'urbanisation aux abords des grands axes et des infrastructures de transport public » .

Elle permet d'intégrer les évolutions suivantes :

- Mettre à jour le PLU pour intégrer des évolutions législatives, ou l'évolution des documents supra-communaux :
    - La prise en compte de l'évolution des documents supra-communaux : Schéma directeur de la région Ile de France, le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France, le SCOT de la boucle de la Seine,
    - La prise en compte des lois ALUR et GRENELLE, notamment la modification des articles 5 et 14 des règlements de zones (suppression des coefficients d'occupation des sols), et l'ajout des articles 15 et 16 relatifs aux obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
- Corriger des erreurs matérielles, et clarifier ou modifier la rédaction de certains points du règlement :
    - L'ajustement des règles de stationnement anciennes, et la clarification des règles relatives aux accès et à la desserte des terrains,
    - Revoir la situation des emplacements réservés pour tenir compte de l'évolution des projets ou des actions foncières engagées par la commune,
    - L'adaptation des règlements des zones de projet en fonction des études de faisabilité en cours notamment pour les zones UAcpm, UCa, UApm,
    - L'ajout de dispositions dans les articles 11 concernant les panneaux solaires, les clôtures.
    - La mise en adéquation du PLU avec la stratégie de développement de la commune et notamment avec les projets urbains en cours (secteurs ANRU : Indes, Sureaux, Clémenceau, secteur Trembleaux, secteur Reims/Berteaux/Brisson) ainsi que les dynamiques d'aménagement liées à l'arrivée de transports en communs structurants (tangentielle, nouvelle gare,…).
- Tenir compte des impacts potentiels de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles liées aux dispositions imposées par la Loi ALUR sur les droits à construire au sein des tissus résidentiels pavillonnaires en mettant à jour les règles graphiques et écrites.

a. Modifications graphiques:

La présente modification entraîne des évolutions de zonage, de nom de zones, ou d'ajout de secteurs, sans toutefois modifier les limites entre d'une part les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) et d'autre part les zones naturelles (A et N).
Les superficies des zones A et N restent donc inchangées, et il n'y pas d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

La légende est complétée.

Les modifications graphiques apportées sont détaillées ci-après.

a.1 Création d'une zone UCpm et de polygones d'implantation du bâti entre la rue de Thann et l'avenue Georges Clémenceau

Sur ce secteur dont elle a acquis la maîtrise foncière en quasi-totalité, la commune prévoit une opération de renouvellement urbain par la construction de logements sociaux. Le projet s'inscrit dans l'effort de production de logements sociaux et libres planifié par le PLH et le PLU.
Le secteur peu bâti, est occupé et présente une réserve foncière exploitable pour une telle opération. Cependant la hauteur autorisée sur le site se rapporte au tissu pavillonnaire existant (zonage UG) et ne permet pas le développement d'une offre conséquente en logement social. L'inscription de ce secteur en zone UCpm est plus adaptée à la réalisation de cette opération (secteur de plan masse).
C'est pourquoi le zonage est modifié par la création d'une zone UCpm pour permettre l'opération.

Vue aérienne du secteur de projet (source : Google Earth)

Vue du secteur de projet depuis la rue de Thann

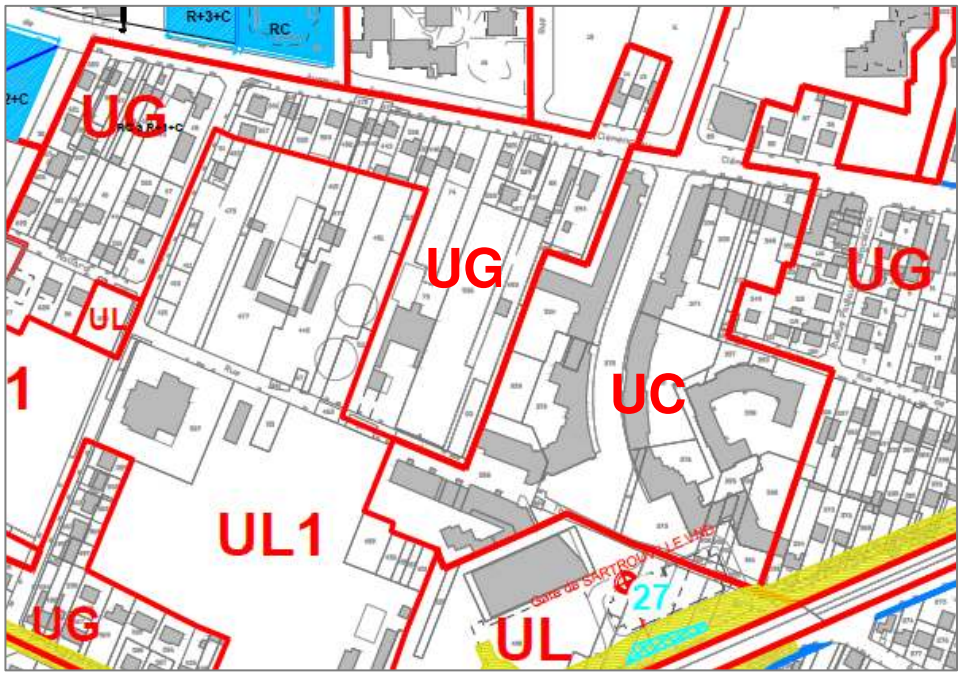
Projet Ilot Thann – Implantation des constructions
source : Ville de Sartrouville

La mise en place de polygones d'implantation avec mention d'une hauteur maximale du bâti de R+4+C et minimale de R+2+C permet la réalisation des constructions telles que prévues en termes d'implantation et de gabarit dans le projet retenu par la commune. Ces polygones couvrent l'ensemble de la parcelle à l'exception de l'emplacement réservé créé pour la desserte de l'opération. Ils permettent de préserver l'harmonie, y compris sur les parcelles non maîtrisées.
Le règlement (article 10) est toutefois précisé pour que la hauteur des bâtiments à construire en limite nord-ouest du polygone, bordant les pavillons de l'av. G Clémenceau soit limitée à R+2+C.

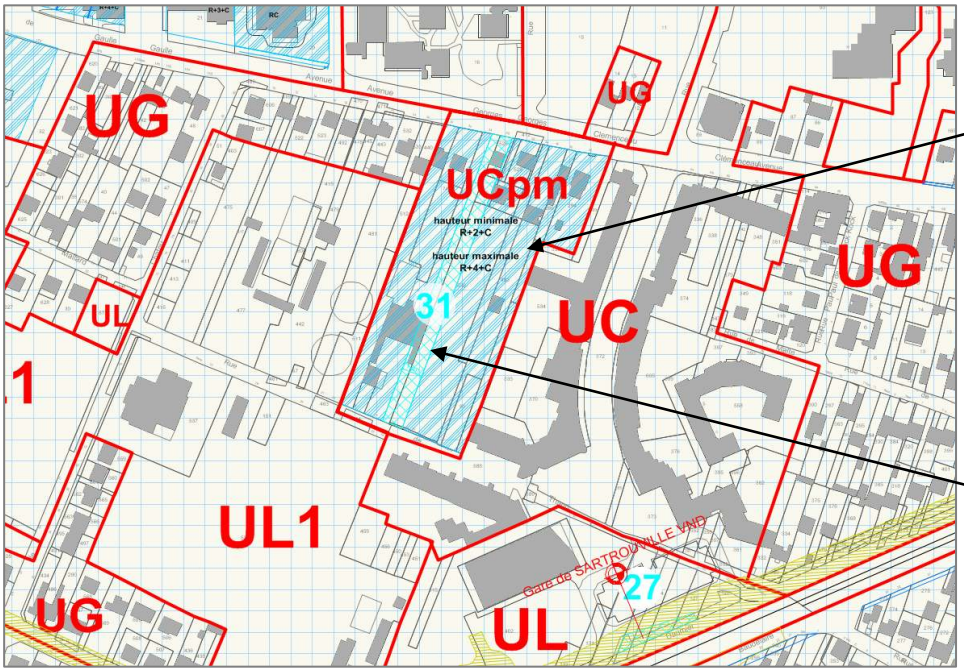
La voie de desserte prévue dans le projet entre la rue de Thann et l'avenue Georges Clémenceau, fait l'objet d'une modification du zonage (création d'un emplacement réservé n°31 figurant sur l'extrait d u plan de zonage après modification)

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Ilot THANN – Extrait du plan de zonage avant modification



Ilot THANN - Extrait du plan de zonage après modification



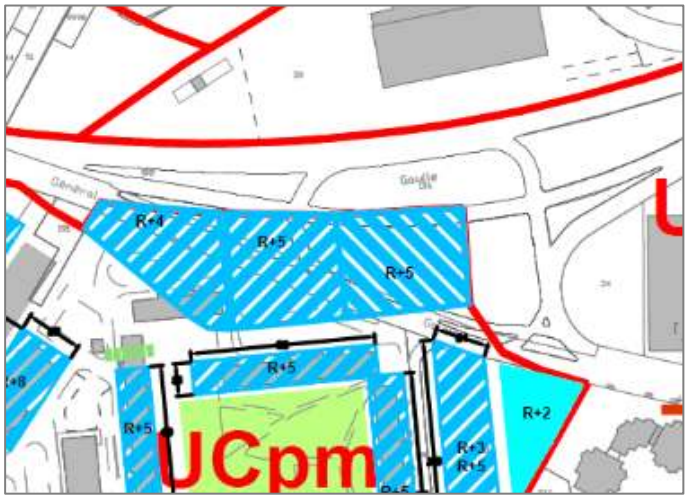
Création d'une zone UCpm pour le secteur de l'ilot THANN en remplacement de la zone UG

Mise en place d'un polygone d'implantation du bâti avec mention d'une hauteur maximale et minimale

Création d'un emplacement réservé n°31 de largeur 12 m, pour création d'une voie de desserte

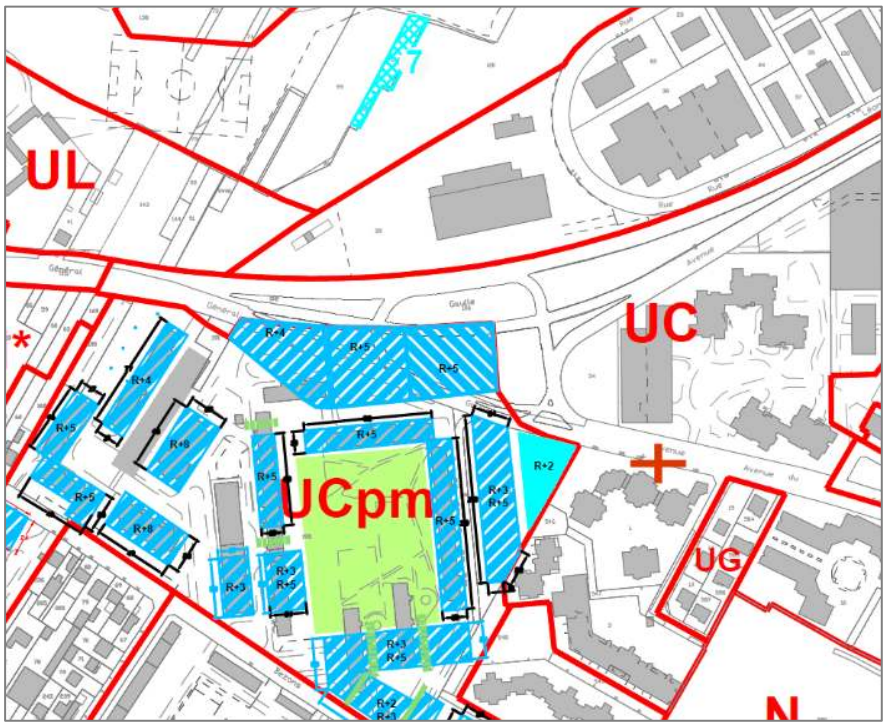
a.2 Modification de la limite de zone entre UC et UCpm, avenue du Général de Gaulle (Ilot de Gaulle)

Dans le cadre de l'ANRU, la commune a prévu le réaménagement du secteur de l'îlot de Gaulle (ou Grand V), par une opération de renouvellement urbain. Le projet comprendra un tiers de logements locatifs sociaux.
L'ensemble de l'îlot est en zone UCpm et comporte trois polygones d'implantation du bâti, couvrant l'ensemble de l'îlot. Depuis l'approbation du PLU en 2006, l'extrémité Est du secteur a été réalisée (opération Batigère). Le plan de zonage est donc modifié afin de placer ce secteur déjà bâti en zone UC et de supprimer le polygone d'implantation.

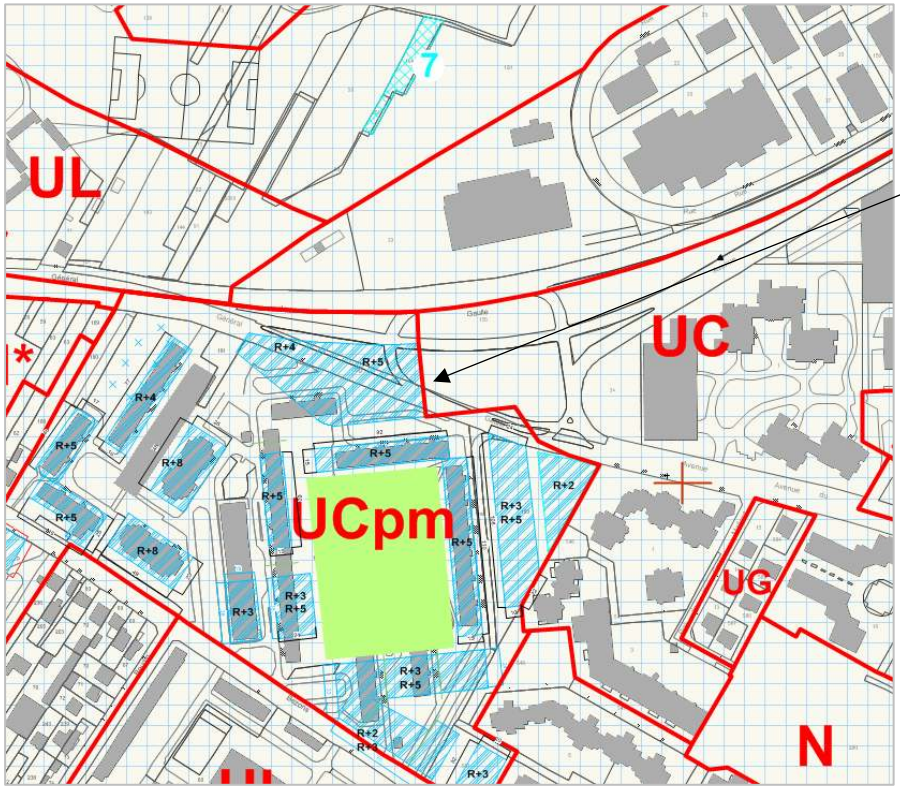


Le plan de zonage est modifié comme suit :

Ilot DE GAULLE – Extrait du plan de zonage avant modification



Ilot DE GAULLE – Extrait du plan de zonage après modification



Modification de la limite de zone UC / UCpm, et suppression du polygone d'implantation

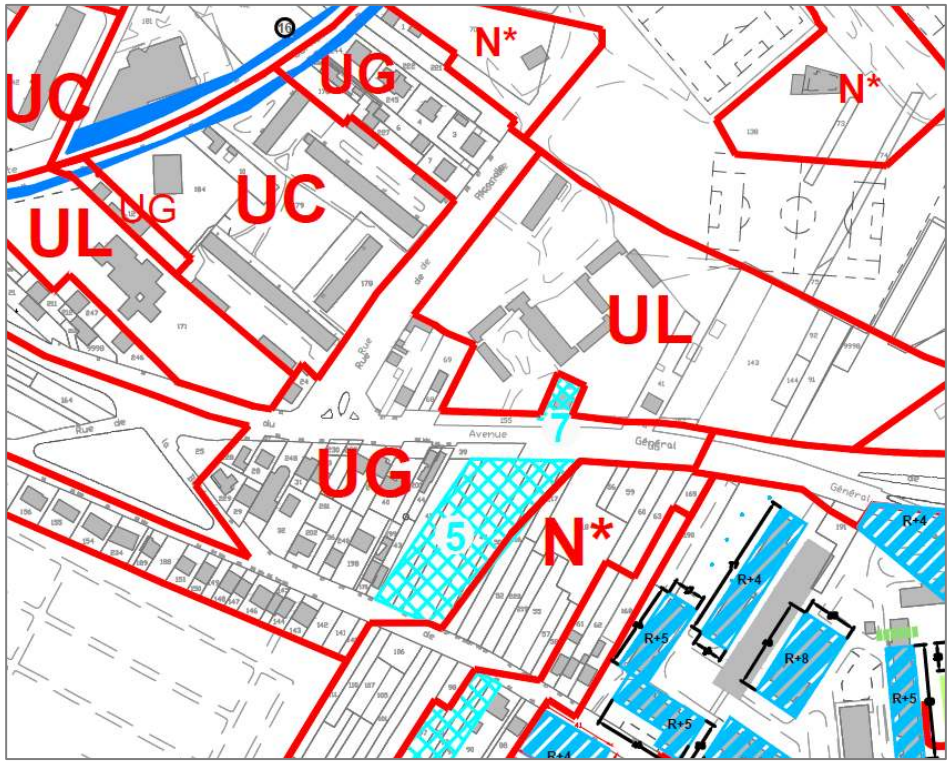
a.3 Création d'une zone UAcpm et d'un polygone d'implantation du bâti, à l'angle de la rue de Picardie et de l'avenue du Général de Gaulle (actuellement en zones UG et UL)

La commune mène un projet de restructuration d'ensemble concernant le parc Youri Gagarine et ses abords, les équipements attenants et le réaménagement des accès au parc.
Le secteur situé à l'angle de la rue de Picardie et de l'avenue du Général de Gaulle est composé d'un tissu pavillonnaire diffus. La commune a acquis l'ensemble des parcelles et maîtrise donc la totalité de l'unité foncière du secteur.
Dans le cadre de la reconstitution de l'offre, une opération mixte de logements comprenant des immeubles de logements collectifs et des maisons de ville est projetée.
Le secteur est en zones UG et UL au PLU, qui ne permettent pas la réalisation de cette opération. Le zonage est donc modifié et l'ensemble du secteur de projet est placé en zone UAcpm.
Un polygone de constructibilité est également institué sur l'ensemble de la zone UAcpm. Le règlement associé viendra en complément sur la totalité de la parcelle.

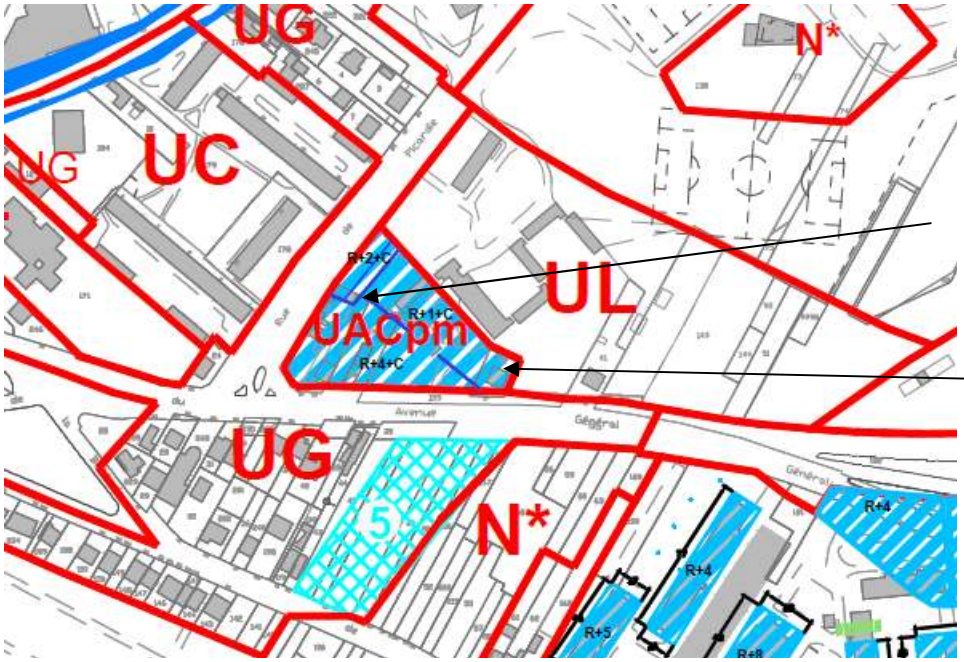
Vue aérienne du secteur de projet (source : Google Earth, Dessein Urbain)

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Ilot Picardie - Extrait du plan de zonage avant modification



Ilot Picardie - Extrait du plan de zonage après modification



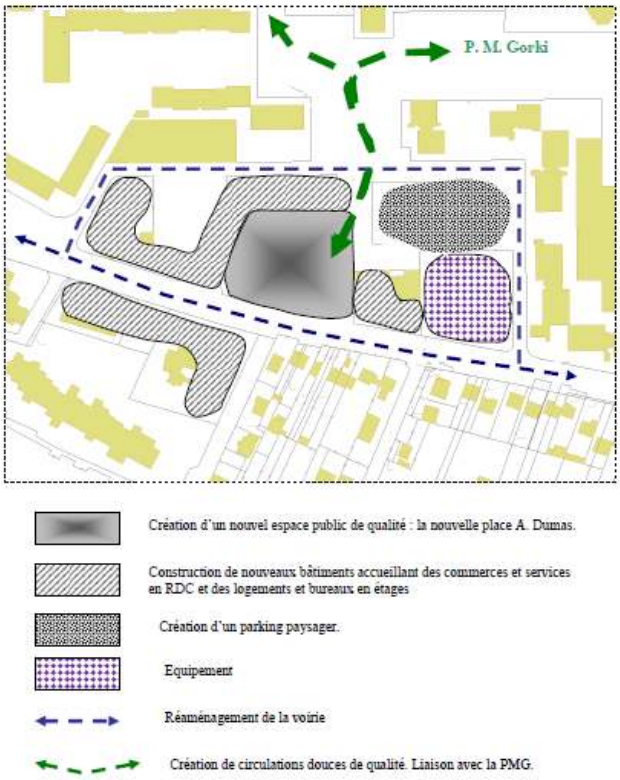
Inscription du secteur « Ilot Picardie » en zone UAcpm
Mise en place d'un polygone d'implantation couvrant tout le secteur « Ilot Picardie » en zone UAcpm

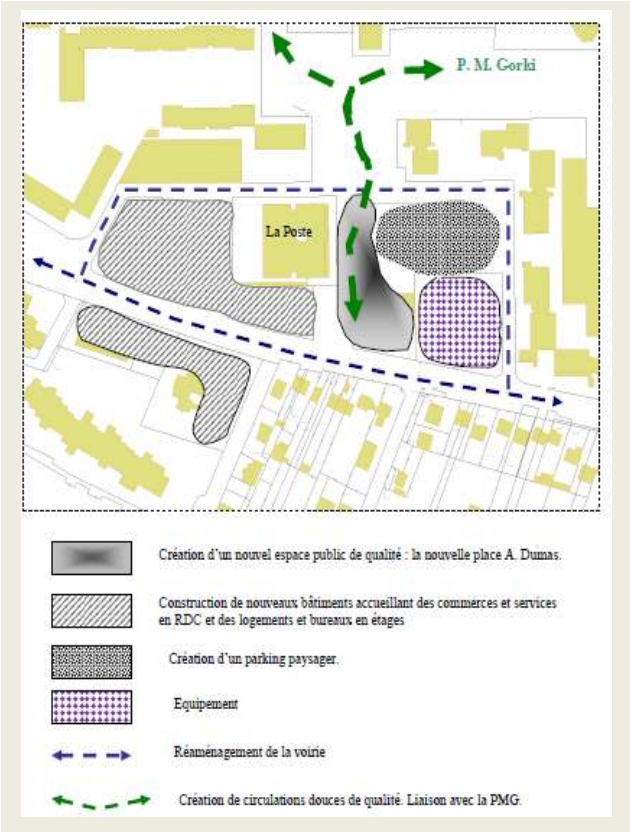
Suppression de l'emplacement réservé n°7 (354 m²) (voir point spécifique justifiant la suppression de cet emplacement réservé)

a.4 Place Alexandre Dumas, modification des polygones d'implantation du bâti,

Le secteur de la place Alexandre Dumas fait partie des grands projets ANRU de renouvellement urbain et réhabilitation d'ensemble de logements sociaux.
Le secteur est en cours de restructuration afin d'offrir un véritable lieu de vie pour l'ensemble du quartier, de part et d'autre de l'avenue du général de Gaulle, avec modernisation ou création d'équipements publics, réaménagement d'espaces publics.
La partie sud du secteur a déjà été construite.
Pour la partie nord, le projet a évolué depuis l'approbation du PLU. Les négociations avec la Poste n'ayant pas abouti, la restructuration des espaces publics de circulation a du être réétudiée. La morphologie de la place est modifiée. Les polygones d'implantation du bâti inscrits au zonage, doivent également être modifiés.
L'impact de cette modification se lit à la fois dans les orientations d'aménagement et sur le plan de zonage.

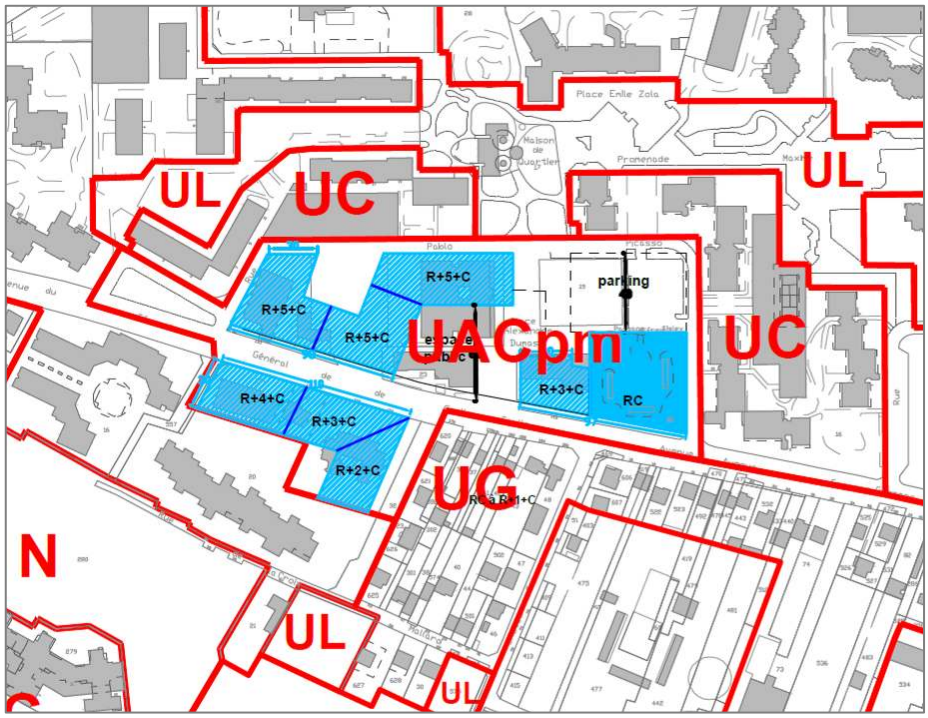
Extrait des orientations d'aménagement du PLU : avant/après modification



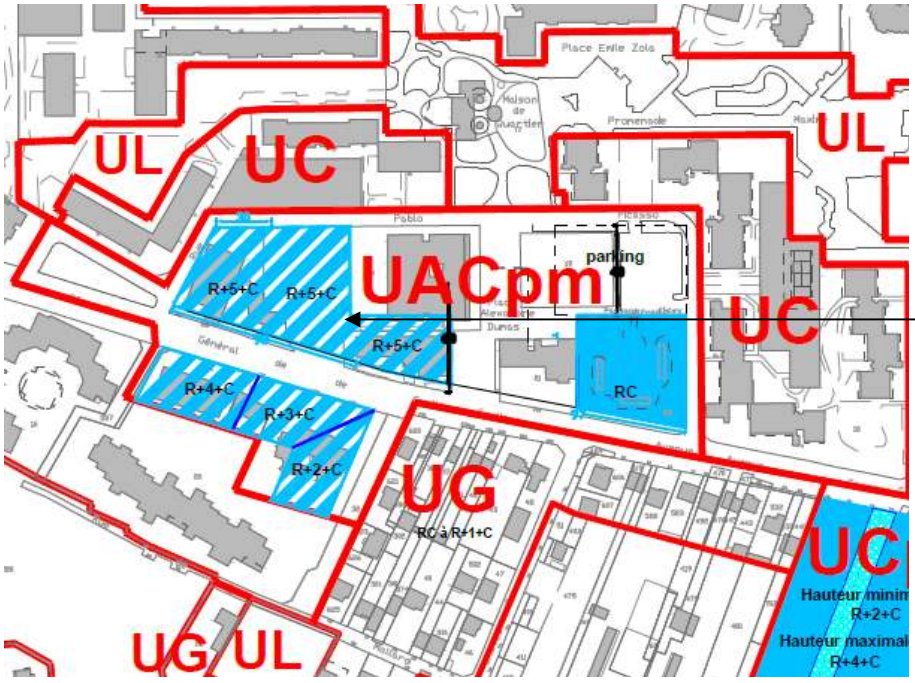


Le plan de zonage est modifié comme suit :

Place Alexandre DUMAS - Extrait du plan de zonage avant modification



Place Alexandre DUMAS - Extrait du plan de zonage après modification



Modification des polygones d'implantation du bâti

a.5 Modification des polygones d'implantation du bâti - Ilot de la Police municipale, avenues Jean Jaurès et Jules Rein

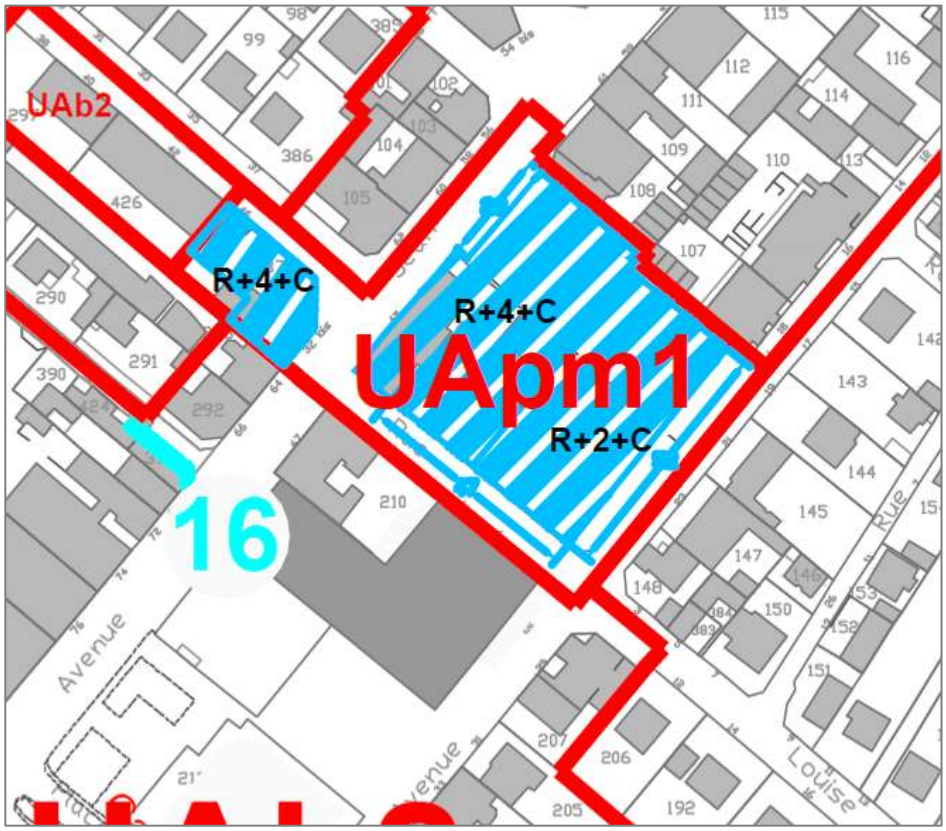
A l'approbation du PLU en 2006, le polygone UApm1 a été institué, sans projet défini. Le projet est aujourd'hui affiné. Les polygones d'implantation du bâti sont revus afin d'intégrer ces évolutions.

A l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Jean Nicolle, le bâtiment ayant été réalisé, le polygone d'implantation est supprimé

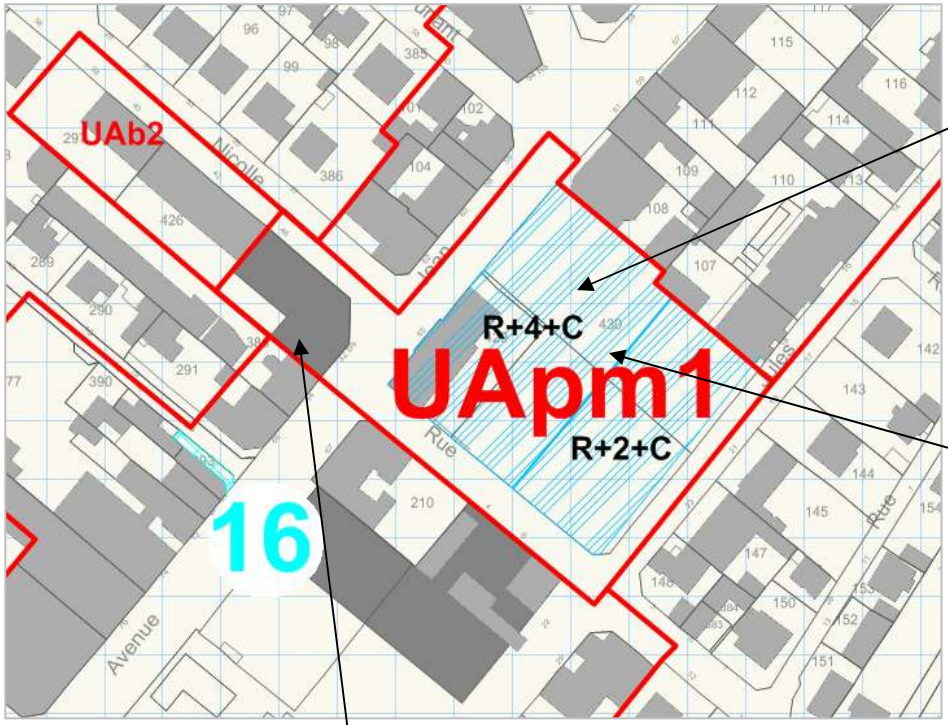
Cette évolution est accompagnée d'une modification du règlement de la zone UApm1.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Avenues Jean Jaurès / Jules Rein – Ilot Police municipale - Extrait du plan de zonage avant modification



Avenues Jean Jaurès / Jules Rein – Ilot Police municipale - Extrait du plan de zonage après modification



Ajustement des limites du polygone d'implantation du bâti : en retrait de 2m rue Jules Rein, à l'alignement avenue Jean Jaurès et rue Louise Michel

Matérialisation de la limite entre les deux secteurs de hauteurs

Suppression du polygone d'implantation et de l'indication de hauteur (bâtiment réalisé).

a.6 Modification de la limite de zone entre UCa, UG et UL sur le secteur du Vieux Pays, rue Guy de Maupassant

La commune prévoit un réaménagement du secteur du Vieux Pays, aux abords de la rue Guy de Maupassant.

Ce projet concerne :

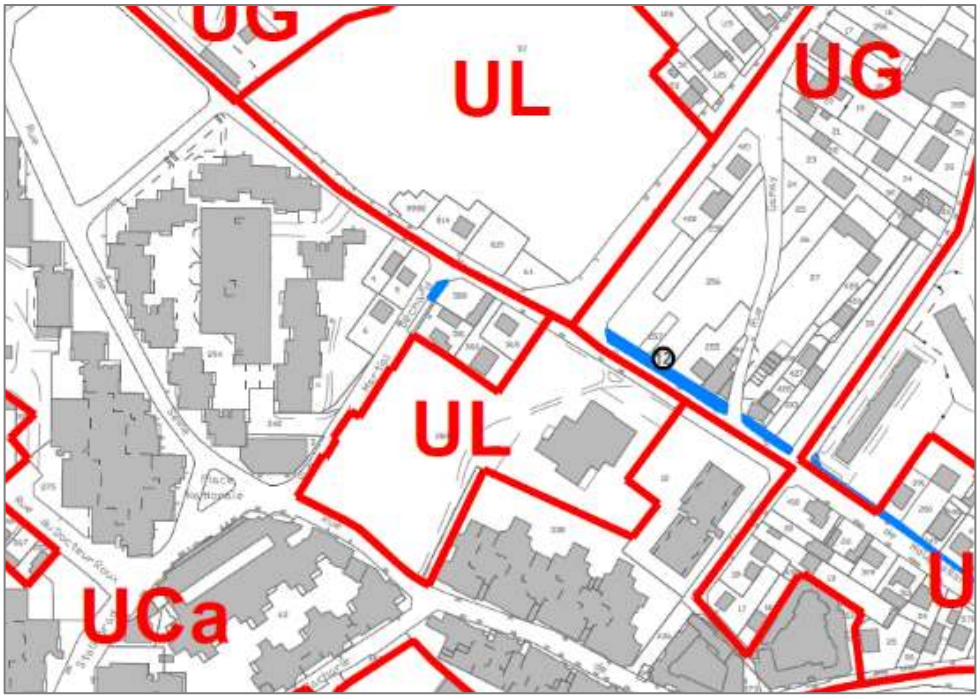
- le terrain en zone UL couvrant l'école maternelle et l'espace vert attenant, situés entre la rue de Guy de Maupassant et la rue de l'Eglise. Le règlement de zone UL permet la construction d'équipements publics, mais ne permet pas la construction de logements.
- une partie de l'ilot lui faisant face, à l'angle de la rue de la Frette et de la rue Guy de Maupassant, actuellement classé en zone UG.

La commune souhaite permettre l'évolution de l'école maternelle sur son site actuel ou sa reconstruction sur l'îlot voisin, ainsi que la construction d'autres équipements.
Afin de permettre les deux possibilités, le secteur de l'école existante et le secteur à l'angle de la rue de la Frette sont inscrits en zone UCa.
Le règlement de la zone UCa permet une hauteur plus élevée, et des règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (les « CINASPIC ») en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.
La commune maitrise l'assiette foncière du projet.

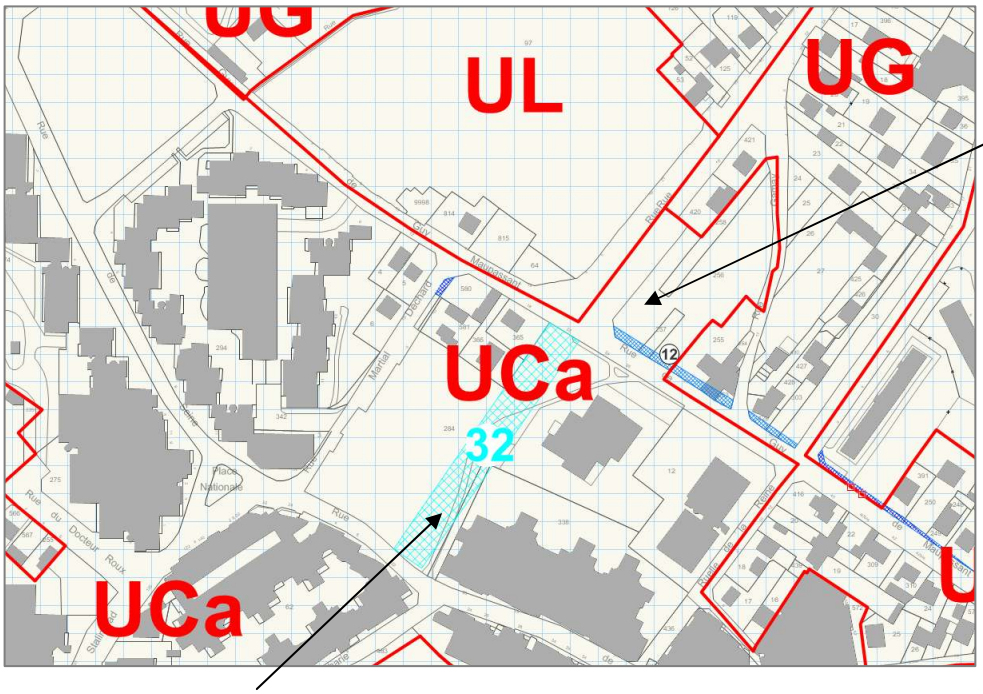
Cette évolution s'accompagne de la mise en place d'un emplacement réservé d'une largeur de 16 m pour création d'une nouvelle voie entre la rue Guy de Maupassant et la rue de l'Eglise.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Le Vieux Pays – rue Guy de Maupassant - Extrait du plan de zonage avant modification



Le Vieux Pays – rue Guy de Maupassant -Extrait du plan de zonage après modification



Intégration de ces secteurs (UL et UG) en zone UCa

Création d'un emplacement réservé pour une nouvelle voie largeur 16m

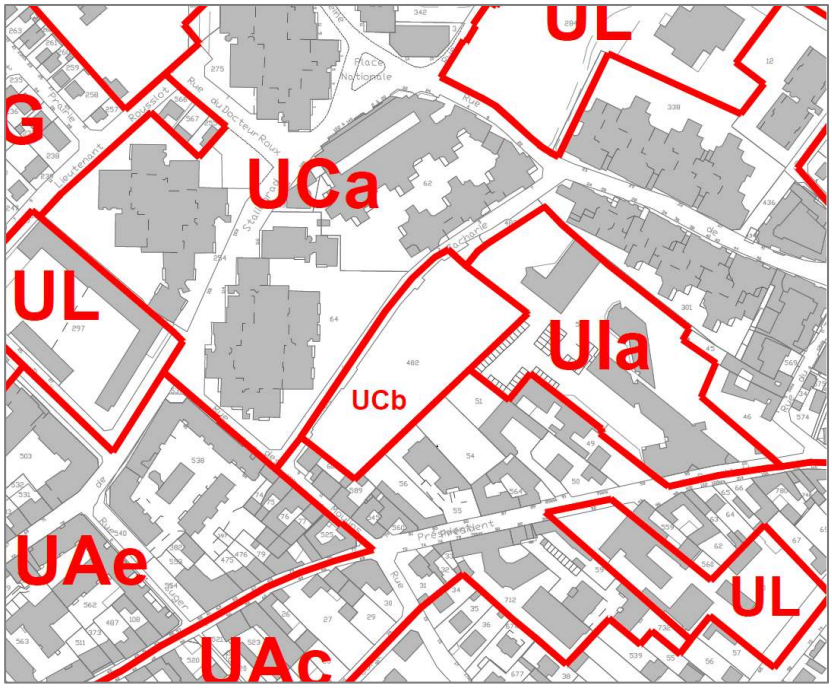
a.7 Modification de la limite de zone entre UCa et UCb rue Zacharie

Toujours dans la perspective du réaménagement du secteur du Vieux Pays, la commune souhaite mener un projet d'envergure sur le quartier afin de redessiner les espaces publics en clarifiant leur(s) usage(s), et apporter une mixité sociale.

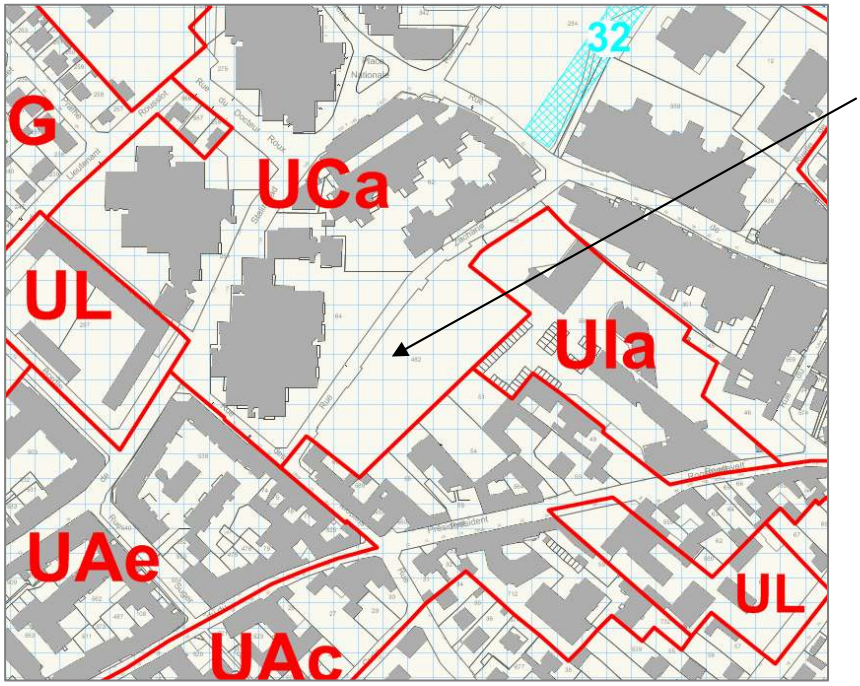
Cette partie de projet concerne l'ilot situé rue Zacharie, aujourd'hui en zone UCb, qui sera en zone UCa pour une homogénéité des différentes opérations. De ce fait, la zone UCb, qui ne concernait que l'ilot Zacharie, disparait.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Le Vieux Pays – rue Zacharie - Extrait du plan de zonage avant modification



Le Vieux Pays – rue Zacharie -Extrait du plan de zonage après modification



Inscription de ce secteur (UCb) en zone UCa

a.8 Modification des limites de zone entre UB, UE et UG dans le secteur Berteaux Reims

Le secteur Berteaux Reims Brisson est concerné par :

- la réalisation d'une coulée verte permettant de mieux relier les quartiers périphériques, qui représentent une part importante de la population, au centre-ville. Celle-ci est associée à la réalisation de la nouvelle gare du Val Notre Dame et s'accompagnera du développement d'un réseau structurant de circulations douces
- le réaménagement de l'avenue Maurice Berteaux et de ses abords, qui permettra d'améliorer le paysage urbain de cette traversée de Sartrouville, constituant une vitrine de la commune. Le secteur est plus particulièrement concerné par l'aménagement du carrefour, point de départ de la VND et des abords de l'avenue.

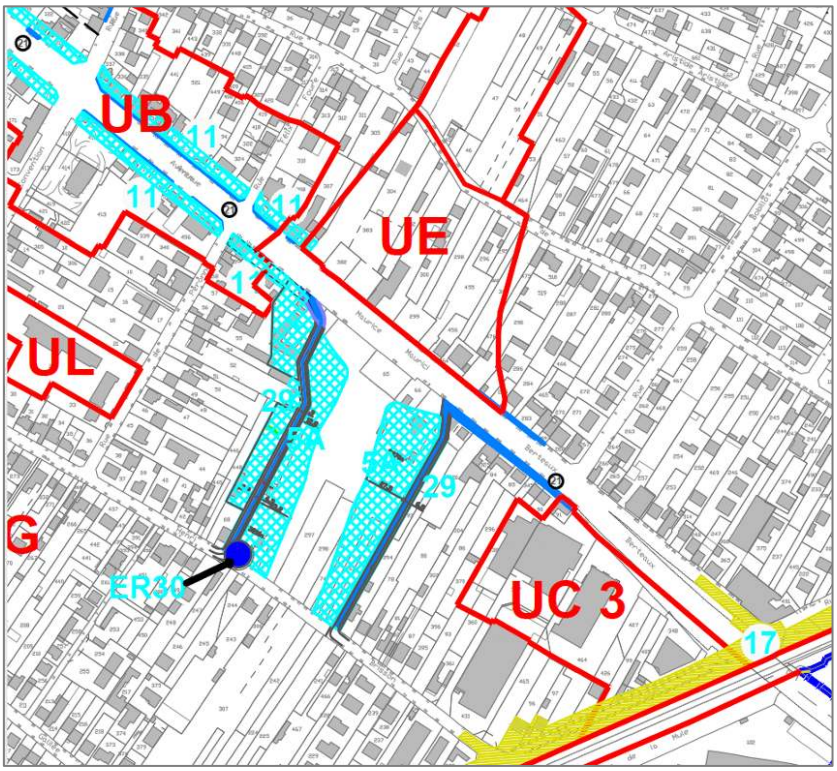
Le secteur Berteaux Reims entre la rue de Reims et l'avenue Maurice Berteaux, qui constitue la limite sud de la coulée verte depuis le parc Youri Gagarine, doit accueillir une programmation mixte : activités et logements.
La zone UE qui couvre ce secteur convient au développement de ce tissu mixte.
Les limites de zones UB, UE et UG sont modifiées de part et d'autre de l'avenue Maurice Berteaux, pour réadapter le périmètre de la zone UE afin de rationaliser le secteur.

Le secteur Berteaux Brisson, entre l'avenue Maurice Berteaux et la rue Brisson, doit accueillir une voie nouvelle départementale.
De part et d'autre de cette voie, le projet s'est affiné. Il est désormais projeté d'inscrire une vocation d'activités beaucoup plus appropriée. Ce changement de vocation appelle un changement de zonage, la zone UG couvrant actuellement le secteur étant plus adaptée pour recevoir du logement. La zone UE est donc étendue sur le secteur sud de l'avenue Maurice Berteaux afin que celui-ci soit compatible avec du développement économique.

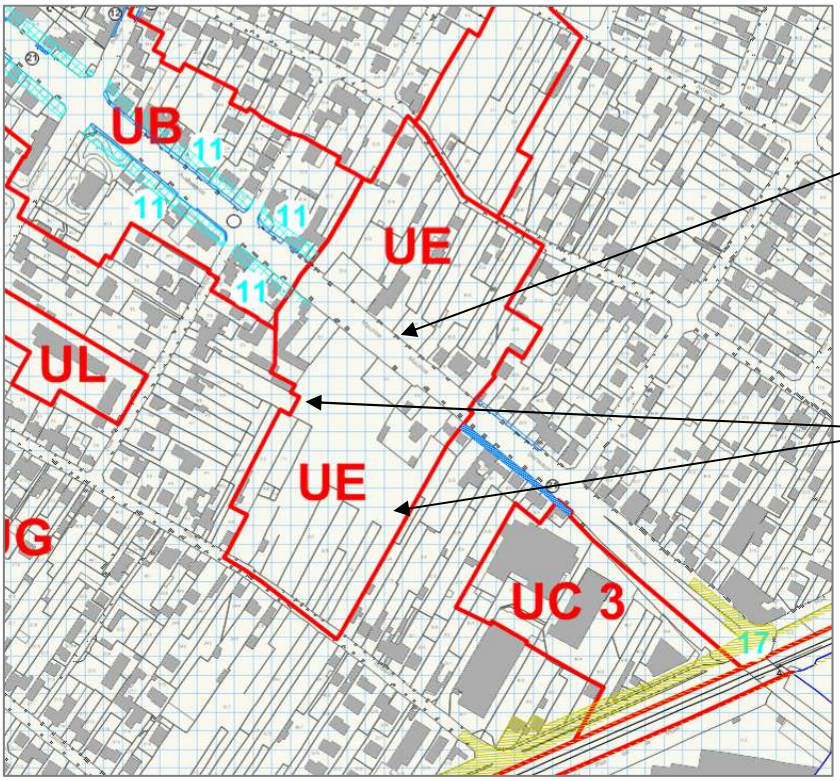
Le plan de zonage est donc modifié pour intégrer les évolutions de limite de zones UB, UE et UG et l'extension du zonage UE au secteur Berteaux Brisson. Les emplacements réservés en place sur le secteur sont supprimés.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Secteur Berteaux Reims - Extrait du plan de zonage avant modification



Secteur Berteaux Reims - Extrait du plan de zonage après modification



Extension de la zone UE
Ajustement des limites de zones UE / UG / UB

Suppression des emplacements réservés 5A, 29 et 30.

a.9 Ajout de l'intitulé de zone N sur la zone non nommée du site du funérarium à l'angle de la rue Voltaire et du boulevard de Bezons*

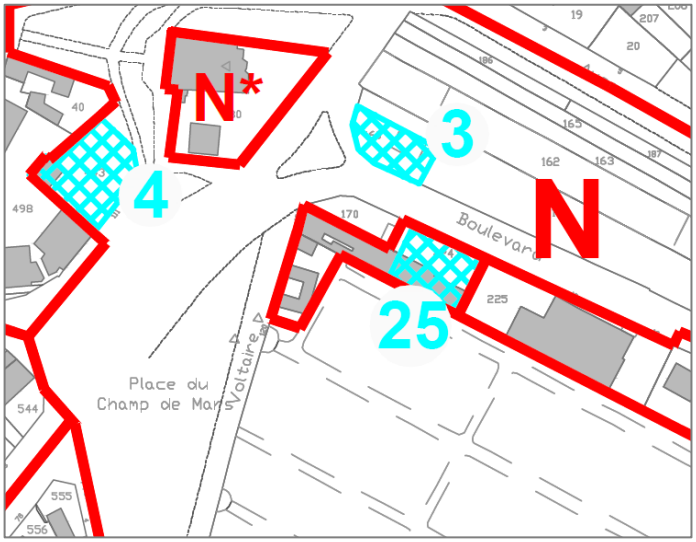
L'intitulé de zone N*, concernant les parcelles AR 223 et AR 224 (parcelles du futur funérarium) et la loge du gardien du cimetière, n'apparait pas sur le plan de zonage. Le plan de zonage est modifié pour corriger cette erreur matérielle.

a.10 Modification des limites de zone entre N et N : extension de la zone N* à la parcelle AR 170, boulevard de Bezons.*

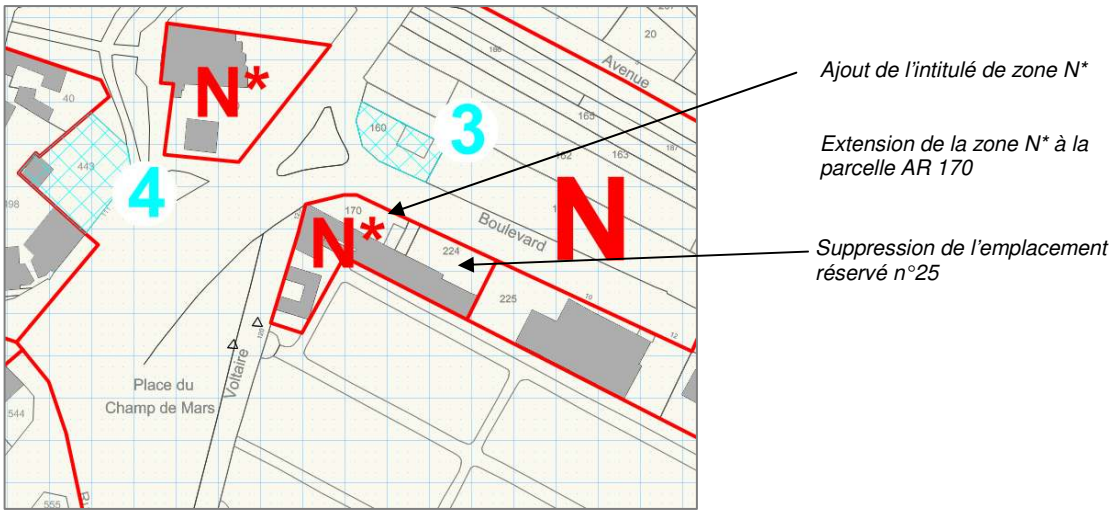
La parcelle AR 170, située à l'angle de la rue Voltaire et du boulevard de Bezons, n'est pas bâtie et actuellement plantée de buissons bas. Elle est intégrée au projet de funérarium et doit donc être intégrée à la zone N*, dans laquelle est prévue la réalisation de cet équipement.

Le plan de zonage est modifié pour ajuster cette limite de zone.

Secteur Cimetière - Extrait du plan de zonage avant modification



Secteur Cimetière - Extrait du plan de zonage après modification

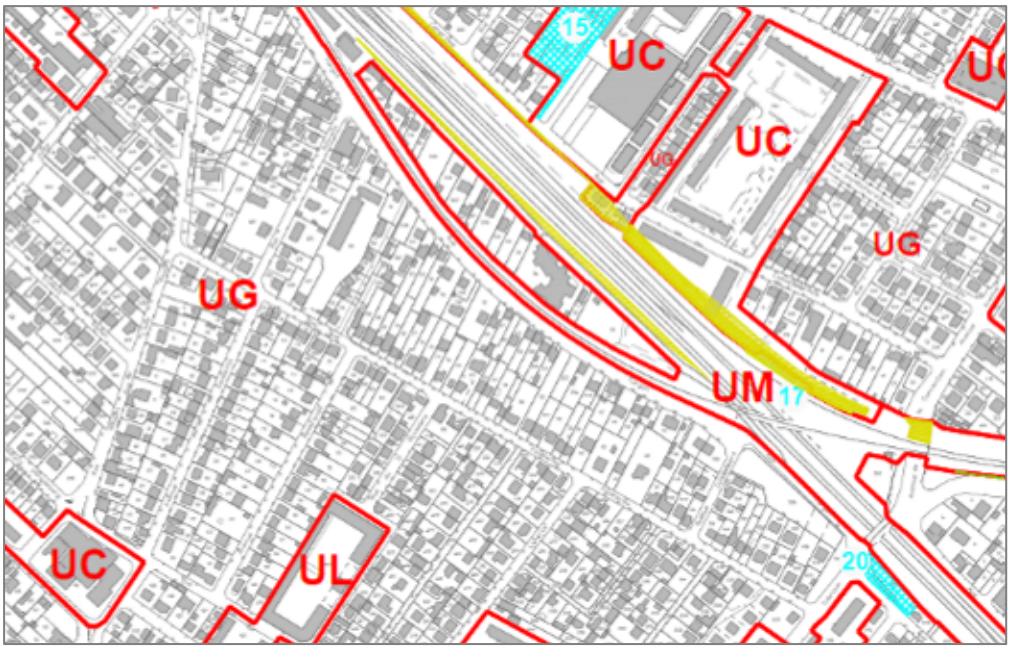


a.11 Inscription en zone UG de l'ilot entre la voie ferrée et la rue de l'Ilot

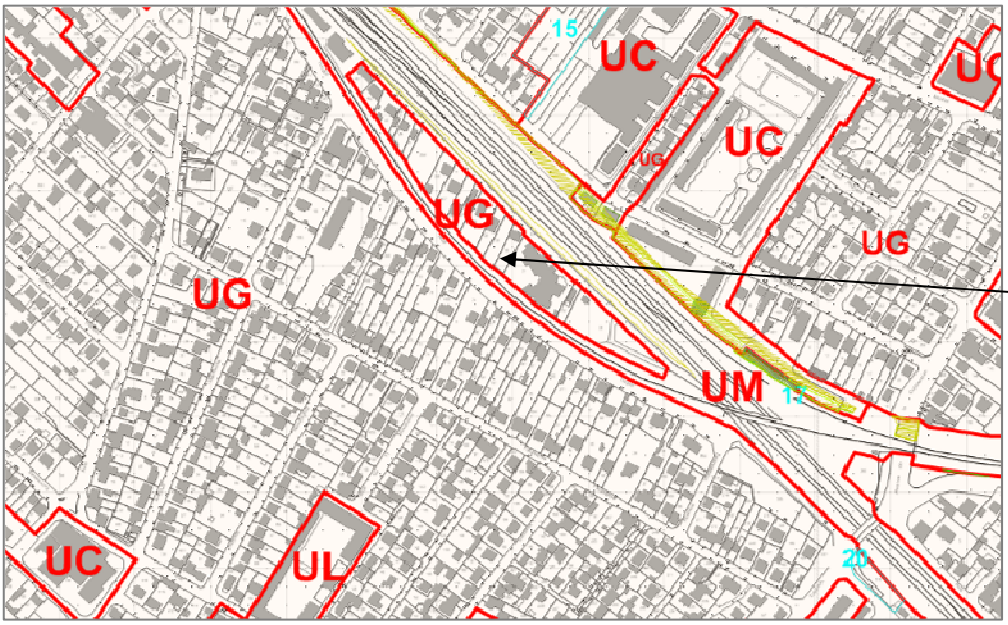
L'intitulé de zone UG, concernant les parcelles situées entre la voie ferrée et la rue de l'ilot, n'apparait pas sur le plan de zonage. Cette erreur matérielle est corrigée à l'occasion de la modification du PLU.

Le plan de zonage est ainsi modifié pour faire clairement apparaitre le nom de la zone.

Rue de l'Ilot - Extrait du plan de zonage avant modification



Rue de l'Ilot - Extrait du plan de zonage après modification



Inscription de l'intitulé de la zone UG

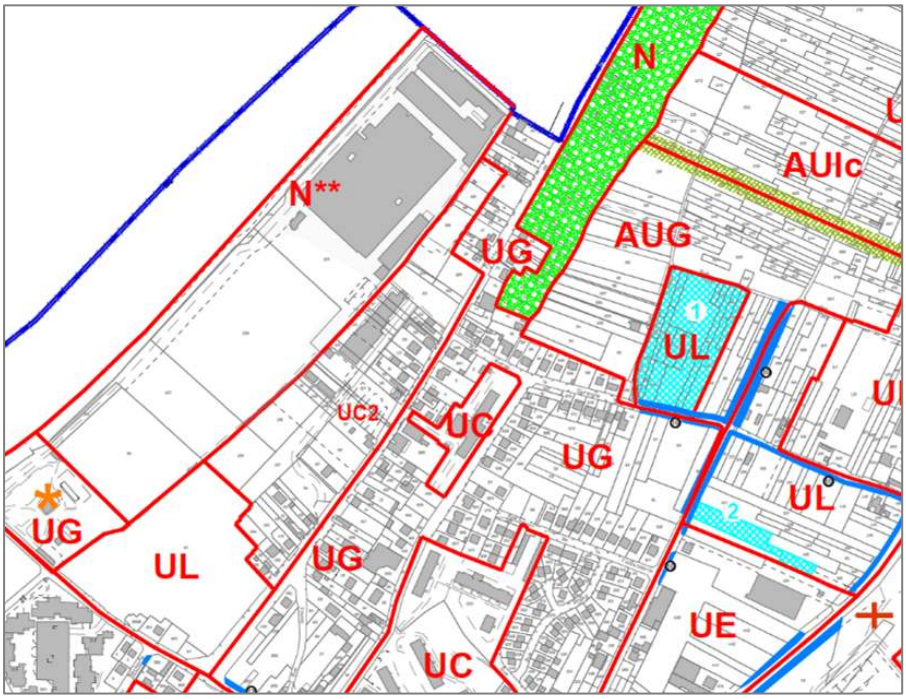
a.12 Modification des limites de zone entre UC2 et UG, rue de la Frette

En entrée de ville depuis la commune de Cormeilles-en-Parisis, les parcelles situées à l'ouest de la rue de la Frette sont couvertes par un zonage UG, correspondant aux zones d'habitat individuel. Le tissu pavillonnaire assez diffus présente une faible densité.

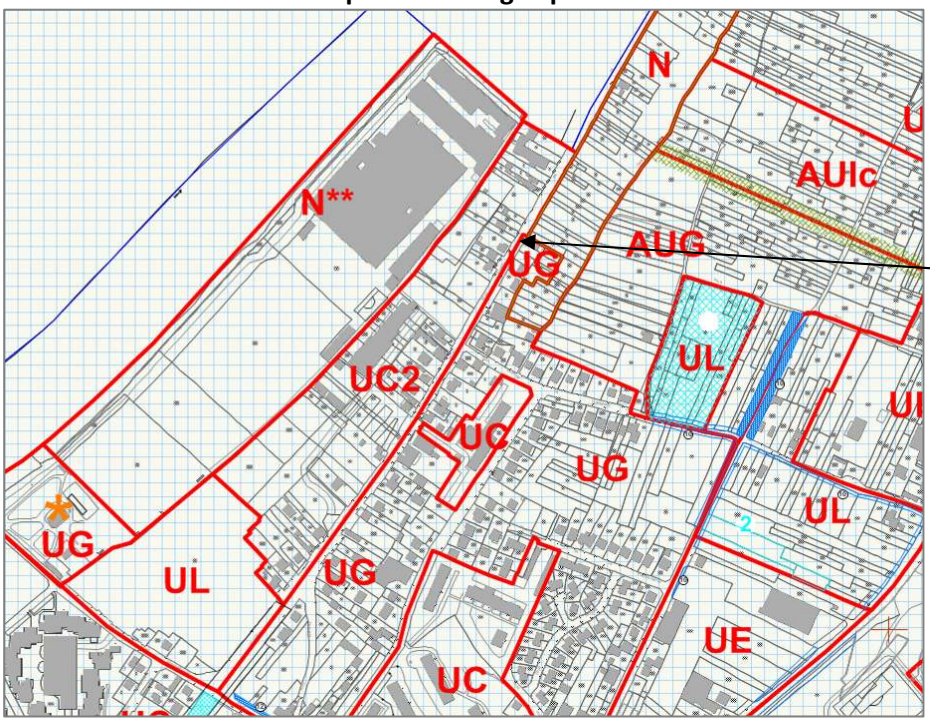
La commune souhaite voir évoluer ce secteur en permettant le renouvellement urbain et une densification du tissu, notamment pour répondre aux objectifs du PLH. Pour cela elle a décidé de faire évoluer le zonage de ce secteur. Le zonage UC2, qui couvre l'ouest du reste de la rue de la Frette, correspond à un habitat collectif entouré d'espaces libres. Ce zonage est ainsi prolongé jusqu'aux limites de la commune, afin de permettre l'évolution du secteur, maitrisé par la commune.

En conséquence, la zone UC2 est étendue le long de la rue de la Frette, jusqu'en limite communale.

Rue de la Frette - Extrait du plan de zonage avant modification



Rue de la Frette - Extrait du plan de zonage après modification



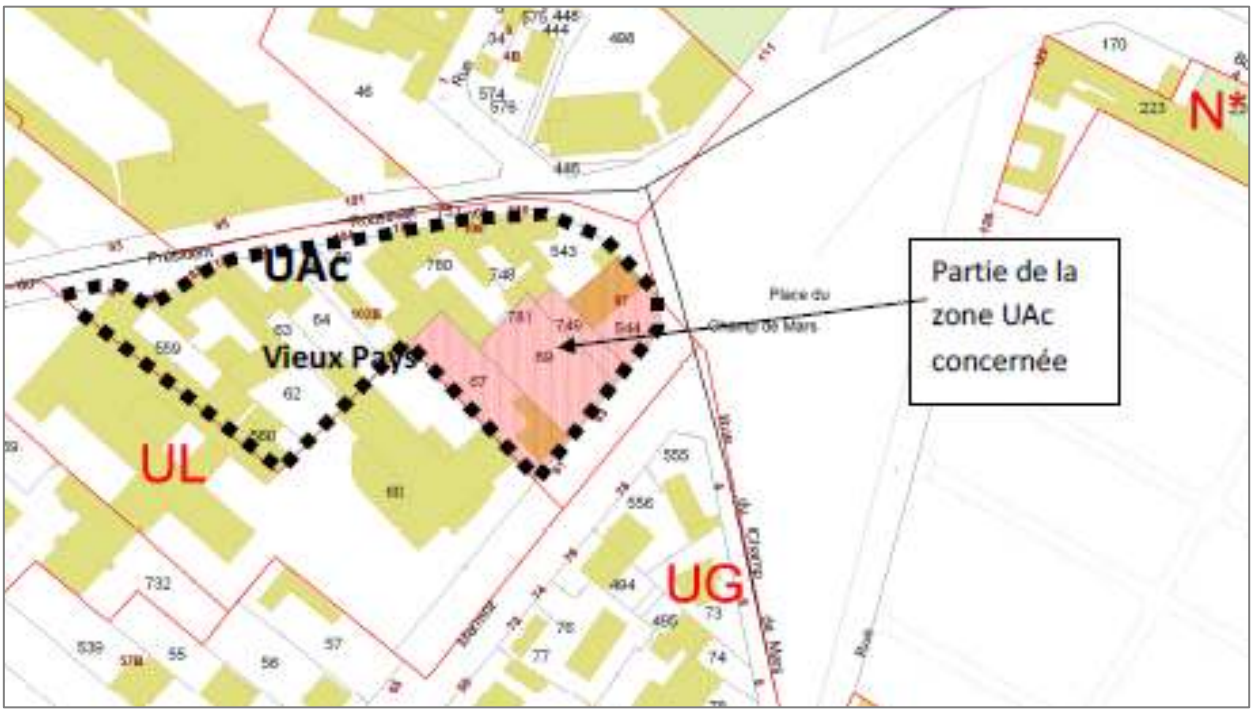
Extension de la zone UC2

a.13 Modification de la limite de zone entre UAc et UG, rue Jean Mermoz

L'ensemble du secteur situé à l'angle des rues Jean Mermoz et du président Roosevelt est en zone UAc au PLU, qui correspond à des secteurs qui ont conservé leurs caractéristiques de centre ancien dans le quartier du Vieux Pays. Ces secteurs se composent d'un bâti de forme traditionnelle, implanté en continu le long des rues, dont les hauteurs varient de un à deux étages au-dessus du rez de chaussée. Le zonage UAc du Vieux Pays impose une implantation à l'alignement.
Ce zonage est adapté aux constructions bordant la rue du Président Roosevelt qui constituent un front bâti continu implanté à l'alignement sur la voie.
En revanche, une implantation à l'alignement n'est pas justifiée sur la partie haute de la rue Jean Mermoz, qui fait face à un tissu pavillonnaire construit en retrait de la voie.

Les parcelles sont actuellement peu construites le long de la rue Jean Mermoz, mais en cas de projet de construction, un zonage UG apparait plus adapté pour conserver l'unité bâtie de la rue.

La modification de la limite de zone entre UAc et UG, rue Jean Mermoz, intervient pour corriger une erreur d'appréciation du zonage du PLU.



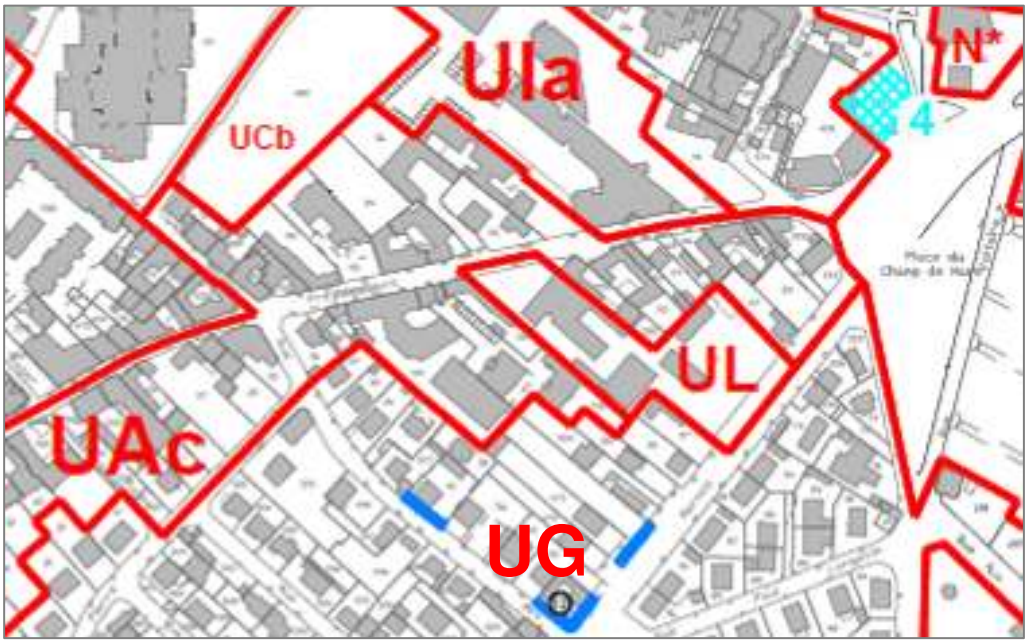
Rue Jean Mermoz : tissu pavillonnaire avec une implantation en retrait de l'alignement

Rue du Président Roosevelt : implantation du bâti à l'alignement

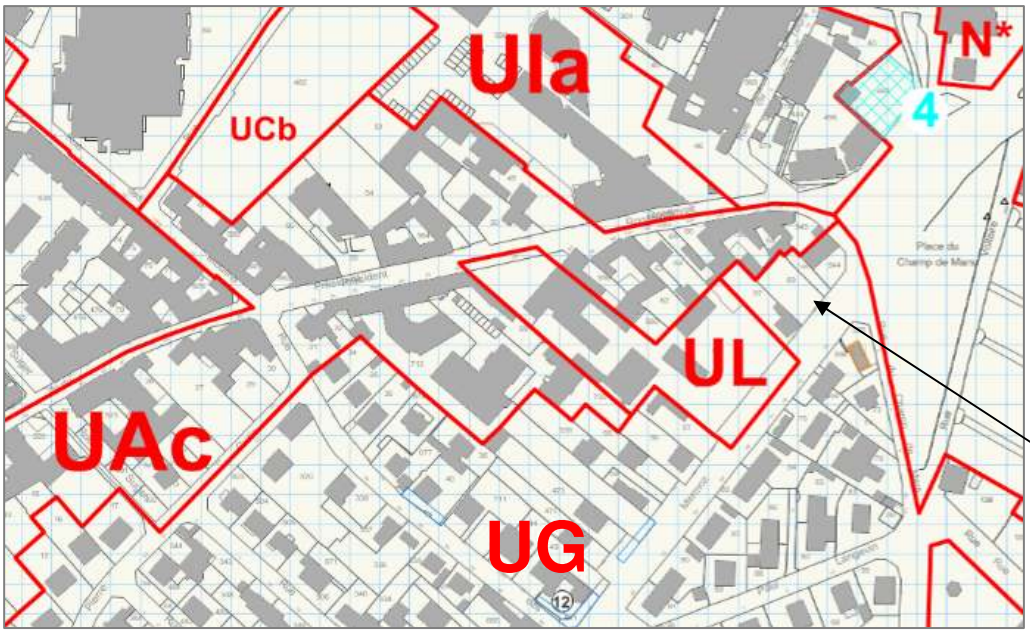
Les limites de zones UAc / UG sont modifiées afin d'inscrire ce secteur en zone UG, en harmonie avec le tissu qui se trouve face à lui dans la rue Jean Mermoz.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Rue Jean Mermoz - Extrait du plan de zonage avant modification



Rue Jean Mermoz - Extrait du plan de zonage après modification



Modification de zonage de UAc à UG

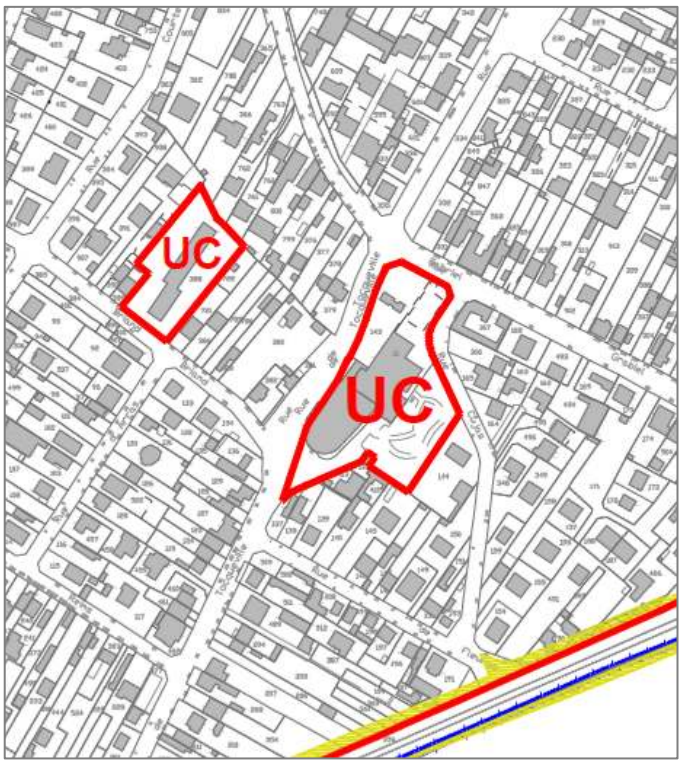
a.14 Ajout d'un polygone d'implantation du bâti en zone UCpm sur le site du Foyer de l'Union, rue Gabriel Péri et rue de Tocqueville

Le site de la Résidence pour personnes âgées et du Marché de l'Union fait l'objet d'une réflexion pour sa restructuration.

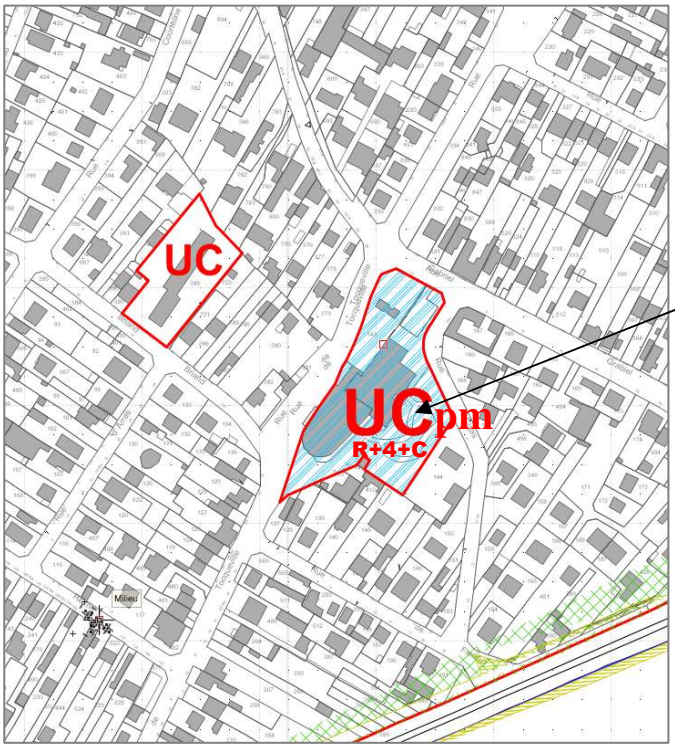
La municipalité est attentive à accompagner les seniors et veut faire évoluer la Résidence de l'Union pour la moderniser. L'objectif est de mettre en place un ensemble immobilier comportant plusieurs éléments : des logements en accession à la propriété ; des logements en accession sociale à quantité identique à ceux actuellement disponibles à la résidence de l'Union, des locaux permettant de délivrer différents types de services (restauration, salle d'activités spécialisées ou polyvalente, bureau pour des permanences institutionnelles associatives) ; des locaux commerciaux. Ce site a été retenu car il comporte des surfaces importantes de locaux à démolir nécessitant une intervention à court ou moyen terme (ancien marché de l'Union désaffecté) ; l'identification à la résidence – autonomie de l'Union, qui ancre la dimension séniors au sein de ce quartier ; la proximité du futur Pôle santé qui pourra apporter une complémentarité ; la possibilité de redynamiser les commerces de quartier et la placette située aux angles Tocqueville Gretry Gabriel Peri.

Un polygone d'implantation est instauré afin de requalifier le bâti et de préserver le jardin de la Résidence de l'Union en espace vert.

Rue Gabriel Péri et rue de Tocqueville, Foyer de l'Union - Extrait du plan de zonage avant modification



Rue Gabriel Péri et rue de Tocqueville, Foyer de l'Union - Extrait du plan de zonage après modification

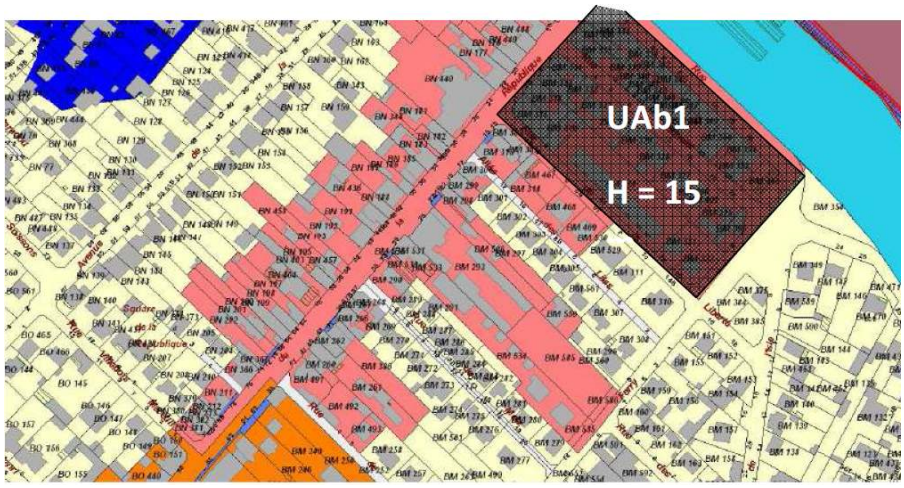


Ajout d'un polygone d'implantation

a.15 Adaptation de la zone UAb1 par création d'un secteur avec inscription graphique de hauteur, rue de la République

Les spécificités de la typologie urbaine le long de certaines voies conduisent à délimiter, au sein de zones, des secteurs graphiques intégrant des règles particulières de hauteur et/ou d'implantation.
Cette modification consiste à créer au sein de la zone UAb1 bordant la rue de la République, un secteur particulier de UAb1 avec inscription graphique spécifique autorisant une hauteur H = 15 m.
La zone UAb1 couvre un tissu urbain dense, en centre-ville au sud de la gare SNCF, de part et d'autre de l'avenue de la République, entre la rue Berthelot et la rue Villebois Mareuil. Elle englobe des parcelles possédant des morphologies bâties très différentes : immeubles maisons de ville, pavillons. La hauteur maximale autorisée dans cette zone est différente selon qu'on se trouve dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de l'avenue de la République, où la hauteur peut atteindre 18 m, ou au-delà, où elle est limitée à 6 m à l'égout du toit, et 11 m au faitage.
Cette règle crée une rupture importante de hauteur entre l'avenue de la République et les voies adjacentes (rue Turgot, rue Michelet, rue de la Liberté). Ces secteurs, situés à proximité de la gare RER, sont propices au renouvellement urbain et à une densification du tissu.
L'inscription d'un secteur UAb1 avec une règle de hauteur maximale plus élevée que celle prévue dans la règle générale permettra également d'établir une transition de hauteur entre l'avenue de la République et les secteurs pavillonnaires.

Une adaptation identique, avec une inscription graphique sur le plan de zonage, a déjà été réalisée sur le secteur de la rue Berthelot - avenue de la Concorde, pour permettre une hauteur maximale plus importante portée à 15 m.

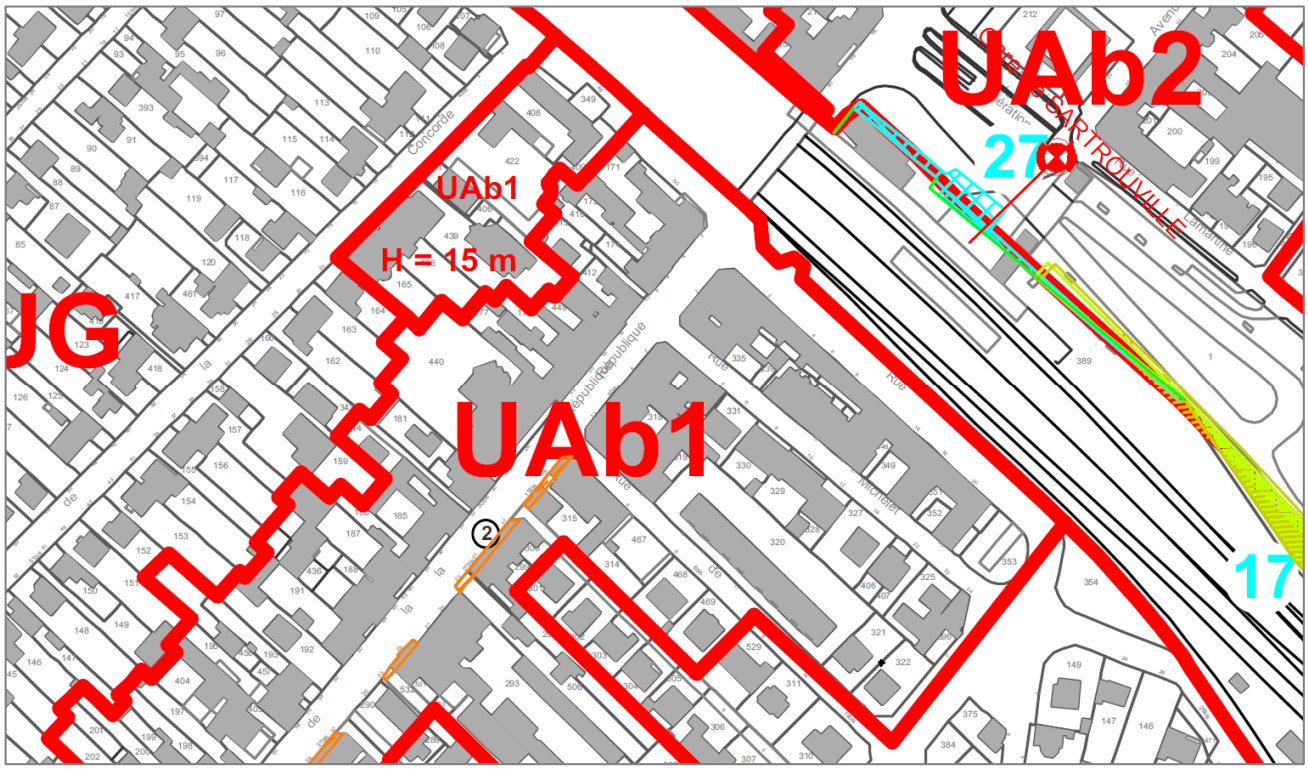


Règlementation de la hauteur en UAb1 (article UAb1-10): Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue de la République, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C. Au-delà de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
Sur le secteur situé rue Berthelot et avenue de la Concorde : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage tel que cela figure sur le document graphique.
Pour les constructions existantes à la date d'application du PLU, dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, sont autorisées les extensions jusqu'à la hauteur de la construction existante.

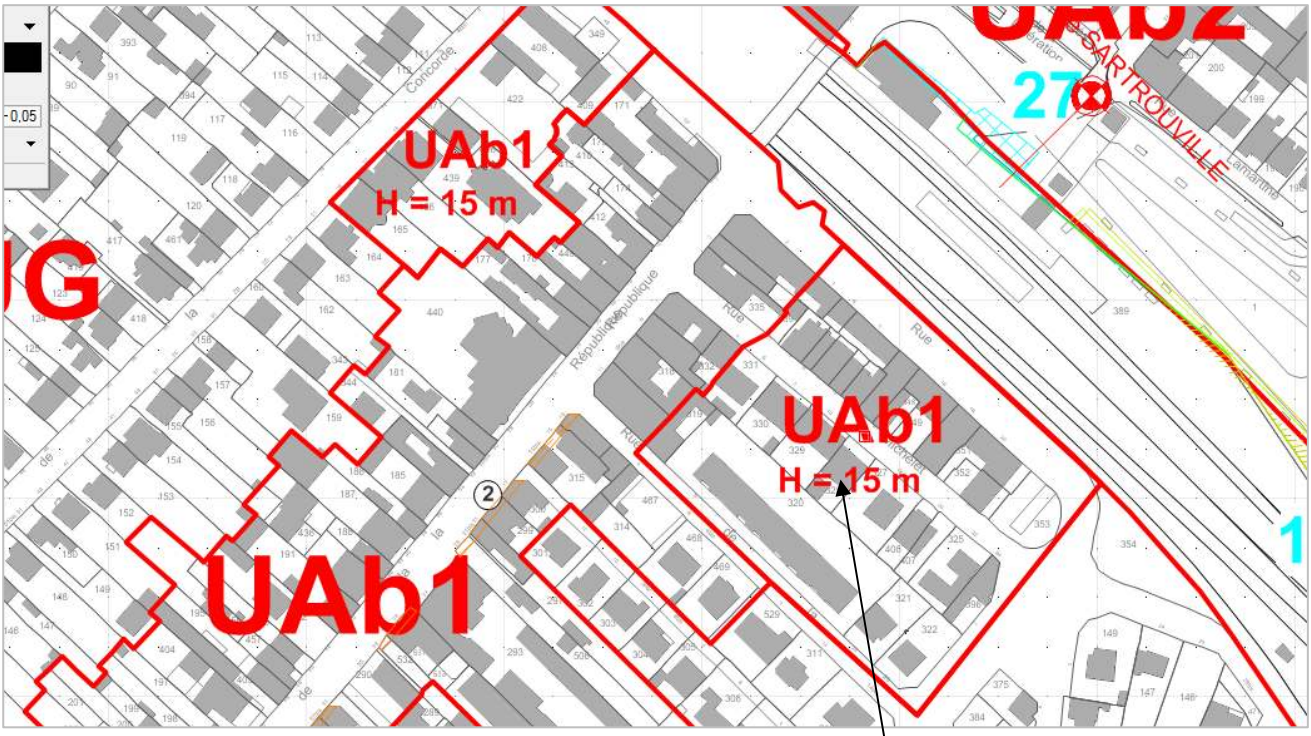
En complément de la modification graphique, le règlement est modifié pour faire mention de ce nouveau secteur particulier de UAb1.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Rue de la République - Extrait du plan de zonage avant modification



Rue de la République - Extrait du plan de zonage après modification



Ajout d'un secteur UAb1 avec inscription graphique spécifique pour autoriser une hauteur H = 15 m

a.16 Modification de la limite de zone entre zones UE et UIc, zone des Sureaux, rue d'Estienne d'Orves

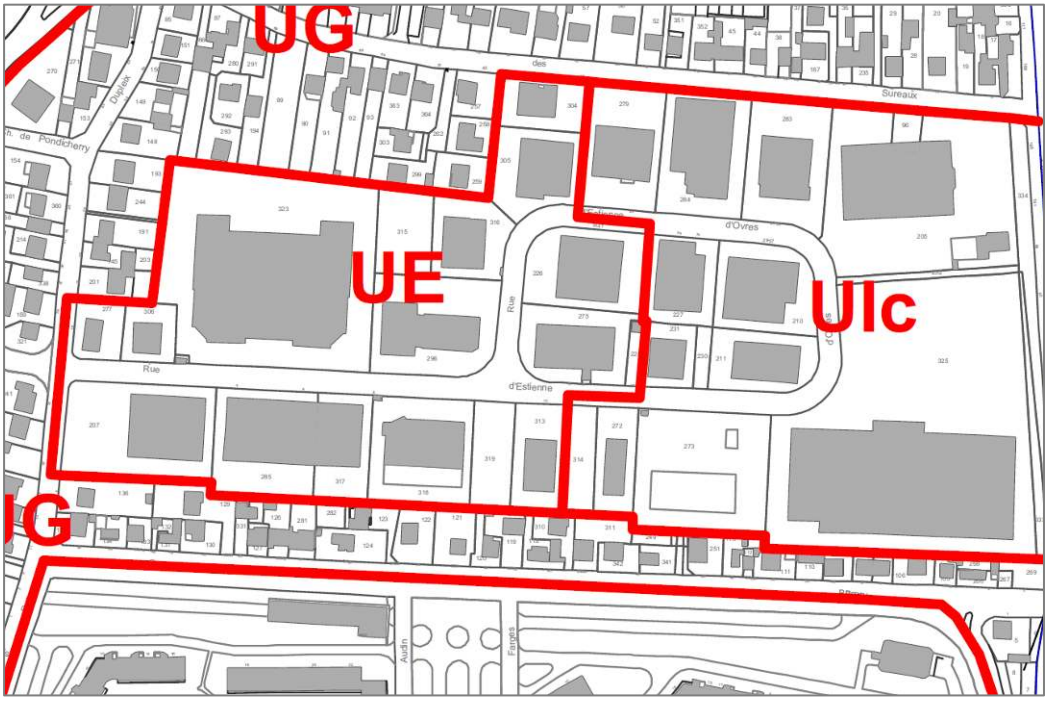
Sur le secteur des Trembleaux, la création de nouvelles zones d'activités mieux situées, mieux équipées et mieux adaptées au développement d'activités économiques, a été engagée depuis plusieurs années. Il est donc souhaité que les activités puissent progressivement quitter les secteurs les moins adaptés pour se relocaliser dans des zones où elles pourront bénéficier d'équipements et d'un environnement plus propice à leur développement. Une partie de la zone des Sureaux constitue un des deux secteurs concernés. Il sera en priorité affecté à la construction de logements.

Afin de favoriser le renouvellement urbain et la mutation de secteurs d'activités devenus inadaptés, la commune envisage de réaliser une opération mixte de logements dans la zone d'activités des Sureaux, rue d'Estienne d'Orves.
Les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération sont pour partie en zone UE et en zone UIc.
Deux des parcelles sont en zone UIc dont le règlement ne permet pas la réalisation de logements en dehors de ceux de gardiennage liés aux activités de la zone.
Le plan de zonage est donc modifié pour étendre la zone UE sur ces deux parcelles (d'une superficie globale de 1 854 m²).

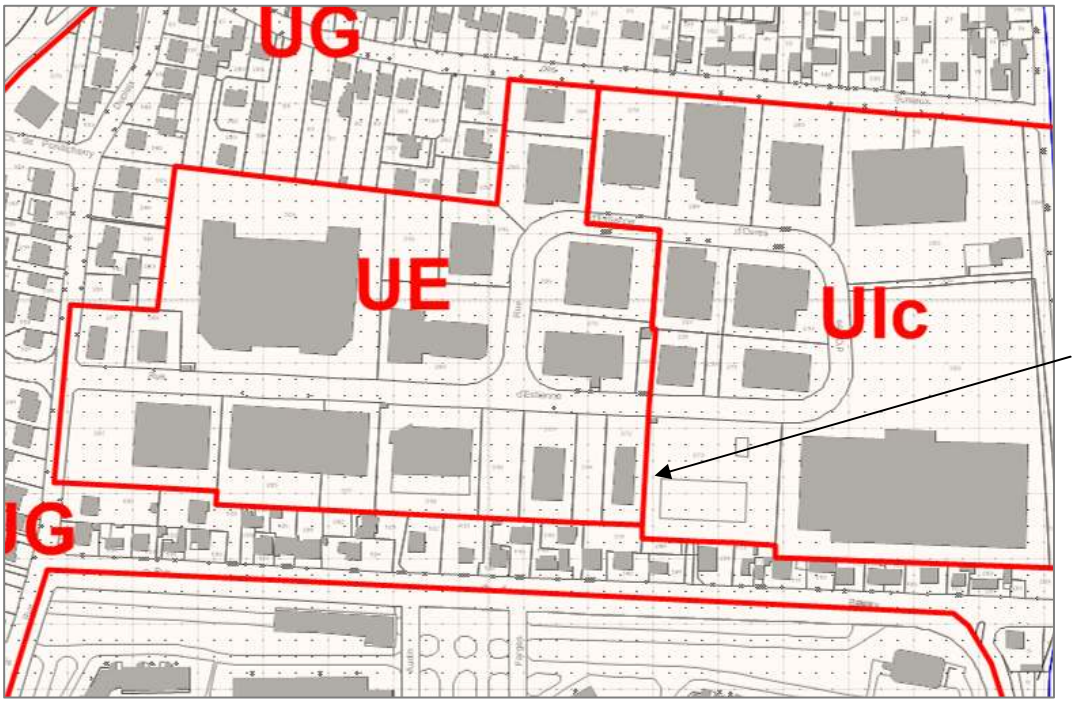
Rue d'Estienne d'Orves : parcelles concernées par l'opération mixte de logements

Le plan de zonage est modifié comme suit :

Zone des Sureaux - Rue d'Estienne d'Orves- Extrait du plan de zonage avant modification



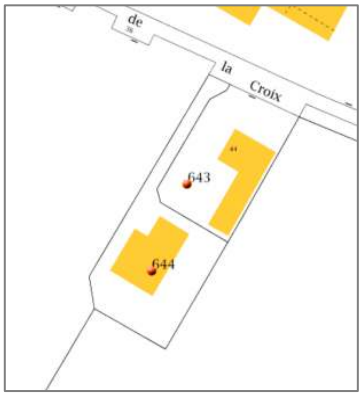
Zone des Sureaux - Rue d'Estienne d'Orves- Extrait du plan de zonage après modification



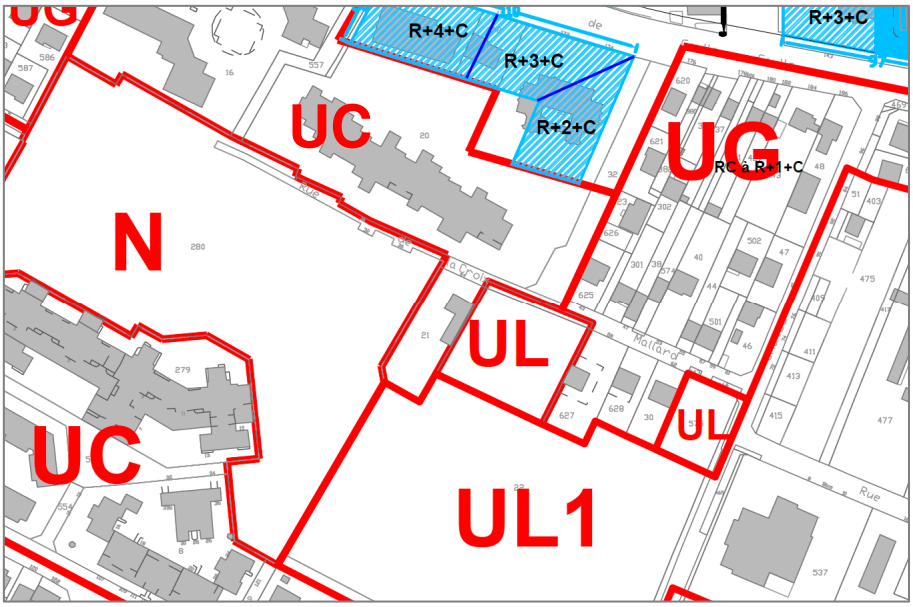
Modification de la limite de zone entre zones Ulc et UE

a.17 Modification de la limite de zone entre UC et UG, rue de la Croix Mallard

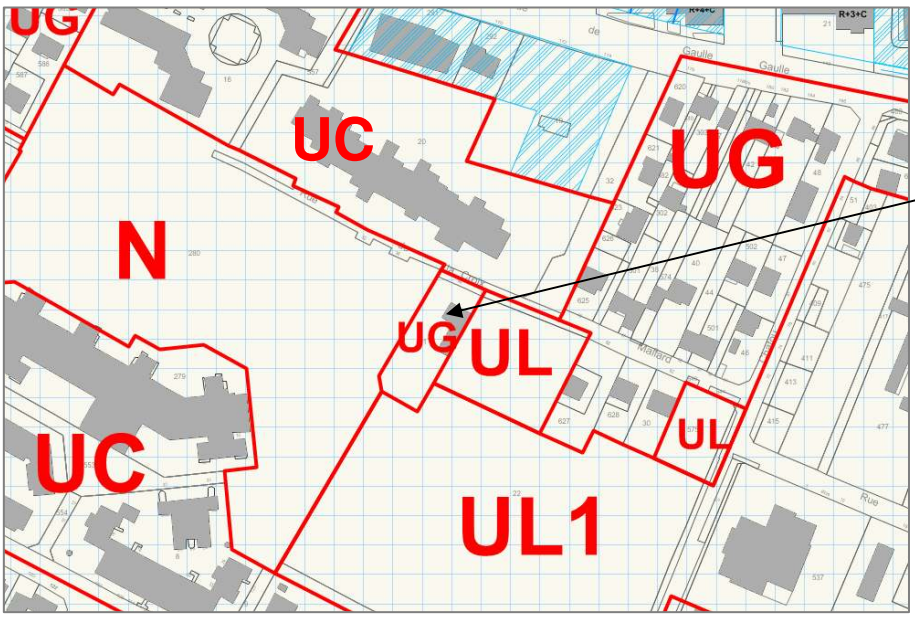
Le zonage UC des parcelles situées au 44, rue de la Croix Mallard ne correspond pas à la nature du tissu urbain constitué. Le découpage parcellaire (parcelle sur rue de 543 m² et parcelle en drapeau de 657 m²) et les constructions existantes (R+C et R+1) constituent un tissu pavillonnaire qui s'apparente plus à la zone UG.
Il y a donc manifestement ici une erreur de zonage. Le passage de ce secteur en zone UG permet de rectifier cette erreur de zonage.



Rue de la Croix Mallard- Extrait du plan de zonage avant modification



Rue de la Croix Mallard- Extrait du plan de zonage après modification



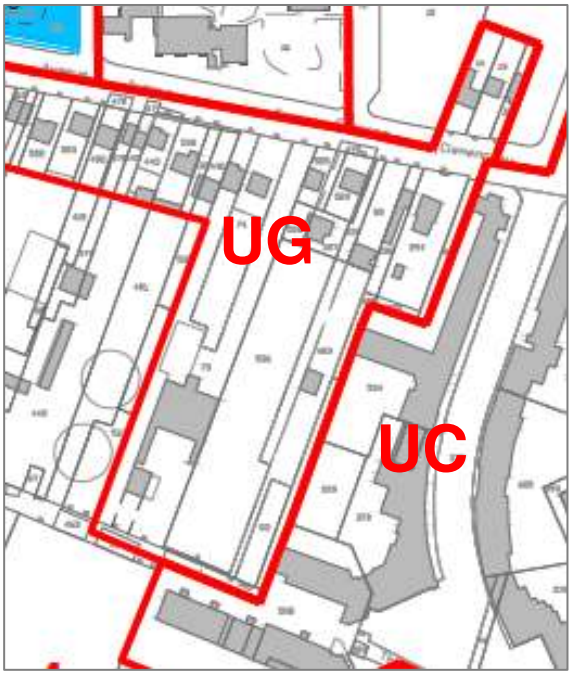
Modification de la limite de zone entre zones UC et UG

a.18 Création d'un emplacement réservé n°31 entre la rue de Thann et l'avenue Georges Clémenceau

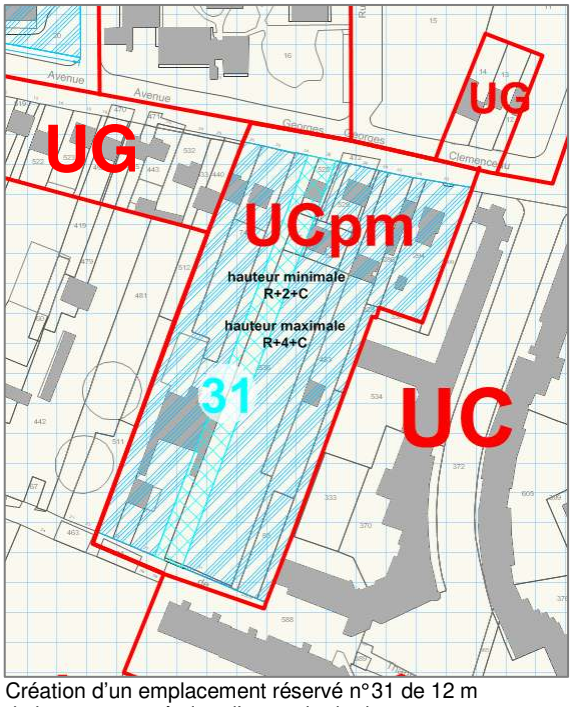
Dans le cadre de l'opération de construction de l'îlot Thann, le projet prévoit la réalisation d'une voie de desserte reliant la rue de Thann au avenue Clémenceau. Un emplacement réservé n°31 d'une largeur de 12 m est donc créé pour permettre la réalisation de cette voirie secondaire dans l'optique de développement du quartier avec l'arrivée de la Tangentielle Nord.

Ilot THANN –

Extrait du plan de zonage avant modification



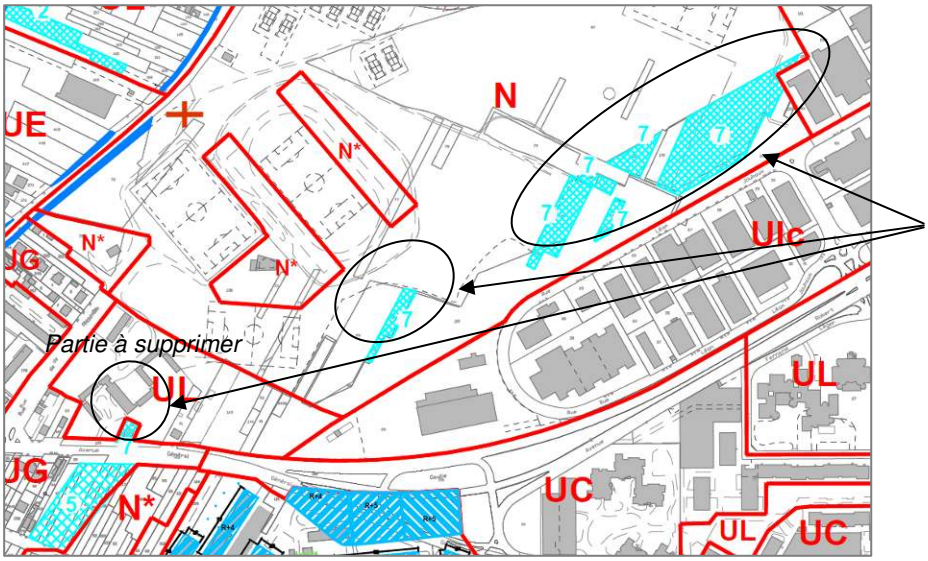
Extrait du plan de zonage après modification



Création d'un emplacement réservé n°31 de 12 m de large, pour création d'une voie de desserte

a.19 Modification de l'emplacement réservé n°7

La partie de l'emplacement réservé n°7 « équipement sportif et de loisirs », située au 3 de Gaulle (parcelle AN 42 de 354 m²) appartient à la commune.
L'emplacement réservé n°7 peut donc être levé partiellement, pour cette parcelle.



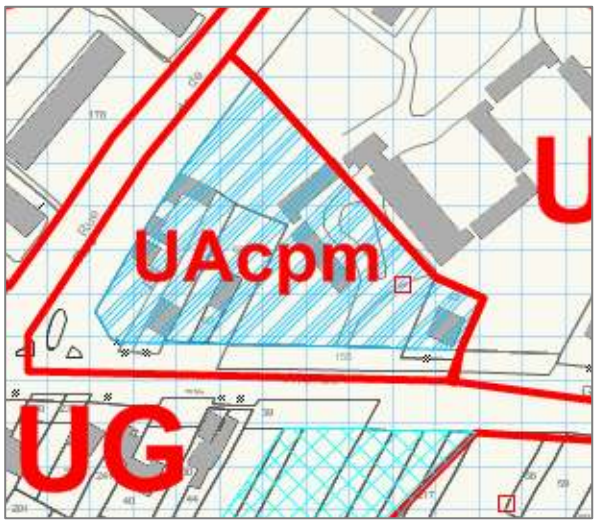
Localisation de l'emplacement réservé n°7, multi-site, et de la partie à supprimer à l'occasion de la modification du PLU.

En conséquence, l'emplacement réservé n°7 est modifié au plan de zonage et en annexe du PLU.

Ilot Picardie –

Extrait du plan de zonage avant modification

Extrait du plan de zonage après modification



Suppression de l'emplacement réservé n°7 couvrant la parcelle AN 42 (354 m²)

a.20 Suppression de l'emplacement réservé n°5a

L'emplacement réservé n°5, d'une superficie de 9 300 m², était prévu pour de l'habitat au titre de l'article L .123-2b du code de l'urbanisme, permettant de réaliser 3 250m² de surface de plancher dans le respect des dispositions de la loi SRU.
Depuis, le projet a évolué, et le secteur Berteaux-Brisson a maintenant vocation à accueillir de l'activité. Cet emplacement réservé n'est donc plus approprié et n'a plus d'utilité.

L'emplacement réservé n°5a est supprimé.

a.21 Suppression de l'emplacement réservé n°29

L'aménagement d'ensemble du secteur Berteaux-Brisson a été revu. Il a désormais une vocation d'activités, beaucoup plus appropriée de part et d'autre de la voie nouvelle projetée.
L'emplacement réservé n° 29 au bénéfice de la commune pour la création de voies de liaison n'a plus d'utilité dans le cadre de ce nouveau projet d'aménagement.

L'emplacement réservé n° 29 est supprimé.

a.22 Suppression de l'emplacement réservé n°30

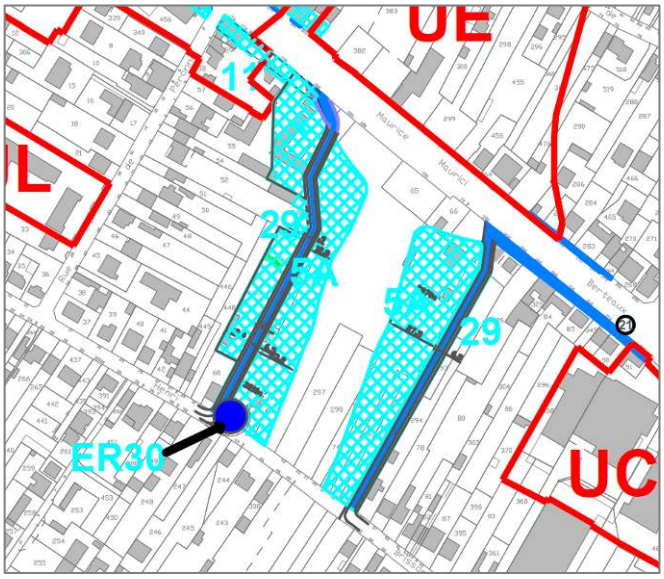
L'aménagement d'ensemble du secteur Berteaux-Brisson a été revu. Il a désormais une vocation d'activités, beaucoup plus appropriée de part et d'autre de la voie nouvelle projetée.
L'emplacement réservé n°30 au bénéfice du Département pour la réalisation d'une zone de retournement n'a plus d'utilité dans le cadre de ce nouveau projet d'aménagement.

L'emplacement réservé n°30 est supprimé.

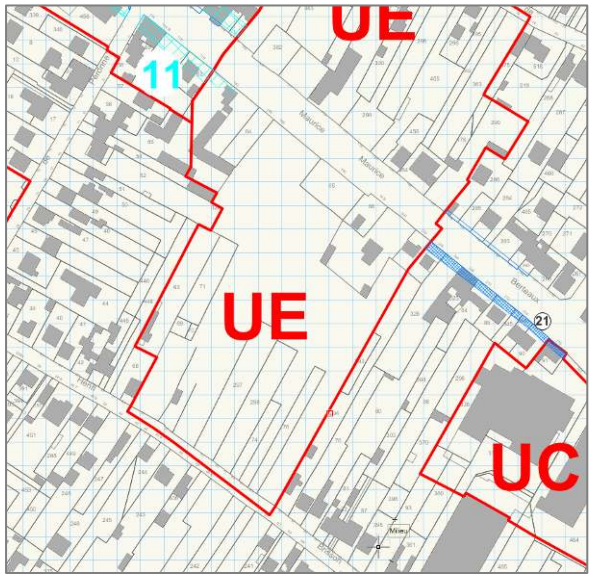
Le foncier étant maîtrisé, un schéma de circulation sera élaboré en fonction de l'évolution de la définition des projets, pour assurer un bon fonctionnement viaire de ce quartier.

Secteur Berteaux Brisson –

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Suppression des emplacements réservés n°5a, 29 et 3 0 pour une superficie totale de 10 650 m²

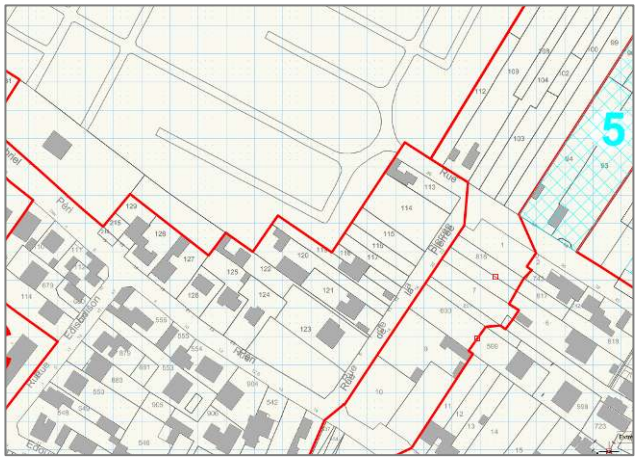
a.23 Suppression de l'emplacement réservé n°6 pour extension du cimetière

Un emplacement réservé n°6 avait été créé pour per mettre l'extension du cimetière. Ce projet n'est plus d'actualité, le cimetière, faisant l'objet d'une bonne gestion, n'a pas besoin d'être étendu. Le plan de zonage est donc modifié pour supprimer cet emplacement réservé.

Secteur Cimetière –

Extrait du plan de zonage avant modification

Extrait du plan de zonage après modification



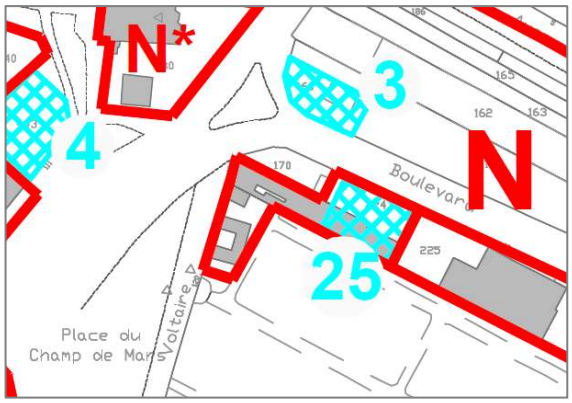
Suppression de l'emplacement réservé n°6

a.24 Suppression de l'emplacement réservé n°25 pour extension du cimetière

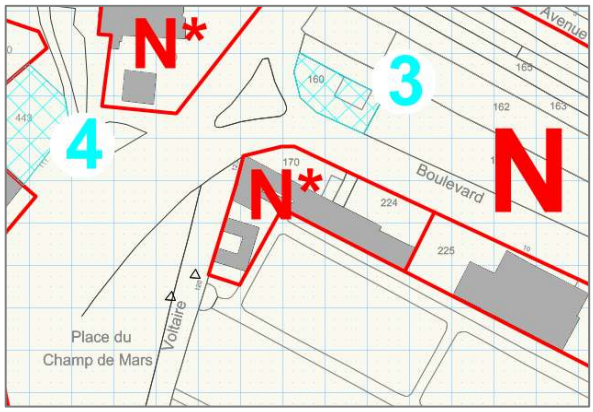
Un emplacement réservé n°25 a été créé pour permet tre l'extension du cimetière. Ce projet n'est plus d'actualité. Le plan de zonage est modifié pour supprimer cet emplacement réservé qui n'a plus d'utilité.

Secteur Cimetière –

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



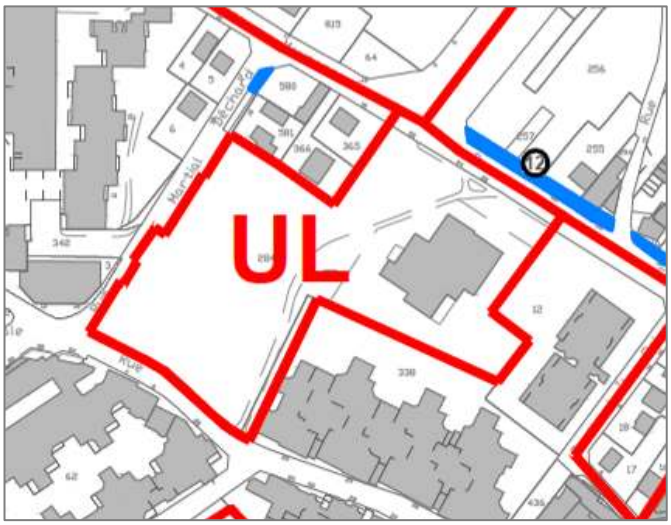
Suppression de l'emplacement réservé n°25

a.25 Création d'un emplacement réservé n°32, d'une largeur de 16 m, pour création d'une nouvelle voirie entre la rue Guy de Maupassant et la rue de l'Eglise

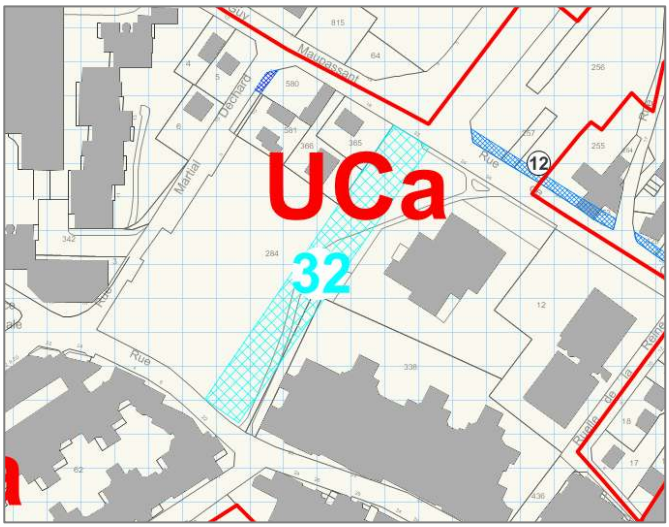
Dans le cadre du réaménagement du quartier du Vieux Pays, la commune prévoit de réaliser une voie nouvelle entre la rue Guy de Maupassant et la rue de l'Eglise, afin de désenclaver l'îlot et d'améliorer la desserte du quartier. A cette fin, un emplacement réservé n°32 d'une largeur de 16 m est créé au bénéfice de la commune.

Le Vieux Pays –

Extrait du plan de zonage avant modification



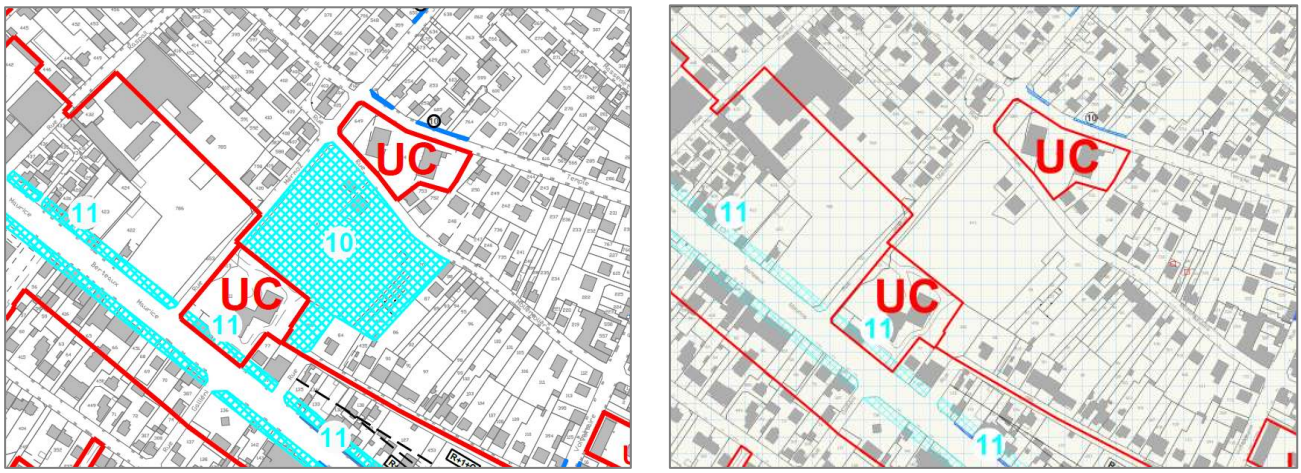
Extrait du plan de zonage après modification



Création de l'emplacement réservé n°32

a.26 Suppression de l'emplacement réservé n°10, à l'angle de la rue Jean Mermoz et de la rue Molière

L'ER 10 situé à l'angle de la rue Jean Mermoz et de la rue Molière couvre majoritairement des parcelles communales. L'ER existe depuis fort longtemps. Sa destination : « espace vert et sportif –centre de loisirs » n'est plus d'actualité.
Il peut donc être levé



Suppression de l'emplacement réservé n°10

a.27 Modification de la limite de zone AU/UG rue Daguerre

Ce point est un ajout issu des conclusions de l'enquête publique
La limite de zonage entre les zones UG et AU est modifiée pour la faire correspondre au tracé de la ZAD.

Extrait du plan de zonage avant modification Extrait du plan de zonage après modification

b. Modifications réglementaires

Les modifications réglementaires consistent à ajuster les règles par rapport à l'évolution du droit de l'urbanisme, notamment en application des lois ALUR et LAAAF. Les règles dont l'application pose des difficultés depuis l'approbation du PLU, ou qui nécessitent une mise à jour pour s'adapter aux projets définis sont également revues.

b.1 : Ajout de « chapeaux » de zones présentant les vocations des zones,

b.2 : Reprendre la rédaction des articles 1 et 2 pour réglementer clairement les destinations autorisées par zone.

b.3 : Reprise de la rédaction des parties concernant la reconstruction après sinistre, en référence au code de l'urbanisme, intégrer l'article L.111-3 sur la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,

b.4 : Réécriture des articles 3 pour clarifier les règles concernant les accès, et celles concernant les voiries. Modifier les articles 3 concernant les voies en impasse, et l'article UG 3-2 pour les accès ;

b.5 : Réécriture des articles 4 pour intégrer les recommandations du schéma de gestion des eaux et améliorer la compréhension ;

b.6 : Ajout des articles 15 et 16 (application des lois « GRENELLE ») ;

b.7 : Suppression des règles des articles 5 et 14 pour prendre en compte les lois ALUR et LAAF (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) ;

b.8 : Réglementer le nombre de niveaux habitables en toiture, et la forme des toits « à la Mansart » ;

b.9 : Précision de rédaction pour les panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique), ou climatiseurs dans les articles 11 ;

b.10. Modification des règles d'implantation, d'emprise et de hauteurs en zone UE (articles UE 6, 9 et 10) ;

b.11. Modification des règles de l'article UG 7, et autorisation des débords de toiture dans la marge de recul (articles UG 6 et 7) ;

b.12. Modification des règles de hauteurs en zone UG (article UG 10) ;

b.13. Évolution des normes en matière de stationnement ;

b.14 Prise en compte d'une surhauteur des commerces dans les zones UA et UB ;

b.15 Adaptation de la zone UAb1 par création d'un secteur rues Turgot, de la Liberté et Michelet ;

b.16 Suppression dans l'article 11 de l'interdiction de menuiseries et ferronneries en aluminium dans les zones UAc, UAd et UAe ;

b.17 Modification de la zone UAcpm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UAcpm 6, 10, 11 et 12) ;

b.18 Modification de la zone UApm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UApm 6, 11 et 12) ;

b.19 Modification de la zone UCa pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UCa 8, 10, 11 et 13) ;

b.20 Modification de la zone UCpm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UCpm 9 et 12) ;

b.21 Correction d'erreurs diverses constatées dans le règlement ;

b.22. Réécriture des articles 1 et 2 pour la zone A pour tenir compte de la rédaction de l'article R.123-7 du CU ;

b.23. Réécriture des articles 1 et 2 pour la zone N pour tenir compte de la rédaction de l'article R.123-7 du CU ;

b.24. Modification de l'annexe 1 Lexique

b.25. Modification de l'annexe 2 du règlement.

b.1. Ajout de chapeau de zones précisant la vocation des zones du PLU

Selon la pratique retenue dans un temps voisin de l'entrée en vigueur de la loi SRU, le règlement ne comprend pas de paragraphe de présentation de la vocation des zones (ou chapeau de zone). Pour une meilleure lisibilité de la vocation dominante de chacune des zones, il est apparu utile d'ajouter ces paragraphes en reprenant les définitions figurant dans le rapport de présentation pour chaque zone, complétées et mises à jour. Ces préambules ont une portée purement déclarative et non normative.

Ces paragraphes sont ajoutés au début de la présentation des règles par zone.

Se référer au règlement littéral.
Le règlement détaillé figure dans la pièce n°4.

b.2. Reprendre les rédactions des articles 1 et 2 pour réglementer clairement les destinations autorisées par zone

La rédaction des articles 1et 2 du règlement ne listait pas les destinations des sols interdites. En application du code de l'urbanisme, les destinations des sols qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.
Par conséquent, il est procédé à un ajustement rédactionnel permettant de combiner de manière plus nette l'application des articles 1 et 2 de chacune des zones, fixant respectivement les utilisations du sol interdites et celles autorisées sous conditions.
Les rédactions des articles 1 et 2 sont donc reprises dans toutes les zones.

Se référer au règlement littéral.
Le règlement détaillé figure dans la pièce n°4.

b.3. Intégrer l'article L.111-15 sur la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Le code de l'urbanisme permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf si le PLU prend des dispositions contraires.
Article L 111-15 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* ».

La modification du PLU ne vise pas à réduire ou à supprimer ce droit, mais à mieux informer les propriétaires en mentionnant cet article dans le règlement dans les articles 2 de chaque zone, par la mention suivante :
« En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

b.4. Réécriture des articles 3 pour clarifier les règles concernant les accès, et celles concernant les voiries.

La rédaction des articles 3 mélangeait les règles relatives aux accès, et celles relatives aux voiries ou voies nouvelles. Afin de rendre plus compréhensible la règle, sans modifier l'esprit du texte, les articles 3 sont modifiés comme suit :

Rédaction des articles 3 ***avant*** *modification du PLU :*

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée
Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Ces voies peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par servitude légalement instituée.

2 - Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques
Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées (Caractéristiques des voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles)
Voies destinées à desservir des logements individuels : les voies d'accès à la construction ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitations, ou voies destinées à desservir plusieurs logements : l'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation. Par ailleurs, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur, sa largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements, et à 3 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

Voies piétonnes : leur largeur sera au moins égale à deux mètres. Elles seront conçues de manière à n'être pas utilisables par les engins motorisés.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :
Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à cette règle.

*Rédaction des articles 3 **après** modification du PLU :*

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m.**

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :
L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

b.5. Réécriture des articles 4 pour intégrer les recommandations du schéma de gestion des eaux,

La rédaction des articles 4 est reprise pour mieux intégrer les recommandations du schéma de gestion des eaux.

Rédaction des articles 4 ***avant*** *modification du PLU :*

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux Règlements de voirie et d'assainissement communaux.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et ce dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

- **Assainissement collectif :**

a) Eaux usées domestiques : ce sont les eaux ménagères et les eaux vannes.

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou unitaire lorsque la voie publique est pourvue d'un collecteur principal dimensionné en conséquence. Il est à rappeler que lorsque ces conditions sont remplies, le pétitionnaire dispose de 2 ans pour raccorder sa propriété et ce en vertu de l'article des articles L1331-1 du Code de la santé publique.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et domestiques pour être ensuite raccordés au réseau public d'assainissement.

Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs

d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

b) Eaux usées non domestiques :

- Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus.
- L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

Dans tous les cas, si le réseau est établi, le débit de fuite effectif ne pourra pas être supérieur à celui calculé avec un coefficient d'imperméabilisation de 0,4.

Le débit de fuite sera limité à 5l/s/ha (pour des occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie vingtennale).

L'ensemble de ces dispositions est décrit dans les documents tels que le règlement d'assainissement et le zonage d'assainissement, s'ils existent.

- **Assainissement non collectif:**

a) Eaux usées :
Pour les constructions ou installations isolées, si le réseau n'est pas établi, elles devront être assainies suivant un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur, tout en réalisant en attente les installations nécessaires à un raccordement ultérieur obligatoire au réseau public, après les études de faisabilité et hydrogéologiques.

b) Eaux pluviales :
Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement.

3 - Réseaux divers : les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.
Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

*Rédaction des articles 4 **après** modification du PLU :*

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 – Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Les Eaux usées domestiques :

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.

Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales :

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,…).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement :

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délais de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) :

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées :

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.

Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- l'aptitude du sol ;
- le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie ;
- l'évaluation de la perméabilité du sol ;
- les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales :

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.

Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers :

Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

b.6. Règlementer les articles 15 et 16

Pour tenir compte de l'évolution du code de l'urbanisme en application des dispositions des lois Grenelle et loi portant Engagement national pour l'Environnement (ENE), des articles 15 et 16 sont ajoutés dans le règlement pour toutes les zones.

Ils sont rédigés selon le modèle suivant :

ARTICLE 15 : performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

b.7. Suppression des règles des articles 5 et 14 pour prendre en compte les lois ALUR et LAAF (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt)

En application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 201 4 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme sont supprimés, à compter du 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Le règlement du PLU est donc modifié à l'occasion de cette présente modification pour tenir compte de cette évolution législative.

Dans le cas du PLU de Sartrouville, les articles 5 n'étaient déjà pas réglementés. La formulation : « il n'est pas fixé de règles » est remplacée par « non réglementé ».

Il est également ajouté « non réglementé » à l'article 14 de chacune des zones.

*Rédaction des articles 5 **avant** modification du PLU :*

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

*Rédaction des articles 5 **après** modification du PLU :*

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Les articles 14 étaient réglementés en zones UB, UC, UCa et UCb, UE, UG, UI, AUG et AUIc. Les articles 14 de toutes les zones ne sont plus réglementés.

En ZONE UB

*Rédaction de l'article 14 de la zone UB **avant** modification du PLU :*

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il est fixé un C.O.S. de 2,5.

*Rédaction de l'article 14 de la zone UB **après** modification du PLU :*

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En ZONE UC

*Rédaction de l'article 14 de la zone UC **avant** modification du PLU :*

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UC, UC1 et UC2, le COS est fixé à 0,70.
En zone UC3, le COS est fixé à 1.
Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.
En zone UC le COS de 0,70 est majoré de 20 % en application de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme sur le secteur repéré sur le plan de zonage.

*Rédaction de l'article 14 de la zone UC **après** modification du PLU :*

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En ZONE UCa et UCb

*Rédaction de l'article 14 de la zone UCa et UCb **avant** modification du PLU :*

ARTICLE UCa et UCb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 1,40.
Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.

*Rédaction de l'article 14 de la zone UCa **après** modification du PLU :*

ARTICLE UCa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En ZONE UE

*Rédaction de l'article 14 de la zone UE **avant** modification du PLU :*

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,70.
Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.

*Rédaction de l'article 14 de la zone UE **après** modification du PLU :*

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En ZONE UG

*Rédaction de l'article 14 de la zone UG **avant** modification du PLU :*

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.
En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

*Rédaction de l'article 14 de la zone UG **après** modification du PLU :*

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En ZONE UI

*Rédaction de l'article 14 de la zone UI **avant** modification du PLU :*

ARTICLE UIa, UIb et UIc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UIa : le COS est fixé à 1.
Dans les secteurs UIb et UIc : le COS est fixé à 0,70
Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.

*Rédaction de l'article 14 de la zone UI **après** modification du PLU :*

ARTICLE UIa, UIb et UIc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En ZONE AUG

*Rédaction de l'article 14 de la zone AUG **avant** modification du PLU :*

ARTICLE AUG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

*Rédaction de l'article 14 de la zone AUG **après** modification du PLU :*

ARTICLE AUG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En ZONE AUIc

*Rédaction de l'article 14 de la zone AUIc **avant** modification du PLU :*

ARTICLE AUIc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,70.

*Rédaction de l'article 14 de la zone AUIc **après** modification du PLU :*

ARTICLE AUIc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

b.8. Réglementer le nombre de niveaux habitables en toiture, et la forme des toits «à la Mansart»,

Le règlement autorise les toitures dites « à la Mansart » dans les articles 11, et règlemente dans les articles 10 les hauteurs en distinguant des hauteurs maximales à la gouttière, et des hauteurs maximales au faitage. Dans le cas de constructions présentant une épaisseur importante, ou en cas de couverture dite « à la Mansart », pour éviter d'avoir des toitures trop imposantes et en disharmonie avec l'environnement bâti de la commune, il est utile de réglementer le nombre de niveaux habitables dans les combles ou en toiture et de préciser comment sont définies les toitures à la Mansart.

Pour ce faire, une phrase est ajoutée dans les articles 11 (sauf exception pour les zones UCpm et UCa) afin de limiter à un seul niveau habitable le nombre de niveau en toiture, et une partie présente la définition des toitures à la Mansart pour l'article UG 11.
Un comble perdu pour l'accueil d'installations techniques peut toutefois être autorisé.
La rédaction des articles 11 est donc complétée par ces mentions selon l'exemple suivant.

Rédaction des articles 11 ***avant*** *modification du PLU (extrait) :*

ARTICLE UAa et UAb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

(…)
2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :
(…)
Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées. Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.

En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Les toits « à la Mansart » sont autorisés.
Toutefois une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou une petite partie de la construction principale. Les débordements de toitures, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises seront limité à 30 cm. Les souches de cheminée seront le plus près possible du faîtage. Les lucarnes auront des jouées verticales.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Rédaction des articles 11 ***après*** *modification du PLU (extrait sauf zones UCpm et UCa) :*

ARTICLE UAa et UAb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

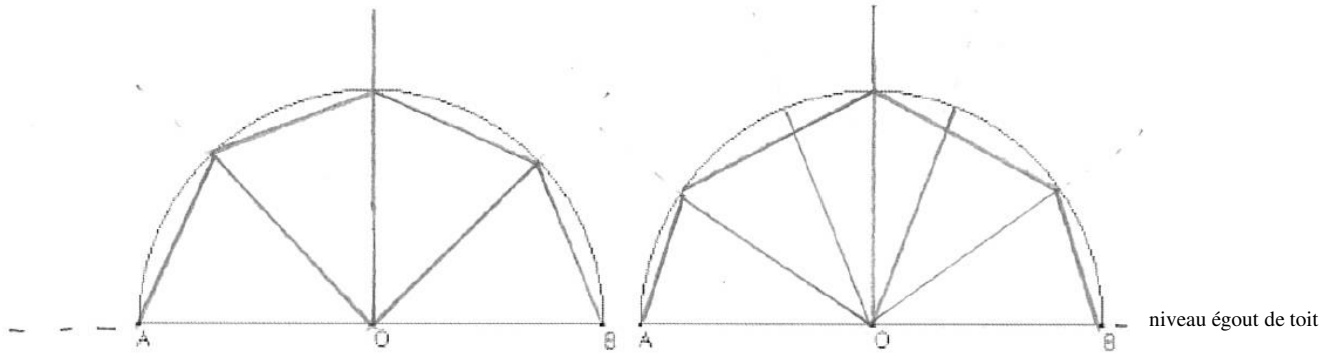
(…)
2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles :
(…)
Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées. Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.

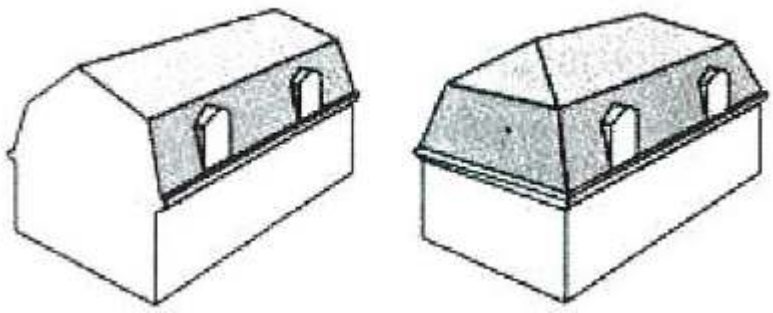
En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.
Toutefois une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension. Les débordements de toitures, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises seront limités à 30 cm. Les souches de cheminée seront le plus près possible du faîtage. Les lucarnes auront des jouées verticales.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

(…)

Précisions ajoutées pour l'article UG 11 :
Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment. Ce sont des combles dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes et qui doivent s'inscrire dans un demi-cercle (cf croquis ci-dessous).
Ces toitures sont constituées par : le terrasson, à faible pente, en partie supérieure, et le brisis, presque vertical, en partie inférieure. Le brisis a ainsi une pente d'environ 60 ° et le terrasson une pente d 'environ 30 °.





combles mansardés ou brisés combles à la Mansart

b.9. Précision de rédaction pour les panneaux solaires ou climatiseurs dans les articles 11 :
La rédaction du paragraphe concernant l'intégration des panneaux solaires dans les articles 11 est complétée pour s'appliquer également aux climatiseurs, et pour être plus précise, selon l'exemple suivant.

Rédaction des articles 11 ***avant*** *modification du PLU (extrait) :*
(…)
Les panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
(…)

*Rédaction des articles 11 **après** modification du PLU (extrait) :*
(…)
Panneaux solaires et climatiseurs :
L'installation de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.
(…)

b.10. Modification des règles d'implantation, d'emprise et de hauteurs en zone UE (articles UE 6, 9 et 10) :

La zone UE évolue afin de pouvoir mettre en œuvre des projets sur les ilots les Sureaux et Berteaux / Reims / Brisson.

L'implantation sur l'avenue Maurice Berteaux, axe principal et passant de Sartrouville, est modifiée afin de pouvoir positionner les bâtiments autour du futur giratoire de la VND.

Rédaction de l'article 6 avant modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins de l'alignement des voies.
Toutefois, par rapport à la RD 121 et à l'avenue Robert Schuman, cette marge de retrait est portée à 10 m.
Elles doivent de plus, être implantées de telle sorte que leur distance à l'alignement opposé de la rue soit au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments.

Rédaction de l'article 6 après modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins de l'alignement des voies.

Pour l'avenue Maurice Berteaux : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou des emprises publiques.
Pour la RD 121 et l'avenue Robert Schuman : les constructions doivent s'implanter à 10 m au moins de l'alignement des voies.
Elles doivent de plus, être implantées de telle sorte que leur distance à l'alignement opposé de la rue soit au moins égale à la hauteur de la façade des bâtiments.

La règle d'emprise est modifiée afin de pouvoir réaliser des opérations permettant une densité plus importante qu'en zone UG, sur des secteurs ciblés.

Rédaction de l'article 9 avant modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Rédaction de l'article 9 après modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.
Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, elle peut atteindre 50%.

L'article UE 10 est modifié afin d'augmenter légèrement les hauteurs autorisées pour permettre la réalisation de projets désormais approuvés par la commune. La hauteur maximale autorisée est augmentée d'un mètre, ce qui est négligeable dans le grand paysage de la commune et sera sans impact majeur.

Rédaction de l'article UE 10 ***avant*** *modification du PLU :*

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 11 mètres.

Rédaction de l'article UE 10 ***après*** *modification du PLU (extrait) :*

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres.
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'activités économiques est limitée à 12,50 m à l'acrotère, et 13 mètres de hauteur totale.

b.11. Modification des règles de l'article UG 7, et autorisation des débords de toiture dans la marge de recul (articles UG 6 et 7) :

La rédaction de l'article UG 7 est modifiée afin de mieux maitriser les distances à respecter entre voisins lors de modification du bâti, ou de la création de nouvelles constructions venant densifier le tissu urbain pavillonnaire.

Cette évolution clarifie ou précise les possibilités en façade lorsque la marge d'isolement réduite jusqu'à 2,50 m s'applique, et améliore la compréhension des cas particuliers.

A l'occasion de cette modification, les articles UG 6 et 7 sont également modifiés afin d'autoriser les débords de toiture dans la marge de recul, afin de correspondre aux habitudes de construction sur Sartrouville.

Rédaction de l'article UG 6 ***avant*** *modification du PLU (extraits) :*

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

(..)
2) Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons et marquises

Rédaction de l'article UG 6 ***après*** *modification du PLU (extraits) :*

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

(..)
2) Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises.
Sont également autorisés dans la marge de recul, les débords de toiture inférieurs à 0,50 m.

Rédaction de l'article UG 7 ***avant*** *modification du PLU :*

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Constructions principales
a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :
Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction :
- Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives.
- Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus.
- Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies.
- La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 10 mètres. Au-delà de ces 10 mètres, une construction en rez de chaussée dont la longueur n'excède pas 3 mètres, est admise à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit.

b) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au-delà de la bande de 25 mètres : les constructions principales sont implantées en retrait.

c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :
L'implantation en limite de fond de propriété est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure à 15 m. La hauteur de la construction sur la limite ne doit pas dépasser 4 m. La longueur de la construction en limite ne doit pas dépasser 13 m.

d) Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :
Cas général : la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.
La hauteur à l'égout est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Cas particulier : lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres.

La définition et les modalités de calcul pour la notion de vues directes sont expliquées dans les annexes.

e) Exemption pour les extensions de constructions existantes :
Si une construction existante est implantée à moins de 2,50 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 m (voir croquis).

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez de chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout du toit.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du paragraphe d). (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

f) Le cas particulier des terrains en angle de rue :
La construction peut s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait.
Lorsqu'elle s'implante en retrait, elle doit respecter les marges de recul prévues dans le paragraphe d).
La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 10 mètres.
Au-delà de ces 10 mètres, une construction en rez de chaussée dont la longueur n'excède pas 3 mètres, est admise à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit.

II - Les constructions annexes (garages, abris de jardins...)
Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition :
- que la longueur de la façade implantée sur la limite n'excède pas 6 mètres,

- que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite n'excède pas 2,50 mètres.
Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

III - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les installations ne sont pas soumises aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

*Rédaction de l'article UG 7 **après** modification du PLU (extrait) :*

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Constructions principales

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :
Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction :
- Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives.
- Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus.
- Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies.
- La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres. Elle peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit.

b) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au-delà de la bande de 25 mètres : les constructions principales sont implantées en retrait.

c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :
L'implantation en limite de fond de propriété est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure à 15 m. La hauteur de la construction sur la limite ne doit pas dépasser 4,50 m. La longueur de la construction en limite ne doit pas dépasser 14 m.

d) Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :
Cas général : la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 2,50 mètres.
Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises, débords de toiture inférieurs à 0,50 m …

Cas particulier : lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes situées à plus de 1,90 m du sol.

La définition et les modalités de calcul pour la notion de vues directes sont expliquées dans les annexes.

e) Exemption pour les extensions de constructions existantes :
Si une construction existante est implantée à moins de 2,50 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 11 m (voir croquis).

La longueur de la façade ou du pignon peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade ou du pignon constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du paragraphe d). (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

f) Le cas particulier des terrains en angle de rue :
La construction peut s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait.
Lorsqu'elle s'implante en retrait, elle doit respecter les marges de recul prévues dans le paragraphe d).
La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres.

La longueur de la façade peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

II - Les constructions annexes (garages, abris de jardins...)
Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition :
- que la longueur de la façade implantée sur la limite n'excède pas 6 mètres,
- que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite n'excède pas 2,50 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

Si la construction annexe est un abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², et la hauteur de la construction la plus proche de la limite n'excède pas 2,50 mètres, elle peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives.

III - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

b.12 Modification des règles de hauteurs en zone UG (article UG 10)

L'article UG 10 est modifié afin de diminuer légèrement les hauteurs maximales autorisées pour permettre l'évolution des secteurs pavillonnaires avec un peu moins de souplesse pour les hauteurs afin de mieux respecter les gabarits existants et de maitriser également par ce moyen les proportions des constructions. Pour atteindre cet objectif, une mention est ajoutée précisant que : « Dans un souci d'harmonisation des proportions de constructions, dans les cas où la façade de la construction donnant sur la rue a une dimension inférieure ou égale à 6 m, la hauteur de la construction à la gouttière ne pourra pas être supérieure à cette dimension ».
La hauteur maximale autorisée est diminuée d'un mètre, mais la hauteur à la gouttière est conservée à 6 m.

*Rédaction de l'article UG 10 **avant** modification du PLU :*

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faîtage.
La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments est limitée à 4,50 m.

- Pour les constructions existantes à la date d'application du POS dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, on admet des extensions jusqu'à la hauteur de la construction existante.

*Rédaction de l'article UG 10 **après** modification du PLU (extrait) :*

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit ou 6,50 m à l'acrotère, et 10 m au faîtage. La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans un souci d'harmonisation des proportions de constructions, dans les cas où la façade de la construction donnant sur la rue a une dimension inférieure ou égale à 6 m, la hauteur de la construction à la gouttière ne pourra pas être supérieure à cette dimension.

- La hauteur maximale des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments est limitée à 4,50 m.
- Pour les constructions existantes à la date d'application du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, on admet des extensions jusqu'à la hauteur de la construction existante.

b.13 Évolution des normes en matière de stationnement.

Pour tenir compte de l'évolution du code de l'urbanisme, et pour mettre en cohérence la rédaction des articles 12, les principes rédactionnels sont harmonisés selon le modèle suivant :

Rédaction de l'article UG 12 ***avant*** *modification du PLU :*

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Rappel : En application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. »

Par ailleurs, il peut satisfaire à ses obligations selon les modalités prévues par la circulaire n° 78 -163 du 29 décembre 1978 en réalisant sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 100 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

2) Le nombre de places

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
- 1 place par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher,
- 1 place de stationnement supplémentaire lorsque la surface de plancher est supérieure à 100 m² et inférieure à 120 m²,
- au-delà de 120 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher. (voir croquis)

(…)

Pour les bureaux, services, activités et artisanat : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
Pour les restaurants : 1 place pour 10 m².
Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.
Pour les équipements : le nombre de places à réaliser devra être étudié pour chaque équipement en tenant compte des besoins créés, des jours et heures de fonctionnement et du nombre de places existantes à proximité.

Toutefois, il n'est pas fixé de normes de stationnement pour les commerces et services dans les rues dont la liste suit :
Rue du Général Leclerc
Rue Louise Michel
Rue René Brulay
Rue Voltaire
Rue de Tocqueville
Rue Gabriel Péri
Boulevard de Bezons
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Georges Clémenceau
Boulevard Henri Barbusse
Rue du Berry
Rue du Maine

*Rédaction de l'article UG 12 **après** modification du PLU (extrait) :*

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :
- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Le nombre de places
Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
- 1 place par logement jusqu'à 100 m² de surface de plancher,
- 1 place de stationnement supplémentaire lorsque la surface de plancher est supérieure à 100 m² et inférieure à 160 m²,
- au-delà de 160 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher. (voir croquis)

Toutefois, dans le cas de l'extension d'une habitation individuelle implantée sur une parcelle sur laquelle il est techniquement impossible de réaliser de place de stationnement, la création de place ne sera pas exigée à concurrence de 100 m² de surface de plancher totale.

- pour les constructions à usage d'habitation collective : la surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 1,5 places par logement.
Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

Pour les bureaux, services, activités et artisanat : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
Pour les restaurants : 1 place pour 10 m².
Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.
Pour les équipements : le nombre de places à réaliser devra être étudié pour chaque équipement en tenant compte des besoins créés, des jours et heures de fonctionnement et du nombre de places existantes à proximité.

Toutefois, il n'est pas fixé de normes de stationnement pour les commerces et services dans les rues dont la liste suit :

- Rue du Général Leclerc
- Rue Louise Michel
- Rue René Brulay
- Rue Voltaire
- Rue de Tocqueville
- Rue Gabriel Péri
- Boulevard de Bezons
- Avenue du Général de Gaulle
- Avenue Georges Clémenceau
- Boulevard Henri Barbusse
- Rue du Berry
- Rue du Maine

b. 14 Prise en compte d'une surhauteur des commerces dans les zones UA et UB

Les règles de hauteur absolue telles que définies aujourd'hui ne permettent pas l'implantation de tout type de commerce à rez-de-chaussée, sauf à perdre un étage. Aussi, en cas d'implantation de commerce à rez-de-chaussée avec nécessité de grande hauteur sous plafond, l'application de la règle est assouplie et fixée non plus en termes de hauteur absolue mais en nombre de niveaux.

En zone UAa et UAb :

Rédaction de l'article 10 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAa et UAb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Secteur UAa et secteur UAb1 :**

Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :

- **Secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C.

- **Secteur UAb1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C.

Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

Sur le secteur situé rue Berthelot et avenue de la Concorde, et sur le secteur compris entre le rue Turgot, la rue Michelet et la rue de la Liberté : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage tel que cela figure sur le document graphique.

- **Secteur UAb2 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C.

Rédaction de l'article 10 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAa et UAb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Secteur UAa et secteur UAb1 :**

Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :

- **Secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+3+C).

- **Secteur UAb1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).

Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
[…]

- **Secteur UAb2 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).

En zone UB :

Rédaction de l'article 10 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans une bande comprise entre 8 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux
La hauteur des constructions ne peut excéder cinq niveaux droits : un rez de chaussée surmonté de 4 étages et des combles aménageables.
La hauteur maximum des constructions est limitée à 18 mètres.

Rédaction de l'article 10 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans une bande comprise entre 8 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux
La hauteur des constructions ne peut excéder cinq niveaux droits : un rez de chaussée surmonté de 4 étages et des combles aménageables.
La hauteur maximum des constructions est limitée à 18 mètres.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).

b.15 Adaptation de la zone UAb1 par création d'un secteur rues Turgot, de la Liberté et Michelet

En complément de la modification graphique a.15, le règlement de la zone est modifié pour faire mention de ce nouveau secteur particulier de UAb1.

Rédaction de l'article 10 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAa et UAb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Secteur UAa et secteur UAb1 :**

Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :

- **Secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C.

- **Secteur UAb1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C.
Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

Rédaction de l'article 10 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAa et UAb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Secteur UAa et secteur UAb1 :**

Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :

- **Secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+3+C).

- **Secteur UAb1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C.
Toutefois, en cas de commerce en pied d'immeuble présentant une hauteur pouvant aller jusqu'à 3,50 m de dalle à dalle, la hauteur sera comptabilisée en termes de niveaux (R+4+C).
Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

Sur le secteur situé rue Berthelot et avenue de la Concorde, et sur le secteur compris entre le rue Turgot, la rue Michelet et la rue de la Liberté : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage tel que cela figure sur le document graphique.

b.16 Suppression dans l'article 11 de l'interdiction de menuiseries et ferronneries en aluminium dans les zones UAc, UAd et UAe ;

Afin de répondre à une évolution des matériaux, plus pérennes, tout en respectant la qualité architecturale du Vieux Pays, l'article 11 des zones UAc, UAd, UAe est modifié afin de ne plus interdire l'aluminium pour les menuiseries et les ferronneries.

Rédaction de l'article 11 des zones UAc, UAd et UAe **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Menuiseries :
Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé sont proscrites. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z).
Les volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage, pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée.
Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.
Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits.

Ferronneries :
Les ferronneries présentant l'aspect de l'aluminium et du PVC sont proscrites. Les garde-corps présentant l'aspect du verre ou Plexiglas fumé sont interdits. Les ferronneries ouvragées sont recommandées.

Rédaction de l'article 11 des zones UAc, UAd et UAe **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Menuiseries :
Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z).
Les volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage, pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée.
Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.
Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits.
Ferronneries :
Les ferronneries présentant l'aspect du PVC sont proscrites. Les garde-corps présentant l'aspect du verre ou Plexiglas fumé sont interdits. Les ferronneries ouvragées sont recommandées.

b.17 Modification de la zone UAcpm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UAcpm 6, 10, 11 et 12)

La zone UAC pm ne concernait que le secteur Dumas. Elle concerne désormais aussi le secteur Picardie et évolue légèrement afin de s'adapter à un ilot végétalisé.

b. 17 a) L'article 6, rédigé dans la perspective d'un grand linéaire avenue de Gaulle, peut être modifié pour s'adapter à l'ilot Picardie.

Rédaction de l'article 6 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAc 6pm – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dans les polygones d'implantations figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.
Toutefois, afin d'éviter un linéaire rectiligne des façades, celles-ci devront être animées de décrochés.

Rédaction de l'article 6 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAc 6pm – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dans les polygones d'implantations figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.
Toutefois, afin d'éviter un linéaire rectiligne des façades, celles-ci pourront être animées de décrochés.

b. 17 b) Afin de conserver l'aspect paysager de l'ilot Picardie, tous les stationnements, y compris ceux rattachés aux maisons individuelles, se feront en sous-sol, dont les accès s'effectueront par le jardin. Une nouvelle règle relative aux édicules est fixée.

Rédaction de l'article 8 avant modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAcpm 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 8 m.
Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Rédaction de l'article 8 après modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAcpm 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 8 m.
Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
Les édicules reliés au sous-sol ne sont pas assujettis aux alinéas précédents.

b. 17 c) Afin de faire évoluer les formes architecturales, la règle sur les toitures est modifiée afin d'autoriser les toitures terrasse.

Rédaction de l'article 11 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAcpm 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois.
En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Les constructions avec toitures terrasse seront autorisées exclusivement :

- pour les extensions des rez-de-chaussée destinés aux commerces, activités et équipements publics ; dans ce cas, elles devront obligatoirement être végétalisées.
- Ponctuellement, pour des parties de construction correspondant à un traitement architectural particulier.

Rédaction de l'article 11 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAcpm 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois.
En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.
Les constructions avec toitures terrasse sont autorisées, et peuvent être végétalisées.

b. 17 d) Les parcelles restant à bâtir sur cette zone étant très étroites, la règle de stationnement est modifiée comme suit :

Rédaction de l'article 12 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAcpm 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

2 - Nombre d'emplacements
Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

Rédaction de l'article 12 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UAcpm 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

2 - Nombre d'emplacements
Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.
En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

- **Pour les constructions à usage de logement :** 1 place pour 45 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

b.18 Modification de la zone UApm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UApm 6, 11 et 12)

Ces deux secteurs concernent des projets de centre-ville. Le projet sur l'ilot dit « police municipale » est désormais mieux défini.

b. 18 a) La règle sur les balcons est précisée de la manière suivante :

Rédaction de l'article 6 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UApm1 et UApm2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dans ce qui suit, les reculs sont mesurés au nu des bâtiments.

Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.

En dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions autorisées en application de l'article 2 pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise publique. En cas de retrait elles respecteront une marge minimale de retrait de 5 m.

Rédaction de l'article 6 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UApm1 et UApm2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dans ce qui suit, les reculs sont mesurés au nu des bâtiments.

Dans les polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions seront implantées librement à l'intérieur de chaque polygone d'implantation.

En dehors des polygones d'implantation figurant sur les documents graphiques :
Les constructions autorisées en application de l'article 2 pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise publique. En cas de retrait elles respecteront une marge minimale de retrait de 5 m.

Les balcons sont autorisés en-dehors des polygones et en surplomb du domaine public.

b. 18 b) Correction d'une erreur matérielle dans l'article UA pm11 puisque c'est la règle attribuée au Vieux Pays qui a été insérée pour les menuiseries et les ferronneries, le Vieux Pays étant situé en secteur des Bâtiments de France.
Précision dans ce même article 11 du traitement des édicules et des ouvrages techniques.

Rédaction de l'article 11 **avan**t modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UApm1 et UApm2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect de la tuile plate petit moule. Les tuiles de couleur claire sont à proscrire (jaune, jaune flammée, orangées, etc.).
Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.
En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.

Les constructions avec toitures terrasse seront autorisées pour des bâtiments dont la qualité architecturale justifie l'emploi d'une telle couverture, et dont l'intégration à l'environnement et au site apporte une valeur ajoutée.
Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Menuiseries :
Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé sont proscrites. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z).
Les volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage, pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée.
Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.
Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits.

Ferronneries :
Les ferronneries présentant l'aspect de l'aluminium et du PVC sont proscrites. Les garde-corps présentant l'aspect du verre ou Plexiglas fumé sont interdits. Les ferronneries ouvragées sont recommandées.

Rédaction de l'article 11 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UApm1 et UApm2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures en pente devront présenter l'aspect de la tuile plate petit moule. Les tuiles de couleur claire sont à proscrire (jaune, jaune flammée, orangées, etc.).
Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin.
En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°.
Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.
Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.
Les constructions avec toitures terrasse seront autorisées pour des bâtiments dont la qualité architecturale justifie l'emploi d'une telle couverture, et dont l'intégration à l'environnement et au site apporte une valeur ajoutée.
Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Les édicules ne sont pas comptabilisés dans le nombre de niveaux autorisés (viennent en sus). Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

b. 18 c) Pour le secteur de projet défini sur l'ilot de la Police municipale, avenues Jean Jaurès et Jules Rein (point a5), la commune souhaite s'assurer que des capacités de stationnement suffisantes seront créées afin d'éviter des reports sur les voies publiques déjà très occupées par le stationnement. Cet objectif est important à atteindre compte tenu du programme du projet qui comprend la création de commerces et de logements. Au total, une centaine de places liées au fonctionnement commercial sont à prévoir. D'autre part en raison de la proximité immédiate de la gare RER, le stationnement affecté au logement est lui aussi modifié.

L'article 12 de la zone UApm est donc modifié pour atteindre cet objectif comme suit :

Rédaction de l'article UApm 12 ***avant*** *modification du PLU :*

ARTICLE UApm1 et UApm2 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'administration pourra exiger l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus du nombre de places à réaliser par catégorie de construction.

Rappel : En application de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme, « lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. »
Par ailleurs, il peut satisfaire à ses obligations selon les modalités prévues par la circulaire n°78-163 du 29 décembre 1978 en réalisant sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 100 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre d'emplacements à réaliser est le suivant :
Habitation : 1,5 place par logement
Dans les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. Elles seront d'un accès aisé.
Commerces et services : aucune place de stationnement n'est exigée.
Pour les autres catégories, le nombre d'emplacements à réaliser est indiqué en annexe.

Rédaction de l'article UApm 12 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UApm1 et UApm2 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Les caractéristiques des places de stationnement
Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Le nombre de places
Le nombre d'emplacements à réaliser est le suivant :
Habitation : 1 place par logement
Dans les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. Elles seront d'un accès aisé.
Commerces et bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
Pour les autres catégories, le nombre d'emplacements à réaliser est indiqué en annexe.

b.19 Modification de la zone UCa pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UCa 8, 10, 11 et 13)

Cette zone correspond au secteur du Vieux Pays place Nationale, place de la Fête, rue Martial Déchard.
L'objectif est de désenclaver ce quartier, d'améliorer l'offre en équipement et d'apporter plus de mixité dans le logement.

b. 19 a) Les règles de distance entre deux bâtis sont modifiées afin de se rapprocher de la densité du tissu du Vieux Pays.

Rédaction de l'article 8 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, à la verticale du point considéré.
Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes au sens du présent PLU, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Rédaction de l'article 8 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute, à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 4 m.

b. 19 b) La hauteur est modifiée afin de pouvoir mettre en place un épanelage qui suivra la topographie du site. La règle sur les édicules est modifiée afin de permettre d'accueillir des jardins sur les toits.

Rédaction de l'article 10 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
En UCa, la hauteur maximale des constructions est limitée à :
- un nombre de niveau : R+5+C, soit une hauteur de 18 m à l'égout ou à l'acrotère.
- les édicules élevés en terrasse ne devront pas dépasser une hauteur de 2,50 m.
- dans un périmètre de 500 m autour de l'église, la hauteur de construction est limitée à 14 m.

Toutefois, pour le secteur UCb situé rue Zacharie, la hauteur est fixée à R+1+C, soit 6 m à l'égout ou à l'acrotère.

Rédaction de l'article 10 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- un nombre de niveau : R+5+C ou R+5+2A (voir définition de l'attique en annexe).
- les édicules élevés en terrasse devront faire l'objet d'une parfaite intégration architecturale

b. 19 c) Afin de diversifier l'architecture sur ce site et de prendre en compte des critères de développement durable, il est autorisé de végétaliser les toitures terrasse.

Rédaction de l'article 11 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Rédaction de l'article 11 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les toitures :
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures terrasse pourront être végétalisées, avec 30 cm de terre minimum.

b. 19 d) Lorsque les toitures terrasses seront végétalisées, elles pourront être prises en compte dans le calcul des espaces verts à condition de présenter des caractéristiques suivantes pour assurer de façon durable un rôle efficace dans la régulation thermique des bâtiments, la rétention des ruissellements, et le développement de la biodiversité : une épaisseur de terre végétale minimale de 30 cm.

Rédaction de l'article 13 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCa 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie du terrain.

Rédaction de l'article 13 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCa 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées constituant des jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, pourront être prises en compte dans le calcul comme espaces verts de pleine terre si elles sont conçues avec une épaisseur de terre végétale minimale de 30 cm.

b.20 Modification de la zone UCpm pour la prise en compte de nouveaux projets (articles UCpm 9 et 12)

Ce zonage correspondait jusqu'à présent au secteur des 4 Chemins. Il est proposé de le faire évoluer afin de règlementer le secteur Thann.

b. 20 a) Afin de favoriser les jardins, l'emprise au sol dans les polygones est diminuée de la manière suivante :

Rédaction de l'article 9 **avant** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCpm 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur des polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 80% de la surface totale de chaque polygone.
En dehors des polygones d'implantation :
- Pour les constructions en sous-sol, Non réglementé,
- Pour les constructions édifiées au-dessus du niveau du sol, l'emprise au sol est fixée à 25 %.

Rédaction de l'article 9 **après** modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCpm 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur des polygones d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 80% de la surface totale de chaque polygone.

Pour le secteur constituant l'ilot THANN situé aux numéros 30 à 50 Avenue Clémenceau , l'emprise au sol est fixée à 60% de la surface totale de chaque polygone.

En dehors des polygones d'implantation :
- Pour les constructions en sous-sol, Non réglementé,
- Pour les constructions édifiées au-dessus du niveau du sol, l'emprise au sol est fixée à 25 %.

b. 20 b) En raison de la proximité du futur pôle transports Tangentielle, la règle de stationnement est modifiée.

Rédaction de l'article 12 avant modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCpm 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

2 - Nombre d'emplacements
Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé à :
Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place par logement,

Rédaction de l'article 12 après modification du PLU (extrait) :

ARTICLE UCpm 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

2 - Nombre d'emplacements
Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé à :
Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place par logement,
- 1 place par logement pour le secteur de l'ilot Thann situé aux numéros 30 à 50 Avenue Clémenceau en raison de la proximité du pôle transports.

b.21. Correction d'erreurs diverses constatées dans le règlement :

- Les mentions « Il n'est pas fixé de règle » ou « il n'est pas fixé de COS » dans la réglementation de certains articles sont remplacées par « Non réglementé ».

- **Reprise de la rédaction des articles 1 et 2 présentant des incohérences,**
  - Intégration dans des chapitres « protections risques et nuisances » d'éléments de contraintes figurant dans la rédaction des articles 2, et pouvant avoir des traductions réglementaires.

b.22 Réécriture des articles 1 et 2 pour la zone A pour tenir compte de la rédaction de l'article R.123-7 du CU

Extrait du code de l'urbanisme :

« les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14°de l'article L. 123-1-5.
En zone A est également autorisé en application du 2°de l'article R.* 123-12, le changement de destin ation des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Pour présenter une rédaction conforme au code de l'urbanisme, les articles 1 et 2 de la zone A sont réécrits.

*Rédaction des articles 1 et 2 de la zone A **avant** modification du PLU :*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées :
- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions : les constructions et installations liées et strictement nécessaires aux activités agricoles ou liés aux équipements d'infrastructure déclarés d'utilité publique ainsi que les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires à leur construction.

Les installations classées strictement nécessaires à l'activité agricole.

*Rédaction des articles 1 et 2 de la zone A **après** modification du PLU :*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article A 2, sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

b.23. Réécriture des articles 1 et 2 pour la zone N pour tenir compte de la rédaction de l'article R.123-7 du CU

Extrait du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N, peuvent seules être autorisées :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Pour une meilleure lisibilité, les articles 1 et 2 de la zone N font l'objet de modifications rédactionnelles.

*Rédaction des articles 1 et 2 de la zone N **avant** modification du PLU :*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites en N.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

En secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des installations.
- les abris de jardin implantés sur les jardins familiaux de la coulée verte.

En secteur N**, de taille et de capacité d'accueil limitées
- Seuls sont autorisés les abris de jardins sur le parc de bord de Seine.

Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était précédemment au sinistre tel que défini dans le Code de l'Assurance.. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des règles prévues aux différents articles du présent chapitre, les règles applicables étant celles permettant de reconstruire à l'identique.

Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

Le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007. En conséquence, il peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. Le Centre Municipal de Santé sis au 1, avenue Maurice Berteaux, repéré avec une étoile, est considéré comme entrant dans cette catégorie ; en conséquence, sa démolition sera interdite. Pour les autres bâtiments, la décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage en tenant compte du contexte dans lequel elles sont situées.

*Rédaction des articles 1 et 2 de la zone N **après** modification du PLU :*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article N 2, sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :
En secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs,
- Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des installations.
- les abris de jardin implantés sur les jardins familiaux de la coulée verte.

En secteur N**, de taille et de capacité d'accueil limitées
- Seuls sont autorisés les abris de jardins sur le parc de bord de Seine.

Le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007. En conséquence, il peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. Le Centre Municipal de Santé sis au 1, avenue Maurice Berteaux, repéré avec une étoile, est considéré comme entrant dans cette catégorie ; en conséquence, sa démolition sera interdite. Pour les autres bâtiments, la décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage en tenant compte du contexte dans lequel elles sont situées.

- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

b.24. Modification de l'annexe 1 Lexique

Une définition est ajoutée au § 5 :
Attique : Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction implanté en retrait par rapport au nu de la façade.

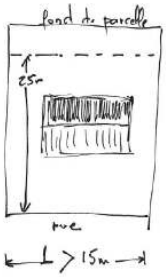
Acrotère : prolongement du mur de façade à la périphérie du bâtiment, au-dessus du plan d'une toiture en terrasse

b.25. Modification de l'annexe 2 du règlement :

En l'absence du maintien de règlement de lotissements de moins de 10 ans, le maintien de cette annexe 2 n'a plus lieu d'être. Elle est supprimée.

b.26. Ajout d'un schéma explicatif à l'article UG 7 :

la nécessité de ce schéma a été relevée par le Commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. La règle n'est en rien modifiée.



C Modification de l'orientation d'aménagement Place A. Dumas :

La restructuration de la place Alexandre Dumas et de ses abords

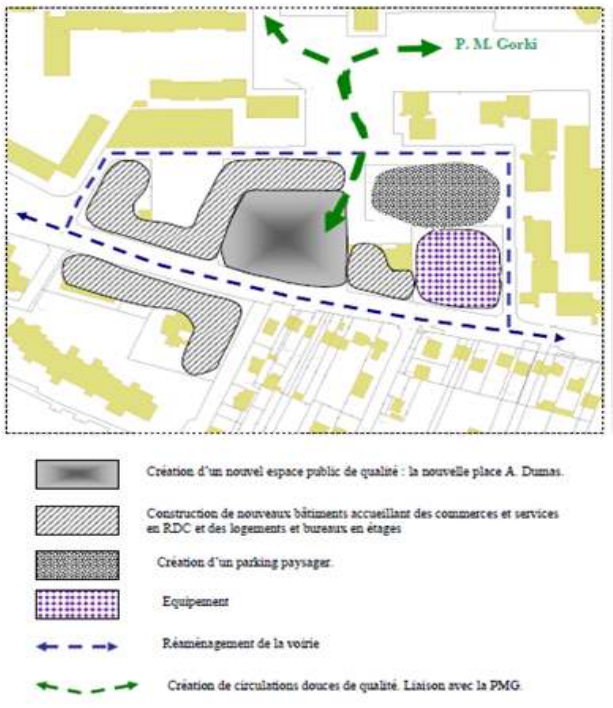
Depuis l'approbation du PLU, la restructuration de la place Alexandre Dumas a été mise en œuvre. Deux immeubles s'élèvent de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle.

La morphologie du projet de réaménagement a cependant du être réétudiée du fait de l'échec de déplacement de la Poste.

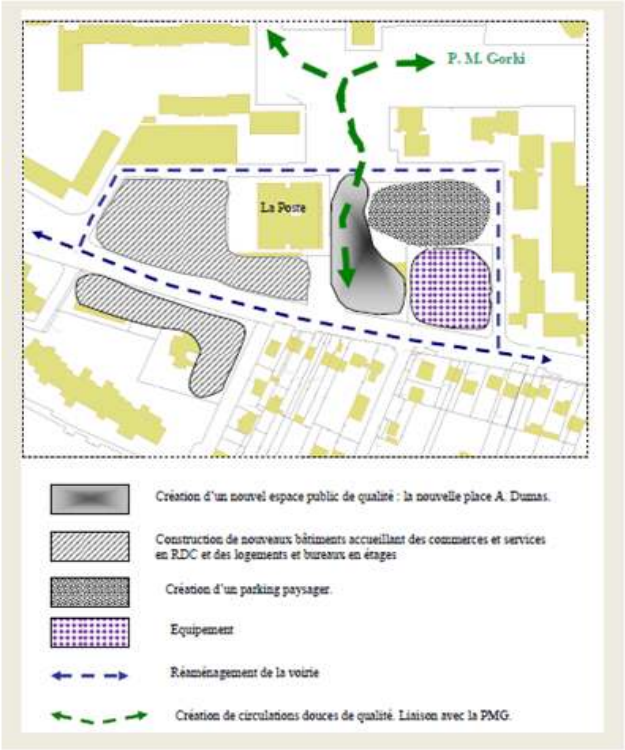
Les orientations retenues pour conduire le réaménagement du site demeurent :
- Donner un nouveau coeur au quartier dans la perspective du programme global mené par le projet ANRU.
- Remplacer des espaces peu agréables, peu fonctionnels et peu attractifs par une véritable place commerçante fédératrice et animée.

L'agencement des espaces publics est modifié pour intégrer cette contrainte tout en poursuivant l'objectif de redynamisation de la place et de réinterprétation des espaces publics de liaison.

Avant modification :



Après modification :



D Modification des annexes :

Les annexes suivantes sont modifiées :

- Liste des emplacements réservés

d.1. Modification de l'annexe - Emplacements réservés

Comme vu dans la partie modification du zonage, l'annexe « emplacements réservés » est modifiée comme suit :

- Suppression de l'emplacement réservé n°5a « politique de l'habitat », d'une superficie de 9 300 m², la construction de logements n'étant plus projeté dans ce secteur,
- Suppression des emplacements réservés n°6 pour extension du cimetière, de 2 017 m², et n°25 de 483 m², la commune n'ayant plus besoin d'étendre le cimetière,
- Modification de l'emplacement réservé n°7 « équipement sportif et de loisirs » , duquel est retiré la parcelle d'une superficie de 354 m² située au 37 boulevard du général de Gaulle, acquise par la commune. L'emplacement réservé n°7 passe de 21 824 m² à 21 470 m²,
- Suppression de l'emplacement réservé n°29 « voie de liaison » d'une superficie de 1 100 m², les voies de liaison n'étant plus en projet dans ce secteur,
- Suppression de l'emplacement réservé n°30 « zone de retournement », d'une superficie de 250 m², la zone de retournement n'étant plus utile compte tenu de la suppression du projet de voies de liaison,
- Création d'un emplacement réservé n°31 d'une largeur de 12 m et d'une superficie de 2 269 m² pour la création d'une voie de desserte entre la rue de Thann et l'avenue Georges Clémenceau,
- Création d'un emplacement réservé n°32 d'une largeur de 16 m et d'une superficie de 1 968 m² pour la création d'une voie de desserte entre la rue Guy de Maupassant et la rue de l'Eglise .
- Suppression de l'emplacement réservé n° 10 « espace vert et sportif » d'une superficie de 13 186 m², sa destination « espace vert et sportif – Centre de loisirs » n'est plus d'actualité.

Au total 6 emplacements réservés sont supprimés, 2 emplacements réservés sont créés, et 1 emplacement réservé est modifié.

La liste des emplacements réservés modifiée est également substituée en annexe du règlement.

Récapitulatif des modifications de la liste des emplacements réservés :

Liste des emplacements réservés avant modification :

Les emplacements réservés

N°	Destination	Superficie en m²	Destinataire
1	Equipement sanitaire et de santé	10123	Commune
2	CTM	1 896	Commune
3	Espace vert	339	Commune
4	Espace public - stationnement	665	Commune
5	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m² de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU	9 400	Commune
5a	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2b du Code de l'urbanisme : 3250 m² de surface de plancher dans le respect des dispositions de la loi SRU	9300	Commune
6	Extension du cimetière	2 017	Commune
7	Equipement sportif ou de loisirs	21 824	Commune
8	Parking et espace vert liés à la nouvelle gare	12 090	Commune
9	Gare SNCF	1 210	Commune
10	Espace vert et sportif – Centre de loisirs	13 186	Commune
11	Av. Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)	12 850	Commune
13	Bassin de stockage-restitution	1 200	Commune
15	Espace vert	3 598	Commune
16	Espace public	36	Commune
17	Service public ferroviaire	1 537	Etat
20	Piste cyclable	869	Commune
21	Espace vert et Maison de Quartier	5 668	Commune
22	Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol	5429	Commune
23	Espace vert	792	Commune
24	Equipement sportif parking	16 287	Commune
25	Extension du cimetière	483	Commune
26	Elargissement de voies La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	2 000 environ	Commune
27	Tangentielle nord	1 000	SNCF
28	Equipement sportif et de petite enfance	7 000	Commune
29	Voies de liaison	1100	Commune
30	Zone de retournement	250	Département

Nouvelle liste des emplacements réservés après modification :

Les emplacements réservés

N°	Destination	Superficie en m²	Destinataire
1	Equipement sanitaire et de santé	10 123	Commune
2	CTM	1 896	Commune
3	Espace vert	339	Commune
4	Espace public - stationnement	665	Commune
5	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m² de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU	9 400	Commune
~~5a~~	~~Politique d'habitat au titre de l'article L123-2b du Code de l'urbanisme : 3250 m² de surface de plancher dans le respect des dispositions de la loi SRU~~	~~9 300~~	~~Commune~~
~~6~~	~~Extension du cimetière~~	~~2 017~~	~~Commune~~
7	Equipement sportif ou de loisirs	21 470	Commune
8	Parking et espace vert liés à la nouvelle gare	12 090	Commune
9	Gare SNCF	1 210	Commune
~~10~~	~~Espace vert et sportif – Centre de loisirs~~	~~13 186~~	~~Commune~~
11	Av. Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)	12 850	Commune
13	Bassin de stockage-restitution	1 200	Commune
15	Espace vert	3 598	Commune
16	Espace public	36	Commune
17	Service public ferroviaire	1 537	Etat
20	Piste cyclable	869	Commune
21	Espace vert et Maison de Quartier	5 668	Commune
22	Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol	5 429	Commune
23	Espace vert	792	Commune
24	Equipement sportif parking	16 287	Commune
~~25~~	~~Extension du cimetière~~	~~483~~	~~Commune~~
26	Elargissement de voies La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	2 000 environ	Commune
27	Tangentielle nord	1 000	SNCF
28	Equipement sportif et de petite enfance	7 000	Commune
~~29~~	~~Voies de liaison~~	~~1100~~	~~Commune~~
~~30~~	~~Zone de retournement~~	~~250~~	~~Département~~
31	Emplacement réservé d'une largeur de 12 m pour la création d'une voie de desserte	2 269	Commune
32	Emplacement réservé d'une largeur de 16 m pour la création d'une voie de desserte	1 968	Commune

Les emplacements réservés

N°	Destination	Superficie en m²	Destinataire
1	Equipement sanitaire et de santé	10123	Commune
2	CTM	1 896	Commune
3	Espace vert	339	Commune
4	Espace public - stationnement	665	Commune
5	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m² de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU	9 400	Commune
7	Equipement sportif ou de loisirs	21 470	Commune
8	Parking et espace vert liés à la nouvelle gare	12 090	Commune
9	Gare SNCF	1 210	Commune
11	Av. Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)	12 850	Commune
13	Bassin de stockage-restitution	1 200	Commune
15	Espace vert	3 598	Commune
16	Espace public	36	Commune
17	Service public ferroviaire	1 537	Etat
20	Piste cyclable	869	Commune
21	Espace vert et Maison de Quartier	5 668	Commune
22	Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol	5429	Commune
23	Espace vert	792	Commune
24	Equipement sportif parking	16 287	Commune
26	Elargissement de voies La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	2 000 environ	Commune
27	Tangentielle nord	1 000	SNCF
28	Equipement sportif et de petite enfance	7 000	Commune
31	Emplacement réservé d'une largeur de 12 m pour la création d'une voie de desserte	2 269	Commune
32	Emplacement réservé d'une largeur de 16 m pour la création d'une voie de desserte	1 968	Commune

*Modifications du rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par la présente notice pour justifier et intégrer les modifications du PLU.

Ces modifications permettront d'intégrer les projets réalisés, et de réaliser les projets à venir.

4. Compatibilité du projet avec le cadre réglementaire

a. Évolution du cadre législatif

Le projet permet :

- La réalisation de construction dans des zones de projet d'urbanisation,
- Une mixité sociale par le développement de logements locatifs aidés (conformité avec la loi Solidarité et renouvellements urbain (SRU), loi portant engagement national pour le logement (ENL) ; la loi n°2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009, et la loi n°2013-61 du 18/01/2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social),
- De répondre au attente du Plan de cohésion sociale de 2004 avec un programme d'urgence en matière de construction de logements locatifs sociaux, et à la loi du 5 mars 2007 qui institue le droit au logement opposable et désigne l'Etat comme le garant du droit au logement.

Le projet s'inscrit donc en compatibilité avec le cadre législatif.

b. Compatibilité du projet avec le SDRIF 2013 :

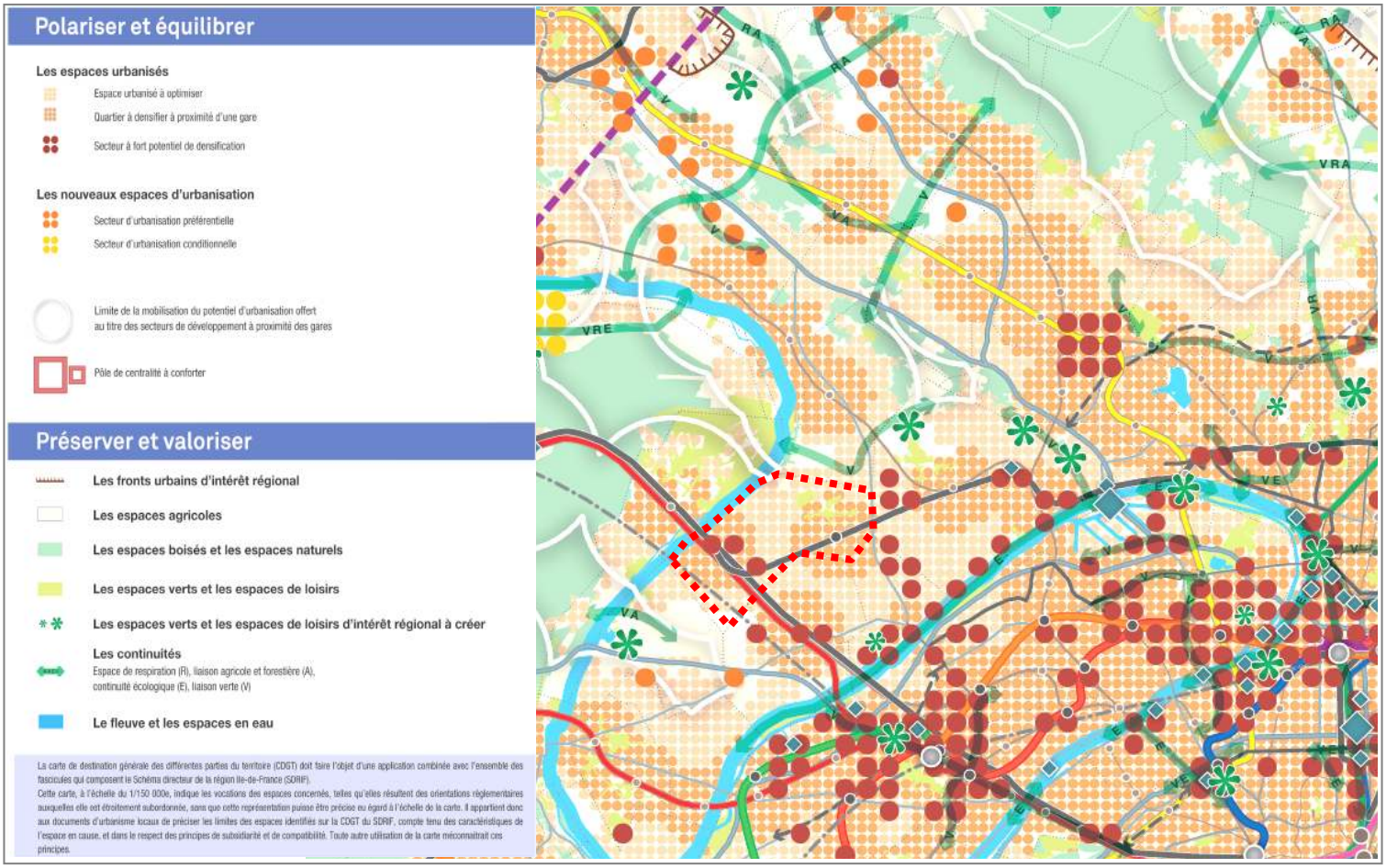
Le PLU approuvé le 21 septembre 2006, dernière modification le 21 novembre 2013, a été élaboré en compatibilité avec le Schéma directeur de la région-Ile-de-France (SDRIF) 1994 en vigueur durant la procédure.

Ce SDRIF a été révisé, et remplacé par le SDRIF 2013, approuvé par délibération du Conseil régional du 18/10/2013, puis rendu opposable par décret de l'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Comme le prévoit l'article L. 141-1, « ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.» Cette approche spatiale de l'aménagement s'inscrit dans une approche plus stratégique du développement francilien. Le SDRIF identifie les enjeux régionaux et s'attache à une approche intégrée et transversale des thématiques permettant de répondre à ces enjeux.

Le SDRIF assure la cohérence des politiques publiques sectorielles des différents acteurs compétents et l'articulation des échelles temporelles et spatiales de l'aménagement. Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et ***laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local****. Il n'a pas vocation à se substituer aux servitudes de natures diverses qui pourraient s'imposer localement et qui devront également être prises en compte par les collectivités.*

Extrait du SDRIF 2013 *(source SDRIF 2013 – carte et document d'orientations réglementaires).*



Source : Extrait du SDRIF 2013 (DO p.27 à p.42) :
Concernant le territoire communal de Sartrouville, on distingue les destinations des sols suivantes au SDRIF 2013 :

- Des espaces urbanisés, avec une mixité de vocation,
- Des secteurs à fort potentiel de densification,
- Des espaces naturels, dont des espaces verts urbains et des espaces verts de loisirs (parcs, jardins privés, friches urbaines …),
- Des infrastructures de déplacement.

Le territoire communal est concerné par les légendes suivantes du SDRIF :

- **Les espaces urbanisés :**

L'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant, sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé, ou un front urbain d'intérêt régional représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire (cf. Orientations correspondantes).

Les espaces urbanisés comprennent :

- les **espaces urbanisés à optimiser ;**
- les **quartiers à densifier à proximité des gares,** espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme ;
- les **secteurs à fort potentiel de densification,** espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Ils obéissent à des orientations spécifiques en fonction de la densification attendue et de leur capacité à y répondre.

- **Orientations pour les espaces urbanisés à optimiser :**

À l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

L'analyse chiffrée montre les éléments suivants :

- **Nombre total de résidences principales en 2004 : 20 402 logements dont 18 502 résidences principales (base de calcul pour le PLU), pour 53 400 habitants.**
- Nombre total de résidences principales en 2016 : 21 294 logements pour 51 699,

La commune respecte les obligations de la loi SRU puisqu'elle comprend 6 386 logements locatifs sociaux, soit près de 30 % du parc.
La production de logements sur la période est donc de :**+ 2792 depuis 2004** (soit 214 logements par an).
Toutefois, **la population stagne, car dans le même temps, le nombre de personne par ménage est passé de 2,7 habitants / ménage à 2,4 habitants / ménage.**

Afin d'atteindre les objectifs du SDRIF, l'effort de construction doit donc se poursuivre.
Les projets de construction viendront permettre cette évolution. Globalement, l'évolution communale s'inscrit dans une démarche visant à atteindre 10 % à l'horizon 2030, en compatibilité avec l'objectif minimum attendu en application du SDRIF.

Le règlement du PLU de Sartrouville permet une densification des espaces urbanisés à optimiser, ou l'ouverture à l'urbanisation (zone AU) de ces secteurs, en conformité avec le SDRIF.

- **Orientations pour les quartiers à densifier à proximité des gares :**

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.
Les quartiers desservis d'ores et déjà ou devant l'être à terme par les projets identifiés par le SDRIF sont figurés de manière indicative sur la carte.
Les quartiers à proximité des gares doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.
À l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La gare de secteur est la gare de «Sartrouville », au cœur des zones urbaines, et au centre géographique de la commune. Elle est facilement accessible à pied ou en transport en commun depuis les différents quartiers. D'autres gares sont également accessibles depuis Sartrouville.

Compte tenu de cette spécificité, les zones de projet urbain, notamment programmées pour le développement du logement, se situent dans un rayon de 1 000 m de la gare, et proche du centre ville, dans les secteurs définis au SDRIF par des pastilles orange. Le PLU présente donc des secteurs de développement compatibles avec cette orientation du SDRIF.

L'analyse chiffrée montre les éléments suivants :

- **Nombre total de résidences principales en 2004 : 20 402 logements dont 18 502 résidences principales (base de calcul pour le PLU), pour 53 400 habitants.**
- Nombre total de résidences principales en 2016 : 21 294 logements pour 51 699,

La commune respecte les obligations de la loi SRU puisqu'elle comprend 6 386 logements locatifs sociaux, soit près de 30 % du parc.

La production de logements sur la période est donc de :**+ 2792 depuis 2004** (soit 214 logements par an).
Toutefois, **la population stagne, car dans le même temps, le nombre de personne par ménage est passé de 2,7 habitants / ménage à 2,4 habitants / ménage.**

Afin d'atteindre les objectifs du SDRIF, l'effort de construction doit donc se poursuivre.
Les projets de construction viendront permettre cette évolution. Globalement, l'évolution communale s'inscrit dans une démarche visant à atteindre 15 % à l'horizon 2030, en compatibilité avec l'objectif minimum attendu en application du SDRIF.

Le règlement du PLU de Sartrouville permet une densification des espaces à densifier à proximité d'une gare, en conformité avec le SDRIF.

- **Orientations pour les secteurs de développement à proximité des gares**

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare.
À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé) est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

A Sartrouville, l'ensemble de la commune se situe dans ce périmètre. Les secteurs de projet se situent dans ce cercle. L'attractivité du territoire va augmenter, en relation avec le développement de la gare qui doit accueillir à terme le prolongement d'EOLE – ligne RER E (2020), dans le cadre du développement des transports en commun programmé par le Grand Paris.

- **Orientations pour les secteurs à fort potentiel de densification :**

Le règlement du PLU de Sartrouville permet une densification des secteurs à fort potentiel de densification, en conformité avec le SDRIF.

- **Préserver et valoriser – espaces boisés et espaces naturels :**

Le SDRIF distingue : espace agricole ; espace boisé ou espace naturel ; espace vert et espace de loisirs à préserver et valoriser pour la reconnaissance des multiples fonctions qu'ils assurent individuellement et surtout collectivement. L'essentiel de ces fonctions peut être classé en quatre grandes familles :

- fonctions économiques, en particulier de production : produits agricoles, eau potable, approvisionnement en matériaux, en énergies renouvelables, etc., contribuant à l'attractivité du territoire ;
- fonctions environnementales : support de biodiversité, prévention des risques naturels, rafraîchissement, etc., assurant la vitalité et la pérennité du territoire ;
- fonctions sociales : facteur de calme, de ressourcement, de loisirs, de lien social, intérêt paysager, etc., participant à la qualité du vivre ensemble ;
- structuration de l'espace régional.

- **Orientations pour les espaces verts et les espaces de loisirs**

La commune compte quelques espaces verts et espaces de loisirs. Les projets présentés ne remettent pas en cause leur devenir et le PLU assure leur protection par des zonages adaptés.

La commune de Sartrouville respecte donc les grands principes de protection des espaces naturels, et les objectifs de densification ou d'optimisation des zones urbaines.
Son PLU s'inscrit donc en compatibilité avec le SDRIF 2013, et la présente modification ne remet pas en cause cette compatibilité.

C. Compatibilité du projet avec le SCOT :

Le SCoT des Boucle de la Seine a été voté et adopté par le Conseil communautaire le 28 octobre 2015 après enquête publique. Il planifie l'évolution du territoire à l'horizon 2021.
Le SCOT présente le bilan suivant concernant le mode d'occupation des sols pour la commune de Sartrouville :

COMMUNE	SARTROUVILLE					TOTAL SCOT				
NOMENCLATURE IAU-RIF	Surface 2003	Surface 2008	Surface 2012	Bilan 2012/2008	Bilan 2012/2003	Surface 2003	Surface 2008	Surface 2012	Bilan 2012/2008	Bilan 2012/2003
FORETS	4,37	4,36	4,19	-0,17	-0,18	16,35	15,95	15,78	-0,17	-0,57
MILIEUX SEMI NATURELS	12,71	9,22	8,44	-0,78	-4,27	185,84	180,03	165,49	-14,54	-20,35
CULTURES	31,22	30,35	30,46	0,11	-0,76	403,24	333,54	341,65	8,11	-61,59
EAU	19,93	21,60	21,60	0,00	1,67	179,49	181,20	181,06	-0,14	1,57
RURAL	**68,23**	**65,53**	**64,69**	**-0,84**	**-3,54**	**784,92**	**710,72**	**703,98**	**-6,74**	**-80,94**
URBAIN OUVERT	**128,39**	**127,41**	**123,50**	**-3,91**	**-4,89**	**502,47**	**548,17**	**538,88**	**-9,29**	**36,41**
HABITATS COLLECTIFS	74,55	74,84	74,46	-0,38	-0,09	316,60	320,39	320,06	-0,33	3,46
HABITATS INDIVIDUELS	374,4	380,4	381,3	0,90	6,83	1636,24	1678,74	1684,43	5,69	48,19
ACTIVITES	77,67	84,44	86,72	2,28	9,05	228,24	244,59	248,16	3,57	19,92
EQUIPEMENTS	49,14	44,53	45,38	0,85	-3,76	209,39	181,52	182,12	0,60	-27,27
TRANSPORTS	66,10	66,98	65,30	-1,68	-0,80	191,64	197,26	198,36	1,10	6,72
CHANTIERS ET CONSTRUCTIONS	7,21	**3,38**	**6,16**	2,78	-1,05	25,73	11,95	17,33	5,38	-8,40
ESPACES CONSTRUITS ARTIFICIALISES	**649,10**	**654,53**	**659,28**	**4,75**	**10,18**	**2 607,84**	**2 634,45**	**2 650,46**	**16,01**	**42,62**
TOTAL	**845,72**	**847,47**	**847,47**			**3 895,23**	**3 893,34**	**3 893,32**		

On note que la consommation d'espace naturel a porté principalement sur des milieux semi-naturels, pour la production de logements individuels et de secteurs d'activités. 10 ha ont été artificialisés en 10 ans.

On note en page 13 du DOO (document d'orientation et d'objectifs) :
« Une action permettant l'évolution des tissus urbains existants, avec une attention spécifique à certaines sections des grands axes (D 186 Chatou – Le Vésinet, D 311 Montesson – Carrières - Houilles, D 308 Houilles - Sartrouville, et, le cas échéant D 121 Le Vésinet – Montesson - Sartrouville), pour lesquels le développement, sous réserve du respect des sites inscrits ou classés, sera mixte, comportant des services, des commerces, des activités économiques et du résidentiel ;
Projet urbain d'initiative publique, intégrant la finalisation du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de Sartrouville, en conservant le principe de la reconstitution totale de l'offre locative sociale ; »

Puis page 43 :
« Objectifs de rénovation urbaine : Le projet de développement de la Boucle de la Seine s'appuie sur l'amélioration de l'habitat et la fluidité de l'accessibilité de tous les quartiers qui la composent.
Deux opérations de rénovation urbaine sont stratégiques à cet égard : le quartier des Alouettes à Carrières-sur-Seine et le secteur des Indes à Sartrouville. Leur réussite conditionne l'évolution positive de leur habitat, mais également celle des quartiers voisins et elles sont identifiées comme des opérations prioritaires dans le SCOT. »

Orientation de mise en œuvre :
Ces deux opérations de rénovation urbaine visent à améliorer l'habitat et à ouvrir ces quartiers sur l'ensemble de la Ville. S'agissant du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de Sartrouville, la réhabilitation des bâtiments les plus anciens constitue un objectif prioritaire pour 2017, ouvrant la voie à des démolitions reconstructions ultérieurement, le programme prévoyant la construction de 430 logements.
Le principe de reconstitution de l'offre locative sociale « un logement reconstruit pour un logement détruit» est repris par le SCOT dans le cadre de ce nouveau programme. »

Enfin, page 61 : concernant les conditions de transports et de déplacement :
« l'achèvement de la « tangentielle nord » jusqu'à la gare actuelle de Sartrouville et la programmation d'une nouvelle gare au lieu-dit « Val Notre- Dame » à Sartrouville, en limite de Houilles, avec une ligne de train léger reliant en première phase, la gare d'Épinay-sur-Seine à celle du Bourget, à partir de 2017, puis en seconde phase, la gare de Sartrouville à celle de Noisy-le- Sec.
La gare de Sartrouville-Val Notre Dame ouvrira en seconde phase, c'est-à-dire, à priori, après 2020.
Les effets résidentiels, mais également économiques et commerciaux potentiels de cette ligne sont importants pour tout le nord du territoire, en lien avec la Plaine de Cormeilles.

On voit que les évolutions effectivement programmées, y compris la ligne nouvelle Paris-Normandie (LNPN), concernent surtout le nord de la Boucle de la Seine et la liaison avec le nord-francilien, largement pourvoyeur d'emplois, tandis que la situation concernant le sud du territoire et la liaison de « l'axe historique » vers La Défense/Paris reste très incertaine.
Cette conjoncture explique également l'ampleur nécessairement maîtrisée des perspectives démographiques du SCOT, mais également les opportunités, notamment à l'égard de la commune de Sartrouville, en particulier en termes de renouvellement urbain à proximité des gares actuelles et futures, le site du Val Notre-Dame s'imposant de toute évidence comme un élément fort du réseau de transport du SCOT, avec ses conséquences en termes de développement de l'habitat, des services et des emplois, à terme, pour créer un véritable « quartier-gare » nouveau, qui pourra avoir des impacts sur la commune de Houilles.

Total SCOT de la Boucle de la Seine - Source : RGP INSEE et SITADEL2

Catégories	*Rappel : situation antérieure*								*Objectifs du SCOT : horizon 2021*		
	Population		Résidences principales (RP)		Logements vacants (LV)		Production de logements		Objectifs du SCOT - construction neuve		Population 2021 selon objectifs de logement
Communes	1999	2012	1999	2012	1999	2012	2002/2013 (12 ans)	Par an (moyenne)	2016/2021 (6 ans)	Par an (moyenne)	
Carrières-sur-Seine	12 052	15 087	4 502	5 963	445	277	458	38	785	131	17 466
Chatou	28 582	30 585	12 004	12 795	748	665	916	76	733	122	32 406
Croissy-sur-Seine	9 833	10 063	3 668	4 006	189	168	437	36	470	78	11 350
Houilles	29 653	32 399	11 984	13 096	878	753	957	80	1 732	289	36 394
Montesson	13 754	15 280	4 885	5 767	299	273	585	49	856	143	18 070
Sartrouville	50 222	51 713	18 502	20 033	1 390	974	3 272	273	1 235	206	54 963
Le Vésinet	15 928	15 901	6 446	6 572	465	558	372	31	854	142	18 351
TOTAL SCOT	160 024	171 028	61 991	68 232	4 414	3 668	6 997	583	6 665	1 111	189 000

Total SCOT de la Boucle de la Seine - Source : inventaire SRU 2014

Catégories	*Rappel : situation antérieure*	*Objectifs du SCOT de production de logements sociaux : horizon 2021*			
Communes	**Part du logement social dans le parc total en 2014**	**PLAI**	**PLUS**	**PLS**	**TOTAL**
Carrières-sur-Seine	20,19%	60	82	60	202
Chatou	14,53%	218	349	158	725
Croissy-sur-Seine	13,14%	85	114	85	284
Houilles	13,11%	335	448	335	1 118
Montesson	15,26%	102	136	102	340
Sartrouville	30,12%	54	72	54	180
Le Vésinet	9,63%	165	275	111	551
TOTAL SCOT		**1 019**	**1 476**	**905**	**3 400**

Dans les communes de Chatou, de Houilles et du Vésinet, il y a respectivement 349, 158 et 37 logements conventionnés qui ciomptent dans les logements sociaux mais ne constituent pas des constructions neuves.

Projets habitat de la commune de Sartrouville

Communes	Projet (nom)	Localisation/ Adresse/ Parcelle	Superficie du projet (ha)	Nombre de logements à inscrire dans le PLH (D.O.C. entre le 01/01/2016 et le 31/12/2021)	Dont nombre de logements privés	Dont nombre de logements sociaux	Dont nombre de logements en accession sociale	Maître d'oeuvre (promoteur privé, bailleur social, propriétaire privé)	Remarques
Sartrouville	Pasteur II	Angle Berteaux / Jaurès	3,5	270	150	120			
	Mont Olivet Sud	Rue de la Garenne / rue des Trembleaux / rue de la Faisanderie		40	30	10			
	Le Plateau	Les Indes		350	300		50		
	Le Vieux Pays	Rue Zacharie / rue des Moulins / rue Déchard		150	100	50			
	Diffus logements privés neufs			140	140				
	Diffus - conventionnement social ou très social de logements existants	?							
	Secteur gare TLN	Rue Daumier / blé de Bezons / rue de Chatou		100	100				
	Dumas	rue du général de Gaulle		90	90				
	Ilot PVI	avenue Jean Jaurès		95	95				
	TOTAL Logements			1235	1005	180	50		

Logements financés SRU - Sartrouville

Communes	Projet (nom)	Dont nombre de logements sociaux (Financement SRU 2016 - 2021)	Maître d'œuvre (promoteur privé, bailleur social, propriétaire privé)	Remarques
Sartrouville	Pasteur II	120		
	Mont Olivet Sud	10		
	Le Vieux Pays	50		
	TOTAL Logements	**180**		

Les objectifs de production de logements pour Sartrouville sont de + 206 logements par an en moyenne, soit environ 1235 logements dont 180 LLS pour la période 2016 / 2021, avec des programmations dans les secteurs Pasteur II, Mont Olivet Sud et le Vieux Pays.
Les évolutions du PLU permettent en partie la réalisation de projet permettant d'atteindre ces objectifs du SCOT. La modification du PLU est donc compatible avec les objectifs du SCOT.

d. Compatibilité avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE 2013) :

À l'occasion de la procédure, ce chapitre présente la compatibilité du PLU avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France, approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural. Elle trouve son origine dans les lois dites Grenelle I de 2009 et Grenelle II de 2010.

La loi ALUR du 24 mars 2014 consacre la prise en compte des enjeux de biodiversité notamment dans le plan local d'urbanisme (PLU), en mettant en valeur la biodiversité et les continuités écologiques à prendre en compte (Articles CU-L.122-1-2, L.123-1-2, L.123-1-4).

La prise en compte « ou prise en considération » du SRCE est une obligation de compatibilité sous réserve de dérogations motivées ». La compatibilité consiste à ne pas contrarier les principes de continuités.

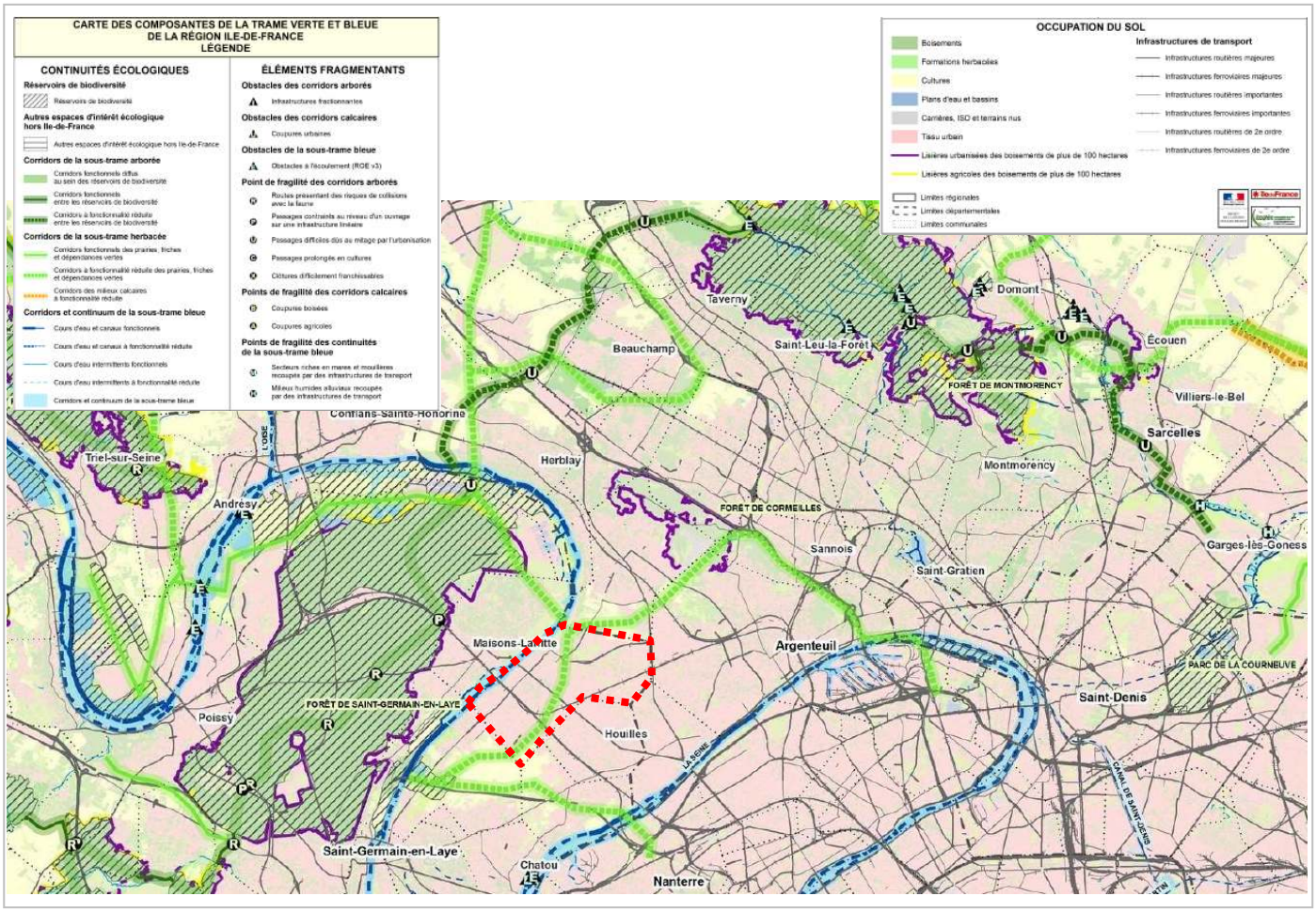
Les orientations d'aménagement et de programmation(OAP) peuvent spatialiser et rendre opérationnels des objectifs d'aménagement tout en portant sur la conservation d'un espace naturel dans un secteur à urbaniser afin d'assurer la cohérence de la trame verte et bleue dans les zones dédiées à des projets d'ensemble.
La loi ALUR met en exergue les enjeux de la biodiversité en indiquant qu'une OAP peut définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques. Il est également possible de fixer un coefficient de biotope dans le règlement du PLU, en imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

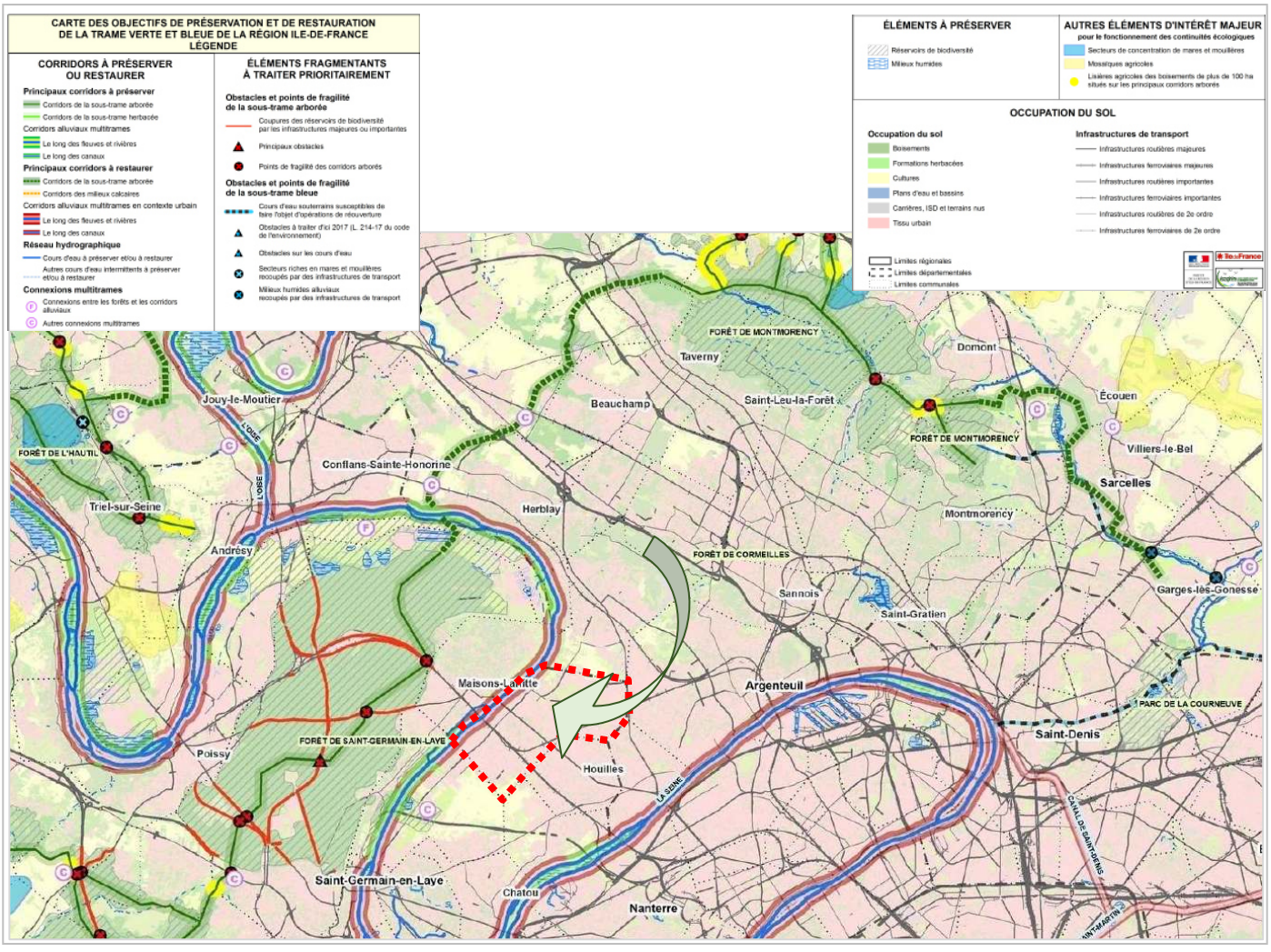
Pour Sartrouville, les enjeux écologiques concernent la préservation de quelques espaces naturels et agricoles qui assurent des continuités physique et fonctionnelle de corridors écologiques locaux entre la butte boisée de Cormeilles-en-Parisis et la vallée de la Seine, et entre 2 méandres de la Seine (*corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes*).

Dans le cas présent, les orientations du SRCE sont traduites :

- dans les OAP, par l'aménagement de coulée verte, par la création de noues pour la gestion des eaux pluviales, le maintien de cheminements assurant des continuités vers la vallée de la Seine ;
- dans les articles 13 qui imposent des coefficients d'espace vert de pleine terre et faisant l'objet d'un traitement,
- la prise en compte des contraintes du PPRi de la Vallée de la Seine.

Le projet de territoire respecte donc les grands principes de protection des espaces naturels, et des continuités écologiques. En zone urbaine dense, ces recommandations sont suffisantes.
Le PLU s'inscrit donc en compatibilité avec le SRCE 2013.


CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
OCCUPATION DU SOL
Infrastructures de transport
Taverny
Beauchamp
Saint-Leu-la-Forêt
Domont
Écouen
FORÊT DE MONTMORENCY
Villiers-le-Bel
Sarcelles
Montmorency
Conflans-Sainte-Honorine
Triel-sur-Seine
Herblay
Andrésy
FORÊT DE CORMEILLES
Sannois
Saint-Gratien
Garges-lès-Gonesse
Maisons-Laffitte
Argenteuil
PARC DE LA COURNEUVE
Saint-Denis
Poissy
FORÊT DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Houilles
LA SEINE
CANAL DE SAINT-DENIS
Saint-Germain-en-Laye
Chatou
Nanterre


CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER
AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR
pour le fonctionnement des continuités écologiques
OCCUPATION DU SOL
Occupation du sol
Infrastructures de transport
FORÊT DE MONTMORENCY
Taverny
Domont
Jouy-le-Moutier
Beauchamp
Saint-Leu-la-Forêt
Écouen
FORÊT DE L'HAUTIL
Villiers-le-Bel
Conflans-Sainte-Honorine
Sarcelles
Triel-sur-Seine
Herblay
Montmorency
Andrésy
FORÊT DE CORMEILLES
Sannois
Garges-lès-Gonesse
Saint-Gratien
Maisons-Laffitte
Argenteuil
PARC DE LA COURNEUVE
Saint-Denis
FORÊT DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Poissy
Houilles
LA SEINE
CANAL DE SAINT-DENIS
Saint-Germain-en-Laye
Chatou
Nanterre

5. Procédure :

Les évolutions présentées, dans le cadre de cette modification n°6 du PLU, sont conformes aux orientations du PLU de 2006 modifié, aux lois SRU, UH et Grenelle 1 et 2 (loi ENE), ALUR, LAAAF, et au Schéma Directeur de la région Ile-de-France.

- Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, et entre dans le champ d'application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme :
    - Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
    - Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
    - Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
    - Elle n'apporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- Considérant le point précédent, et le territoire n'étant pas concerné par la proximité d'un site Natura 2000, cette procédure n'est pas soumise aux dispositions du décret n°202-995 du 23/08/2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

- Le dossier présentant et justifiant la modification du PLU a été mis en forme, puis validé au sein des services de la commune de Sartrouville.

- La modification du PLU sera présentée en enquête publique.

- Après la mise à l'enquête publique et l'approbation par le Conseil municipal, la modification sera rendue exécutoire :
    - Par l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le code de l'urbanisme,
    - 1 mois après transmission au Préfet sous réserve de l'absence de remarques de ce dernier.

La présente modification du PLU est compatible avec les objectifs définis dans le PADD du PLU approuvé le 21 septembre 2006. Elle porte sur la modification de plusieurs éléments du règlement et du plan de zonage pour corriger des erreurs matérielles, suivre l'évolution du contexte législatif, clarifier certains articles, et pour permettre la réalisation de projets, programmés en cohérence avec le PADD.

Elle ne porte que sur des évolutions respectant l'économie générale du PLU.

VILLE
de
SARTROUVILLE
(78500)

Arrondissement de
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(Yvelines)

DIRECTION
DU DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT FONCIERS ET
URBAINS

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

VILLE DE SARTROUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 5

NOTICE DE PRESENTATION

Avril 2013

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 19 novembre 2009, le 18 novembre 2010, le 22 septembre 2011 et le 31 mai 2012

L'article L123-13-1 modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012 dispose que le PLU fait l'objet d'une procédure de modification sauf s'il est prévu de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond en tous points à ces prescriptions.

INTRODUCTION :

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Depuis l'approbation du PLU en 2006, la ville de Sartrouville a déjà mis en œuvre de nombreux projets dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
Quatre précédentes modifications ont pris en compte les évolutions intervenues depuis, d'importances variables.

Les modifications apportées au dossier sont de deux ordres.

D'une part, le règlement est modifié sur deux points :
-le premier vise simplement à prendre en compte les évolutions législatives qui ont substitué aux notions de surfaces hors œuvre nette et brute, la nouvelle « surface de plancher ».
-une maladresse de rédaction de l'article 7 du règlement de la zone UAd est également corrigée.

D'autre part, les évolutions proposées sur le plan concernent principalement des modifications très limitées de zonage et de tracé d'emplacements réservés avec le zonage qui va de paire, ainsi qu'une réduction du périmètre du secteur paysager des Richebourgs.
Il s'agit :

- d'un déplacement de l'emplacement réservé n° 13 et du zonage qui lui est associé,
- de la réduction de l'espace paysager remarquable du quartier des Richebourgs,
- d'une modification de zonage rue Gabriel Péri aux franges de la coulée verte,
- d'une modification de limite de l'emplacement réservé n° 6,
- de la levée de l'emplacement réservé n° 18 pour la voie nouvelle départementale,
- de l'institution de trois nouveaux emplacements réservés entre l'avenue Maurice Berteaux et la rue Henri Brisson, l'un pour la réalisation de logements au titre de la politique de mixité sociale, le deuxième pour des voies de liaison, et le troisième pour une zone de retournement.

Ces modifications sont repérées sur le plan figurant en dernière page de cette notice.

ωωω

1. Le règlement : la prise en compte de la surface de plancher applicable depuis le 1er mars 2012.

Le 1er mars 2012, la notion de surface de plancher s'est substituée aux notions de surface hors œuvre nette (SHON) et de surface hors œuvre brute (SHOB), en application de l'ordonnance du 16 novembre 2011.
Ainsi, de façon automatique, les différentes règles des règlements de plans locaux d'urbanisme faisant usage de ces notions doivent s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que l'a définie l'ordonnance précitée.
Il y a lieu toutefois d'opérer une mise à jour de l'écriture du règlement.
La loi offre la possibilité de transformer les règlements locaux pour tenir compte de cette évolution, soit par le biais d'une modification simplifiée utilisée à cette seul fin, soit dans le cadre de la première modification devant intervenir sur le PLU, date à compter de laquelle il ne devra plus être fait référence qu'à la surface de plancher.

L'utilisation de cette notion se retrouve en différents points du règlement : pour le calcul de la densité dans les zones pourvues d'un coefficient d'occupation des sols, pour la détermination de la norme de stationnement, pour le dimensionnement des accès notamment.

Le règlement de plan local d'urbanisme est ainsi réécrit en substituant le terme de « surface de plancher » aux notions de SHOB et de SHON.
Le repérage des modifications est facilité dans le dossier d'enquête par la juxtaposition du terme à remplacé (surligné jaune) et du terme nouveau (police rouge).

2. Le règlement : la correction d'une erreur matérielle à l'article UAd7

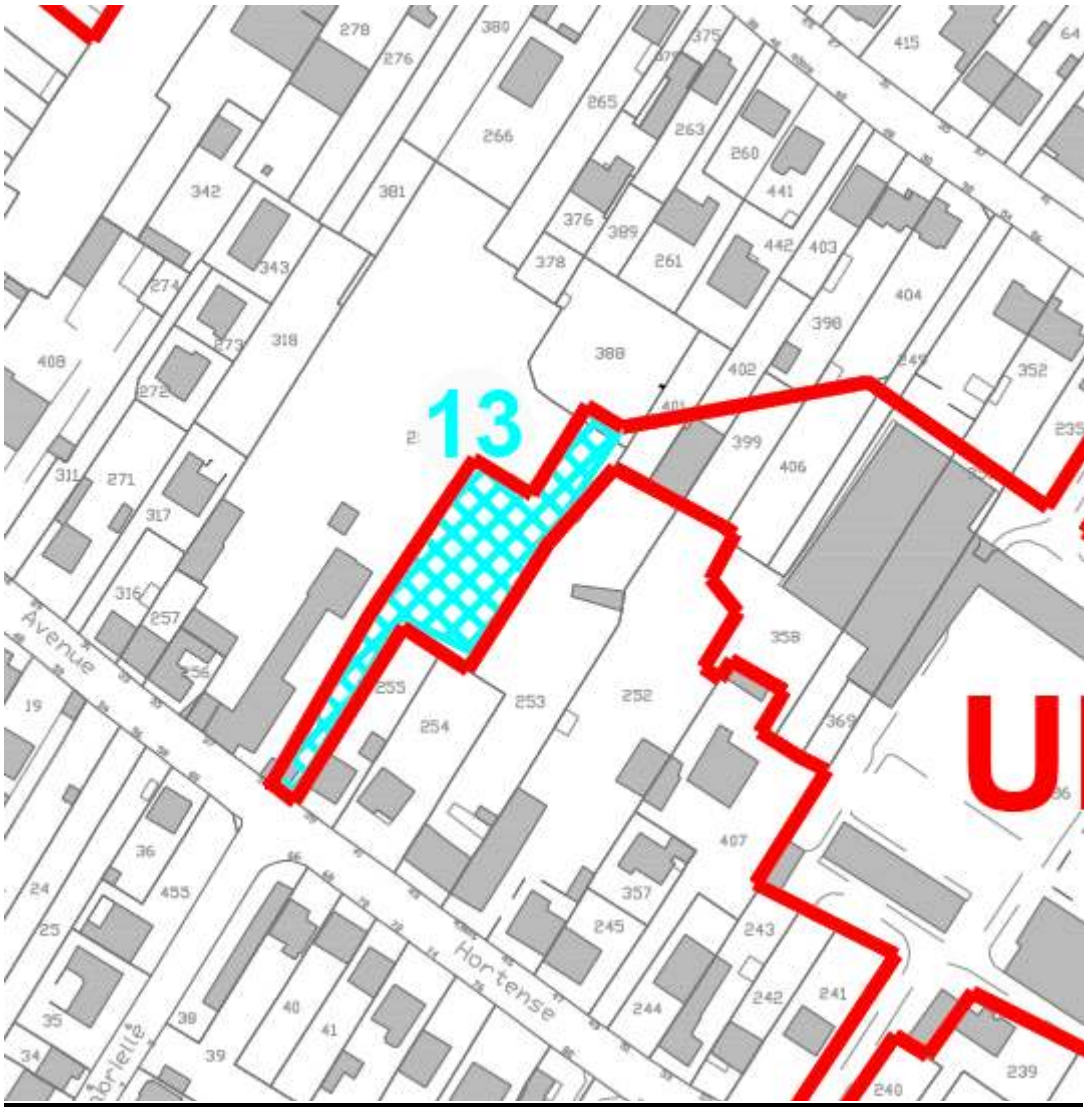
Une erreur matérielle est à corriger à l'article UAd7 concernant la possibilité d'implantation des constructions sur les limites aboutissant aux voies.
La zone UAd concerne exclusivement le Vieux Pays où les constructions sont traditionnellement implantées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Tel est bien l'esprit du texte réglementaire, fondé sur un principe énoncé dans le rapport de présentation du PLU (page 87) qui justifie cette disposition par l'objectif de « continuer la tradition d'un front bâti continu le long des axes comme cela se fait en centre ville ».
Toutefois d'un point de vue littéral, l'emploi du singulier pour désigner le terme générique de limite séparative peut entraîner une difficulté de lecture.
Aussi pour supprimer toute ambigüité, il sera précisé que les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UAd et UAd1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	**ARTICLE UAd et UAd1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
1 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative aboutissant à la voie. Elles doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives.	1 - Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives aboutissant à la voie. Elles doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives.

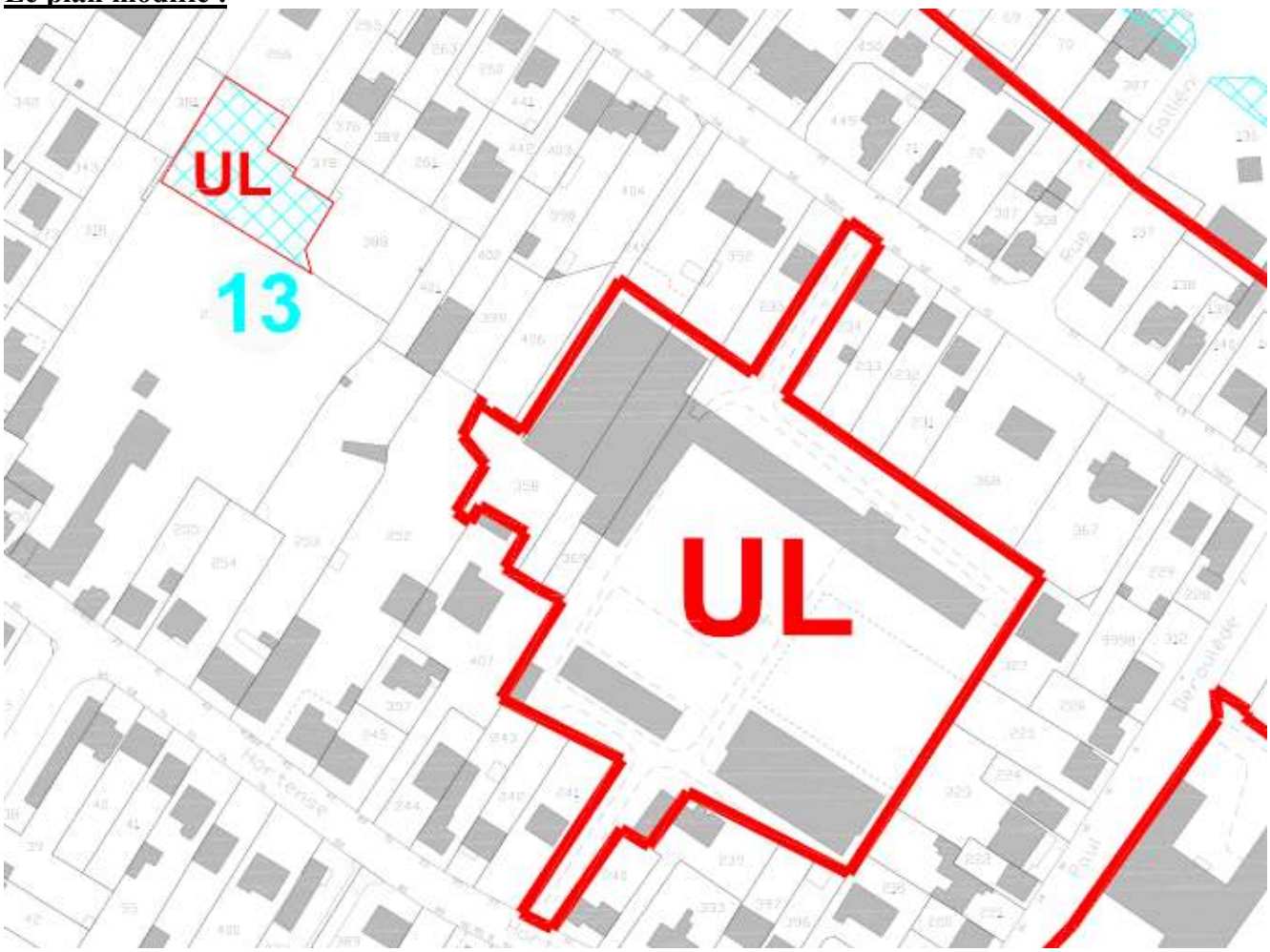
3. La modification de l'emplacement réservé n° 13 et du zonage correspondant

Lors d'une précédente modification du PLU, en fonction de l'évolution des projets communaux sur le secteur compris entre l'avenue Hortense Foubert et l'avenue Carnot et concerné par une servitude liée à la présence d'anciennes carrières, étaient intervenues des modifications de tracé d'emplacements réservés. L'abandon d'un projet de parking paysager avait conduit à ne conserver qu'un emplacement réservé portant le n°13 en limite sud-est de la parcelle cadastrée section AY n° 258 pour la réalisation d'un bassin de stockage/restitution des eaux de pluie, le restant de la parcelle devenant constructible. Des études ont été menées en vue de la réalisation de cet ouvrage d'assainissement, et ont conclu, du fait de la présence de roche dure en sous-sol, à l'intérêt d'étudier un déplacement de ce projet. Le tracé de l'emplacement réservé impactant la même parcelle est donc revu, déplacé pour une surface à peu près équivalente en limite nord de la parcelle AY n° 258. Concomitamment le zonage est modifié car la partie de la parcelle concernée par l'emplacement réservé est couverte d'un zonage UL destiné aux équipements. Ce zonage sera donc déplacé pour correspondre à la nouvelle emprise retenue pour la réalisation du bassin de stockage/restitution. Son extrémité est ajustée à l'assiette du gymnase Carnot.

Le plan actuel :



Le plan modifié :



4. La modification de l'espace paysager du quartier des Richebourgs.

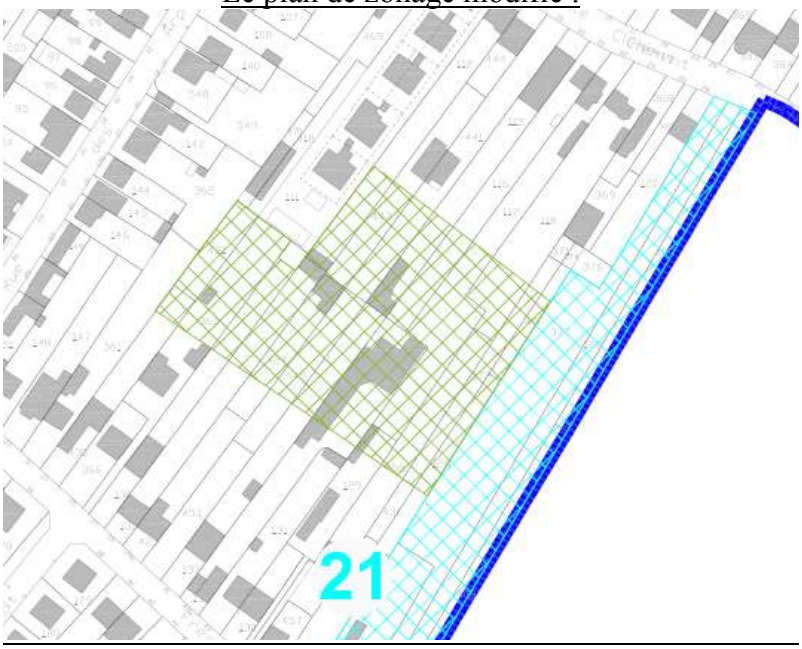
Dans le quartier des Richebourgs, entre les rues Fresnel, des Dix Arpents et Jean-Baptiste Clément, le PLU a identifié en référence à l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme, un espace à protéger. Il s'agit d'un cœur d'ilot à dominante non bâtie où ont été édictées des prescriptions de nature à limiter l'urbanisation (n'y sont autorisés que les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m²) afin de conserver un poumon vert pour ce quartier enchâssé entre les deux voies ferrées et la limite communale.

Le quartier des Richebourgs comporte entre les rues Fresnel, des Dix Arpents et Jean-Baptiste Clément, une servitude intitulée « espace paysager remarquable » qui consiste en une mesure de protection d'un cœur d'ilot qui a besoin d'être revalorisé, constitué essentiellement de fonds de parcelles en lanières.

Il correspond à des fonds de parcelles entretenus de façon très inégale.
Son tracé possède une forme régulière dans sa partie Est mais possède un découpage irrégulier coté rue des Dix Arpents. Au vu du but poursuivi de protection d'un cœur d'ilot cohérent, il est apparu plus opportun de supprimer cette mesure sur la partie Ouest de ce secteur proche des pavillons de la rue des Dix Arpents. Une forme plus régulière sera plus propice à une mise en valeur ultérieure de ce secteur.

Le plan de zonage actuel :

Le plan de zonage modifié :



5. La modification du tracé de la zone N* rue Gabriel Péri aux franges de la coulée verte

La zone N* dédiée au projet de coulée verte a malencontreusement englobé, en limite dudit projet, une parcelle bâtie de 274 m² supportant un pavillon d'habitation sise 16 rue Gabriel Péri.

ci-dessus : la zone N* à la gauche de la maison puis la maison sise 16 rue Gabriel Péri.

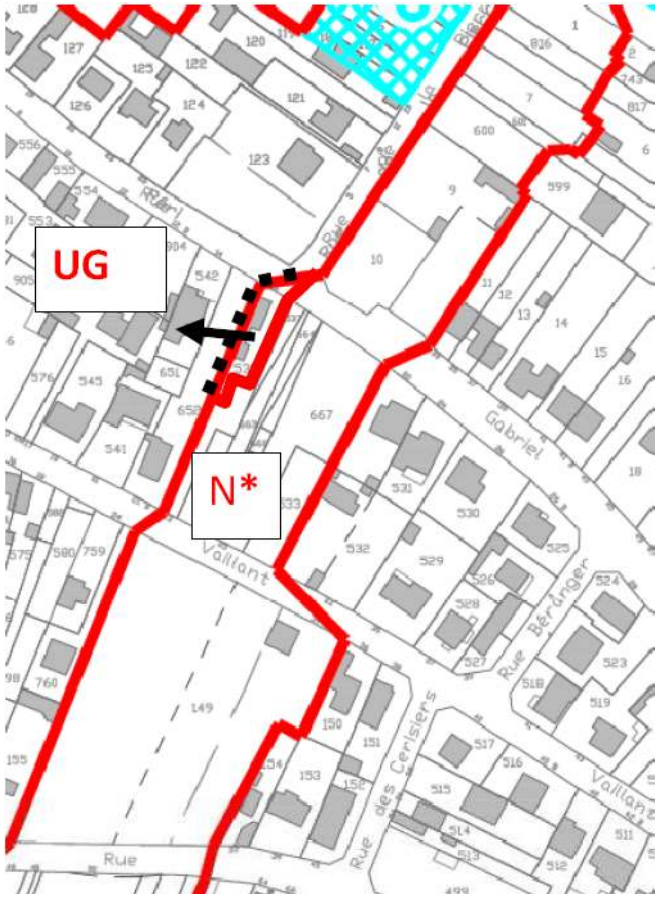
Il s'agit d'un projet mis en œuvre par la commune. La « coulée verte » est constituée de jardins familiaux pourvus d'un abri de jardin par entité, et d'un cheminement de circulation douce destiné à relier l'avenue Maurice Berteaux, à l'avenue du Général de Gaulle. Ce projet a été dessiné sur les anciennes emprises initialement définies pour le projet de Voie nouvelle départementale, abandonnées depuis.

Il faut rappeler que le projet de coulée verte, initialement couvert d'un zonage UL dédié aux équipements, a été par la suite pourvu d'un zonage de type N, condition exigée par les administrations attribuant des subventions pour la réalisation de ce projet. A été adjoint un * correspondant au fait que sur ce secteur puissent être autorisés les abris de jardins sur les jardins familiaux.

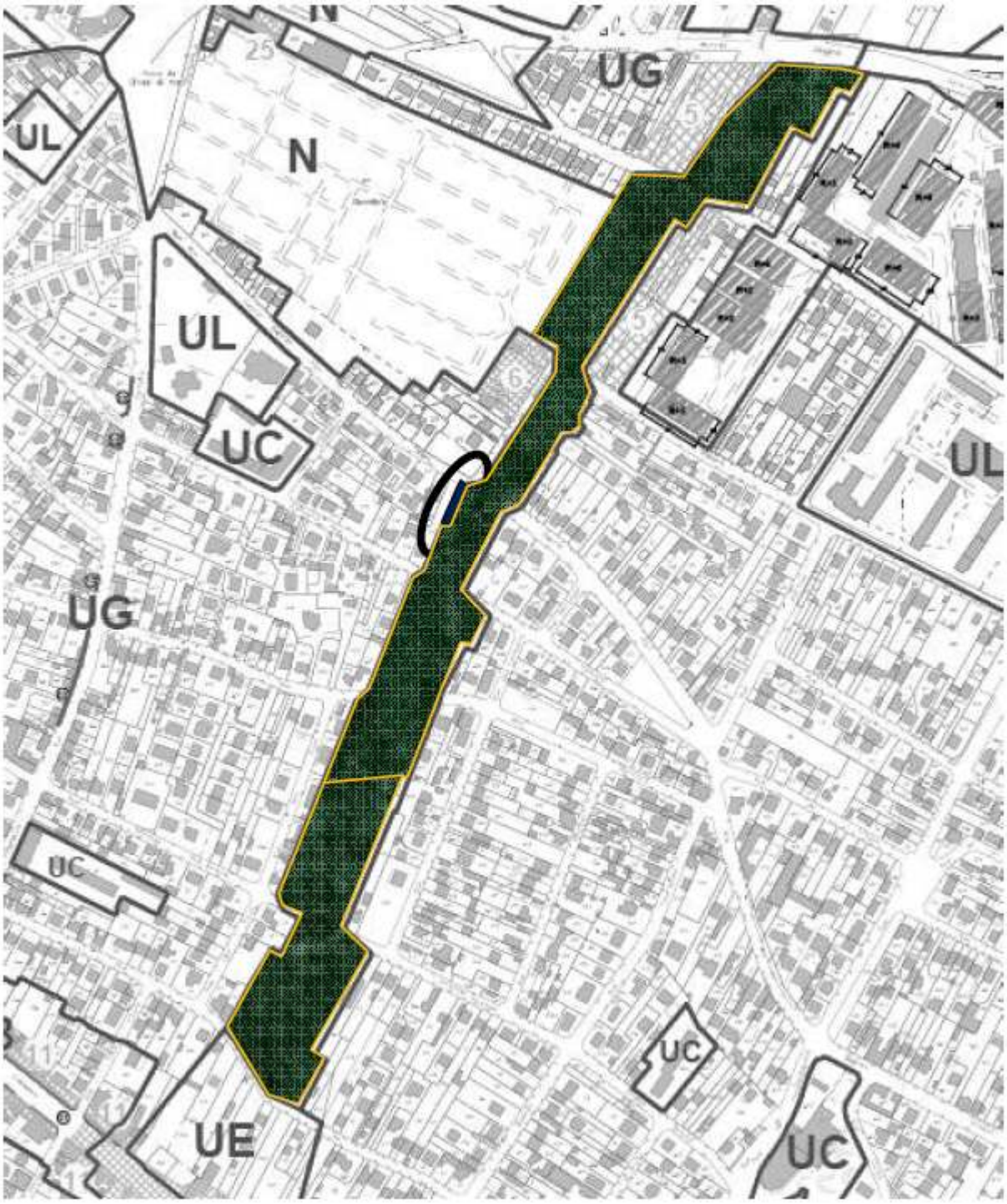
L’espace de la coulée verte ne constitue pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, et la parcelle concernée par la modification est bâtie (la maison date de 1930) et occupée et située dans une zone totalement équipée.

La photo ci-après montre la morphologie de la coulée verte sur les tronçons où le projet a déjà été réalisé.

Aussi il est proposé que cette parcelle sise 16 rue Gabriel Péri réintègre la zone pavillonnaire UG voisine. Le préjudice subi par le propriétaire de cette parcelle peut être considéré comme disproportionné par rapport à l’intérêt d’englober ce bien dans le projet.
La parcelle bâtie représente 0,60 % de la superficie totale du projet de coulée verte.
La modification de zonage aux franges du projet ne peut porter préjudice à sa continuité.
Il ne s’agit ni d’un espace boisé classé, ni d’une zone agricole ni d’une zone naturelle ou forestière, et il ne peut être considéré que la modification proposée réduirait une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels au vu de la morphologie des lieux..



Le plan suivant situe plus globalement la parcelle concernée par rapport à l'ensemble du projet.



6. La modification de l'emplacement réservé n° 6 pour l'extension du cimetière

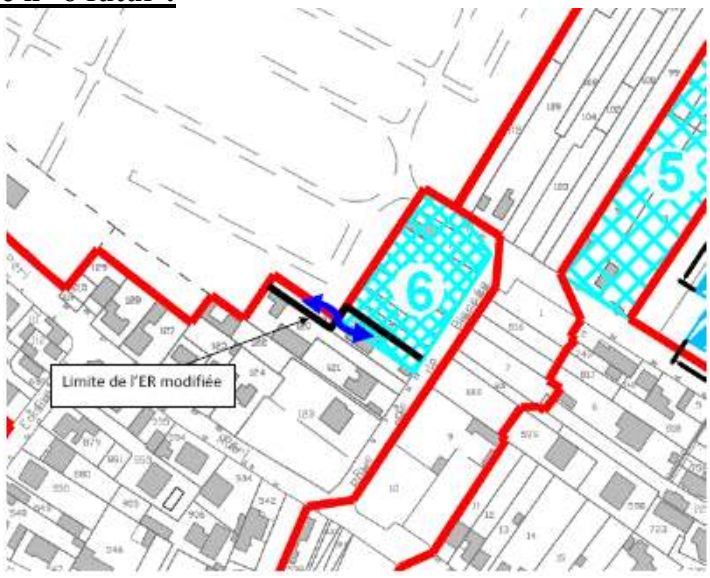
Le PLU comporte un emplacement réservé portant le n° 6 pour l'extension du cimetière entre le fond de ce dernier et la rue de la Pierrée. Un des propriétaires concernés possède deux parcelles contigües (AR 118 et 119) dont l'une, où figure son garage, est couverte par cette servitude. Il propose à la commune de modifier le tracé de l'emplacement réservé en déplaçant pour une surface équivalente, la partie de l'emplacement réservé grevant la parcelle AR 118 sur le fond de la parcelle AR 119 qui longe le cimetière.

Au vu de la disposition des lieux, cette modification de tracé n'a pas d'impact négatif sur le projet et permet de ne plus impacter une parcelle bâtie tout en rétablissant un découpage parcellaire plus régulier.

L'emplacement réservé n° 6 actuel :

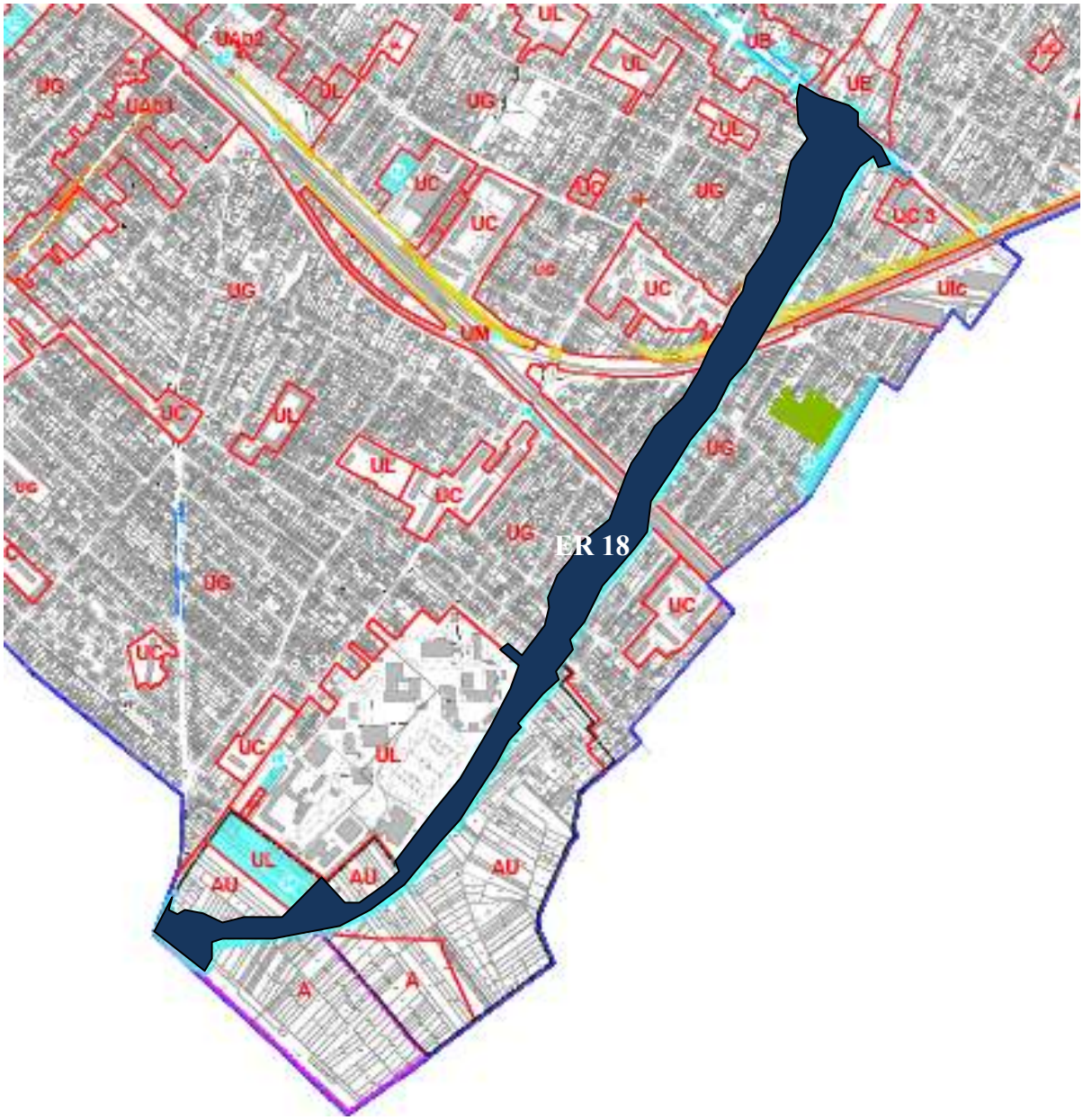
ci-dessus, les deux parcelles impactées.

L'emplacement réservé n° 6 futur :



7. La levée de l'emplacement réservé 18 (VND)

L'emplacement réservé pour la Voie Nouvelle Départementale (VND) (ER n°18) figure de longue date au document d'urbanisme et englobe, les études de détail l'ont démontré, des parcelles ou des parties de parcelles non impactées par le projet définitif. Ce projet est en cours de réalisation. Des conventions ont été mises en place pour les parcelles appartenant à l'Etat. Pour les parcelles appartenant à des particuliers, le Département a obtenu la publication des ordonnances d'expropriation nécessaires, actant ainsi le transfert de ces parcelles.
Ainsi, par lettre en date du 25 juin 2012, le Conseil général a indiqué à la Commune que l'emplacement réservé n° 18 pouvait être levé en totalité. Cela représente une superficie de 123 496 m².



8. L'institution de deux nouveaux emplacements réservés

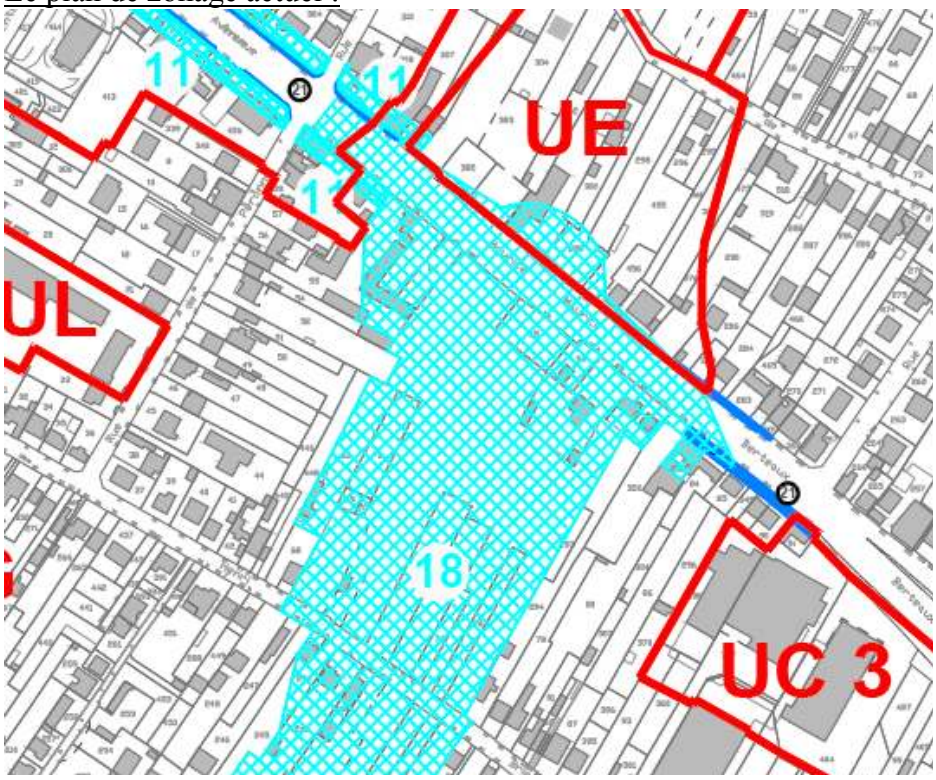
La levée de l'emplacement réservé n° 18 pour la VND entraîne une nécessaire réflexion sur le devenir du secteur situé entre l'avenue Maurice Berteaux et la rue Henri Brisson, d'une part du fait du nouveau schéma de circulation qui découlera de la réalisation de la déviation, d'autre part du fait que le projet de VND n'utilisera pas la totalité des emprises initialement réservées pour ce projet.
Le projet de VND dont la jonction avec l'avenue Maurice Berteaux se fera par le biais d'un carrefour giratoire, coupe la rue Henri Brisson, sans rétablissement de cette voie. Afin d'éviter l'enclavement d'un quartier, des voies de liaison doivent être recréées ; entre la rue Galilée et la rue Henri Brisson- cette liaison est prise en charge par le Département dans le cadre global de la réalisation du projet- et deux liaisons entre le futur carrefour sur l'avenue Maurice Berteaux et la rue Henri Brisson de part et d'autre du projet de voie départementale.
L'emplacement réservé n° 18 possédait une largeur très importante sur cette portion. Ainsi, de part et d'autre du projet de voie départementale, outre les deux voies de liaison qui sont nécessaires au désenclavement, demeurent des délaissés de terrains et les modalités de leur urbanisation doivent être pensées afin de ne pas donner lieu à des constructions qui se développeraient de façon anarchique.

Deux emplacements réservés portant le n° 5 existent déjà sur une superficie de 9400 m² aux lieudits « les trois Noyers nord et sud ». L'ER 5 nord a déjà vu la réalisation d'une opération pavillonnaire dans le respect des dispositions de la loi SRU. Une seconde opération est en cours de construction sur l'ER 5 sud. Sartrouville bénéficie par ailleurs d'un très bon rythme de construction, avec une majorité de programmes collectifs qui se sont développée et continuent de se développer sur le linéaire de l'avenue Maurice Berteaux. Afin de conserver un équilibre et une répartition harmonieuse sur le territoire de la commune, il est apparu souhaitable d'instituer sur les délaissés du projet de VND, un emplacement réservé n° 5 indice a, d'une superficie globale de 9 300 m², situé en zone UG, avec possibilité de réalisation d'un programme de 3250 m² de surface de plancher prévoyant l'obligation de respecter les principes de mixité sociale fixés par la loi.

Ainsi, il est proposé d'instituer de part et d'autre du projet de voie nouvelle dans son tronçon situé entre l'avenue Maurice Berteaux et la rue Henri Brisson, un nouvel emplacement réservé portant le n°5a correspondant à l'un des secteurs repérés comme étant destiné à recevoir des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.123-2b du Code de l'urbanisme, et l'institution d'un emplacement réservé n° 29, au bénéfice de la Commune, avec pour destination la réalisation de deux voies de liaison, entre l'avenue Maurice Berteaux et la rue Henri Brisson.
Ces deux nouvelles voies permettront de desservir cette future zone d'habitat.
Le non-rétablissement de la rue Henri Brisson au passage de la Voie nouvelle départementale entraîne également la nécessité d'une zone de retournement qui fait l'objet de l'institution d'un emplacement réservé n° 30 au bénéfice du Département qui a convenu de prendre en charge cette réalisation.

Accessoirement, la redéfinition des voies de liaison aboutissant au débouché du futur carrefour de l'avenue Maurice Berteaux nécessite de redessiner également l'emplacement réservé n° 26 correspondant à l'élargissement à 21 mètres de l'avenue Maurice Berteaux sur les parcelles qui étaient situées aux franges des emprises réservées pour la Voie Nouvelle Départementale et qui, n'étant plus impactées par ce projet, doivent tout de même permettre d'assurer la continuité du débouché des voies de liaison et du carrefour giratoire.

Le plan de zonage actuel :



Le plan de zonage modifié :

La nouvelle liste des emplacements réservés est la suivante :

N°	Destination	Superficie en m²	Destinataire
1	Equipement sanitaire et de santé	10123	Commune
2	CTM	1 896	Commune
3	Espace vert	339	Commune
4	Espace public - stationnement	665	Commune
5	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m² de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU	9 400	Commune
5a	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2b du Code de l'urbanisme : 3250 m² de surface de plancher dans le respect des dispositions de la loi SRU	9 300	Commune
6	Extension du cimetière	2 017	Commune
7	Equipement sportif ou de loisirs	21 824	Commune
8	Parking et espace vert liés à la nouvelle gare	12 090	Commune
9	Gare SNCF	1 210	Commune
10	Espace vert et sportif – Centre de loisirs	13 186	Commune
11	Av. Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)	12 850	Commune
13	Bassin de stockage-restitution	1 200	Commune
15	Espace vert	3 598	Commune
16	Espace public	36	Commune
17	Service public ferroviaire	1 537	Etat
~~18~~	~~Voie nouvelle départementale~~	~~123 496~~	~~Département~~
20	Piste cyclable	869	Commune
21	Espace vert et Maison de Quartier	5 668	Commune
22	Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol	5429	Commune
23	Espace vert	792	Commune
24	Equipement sportif parking	16 287	Commune
25	Extension du cimetière	483	Commune
26	Elargissement de voies La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	2 000 environ	Commune
27	Tangentielle nord	1 000	SNCF
28	Equipement sportif et de petite enfance	7 000	Commune
29	Voies de liaison	2 360	Commune
30	Zone de retournement	250	Département

CONCLUSION

Les modifications proposées demeurent de portée très limitée, et répondent aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.
Les modifications de zonage portent sur des superficies infimes.
Les ajustements opérés n'entraînent pas de remise en cause des partis d'aménagement définis et les mesures de protection ne sont pas remises en cause.

Les modifications présentées sont conformes aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable, qui ne subit pas d'atteinte dans son économie générale :

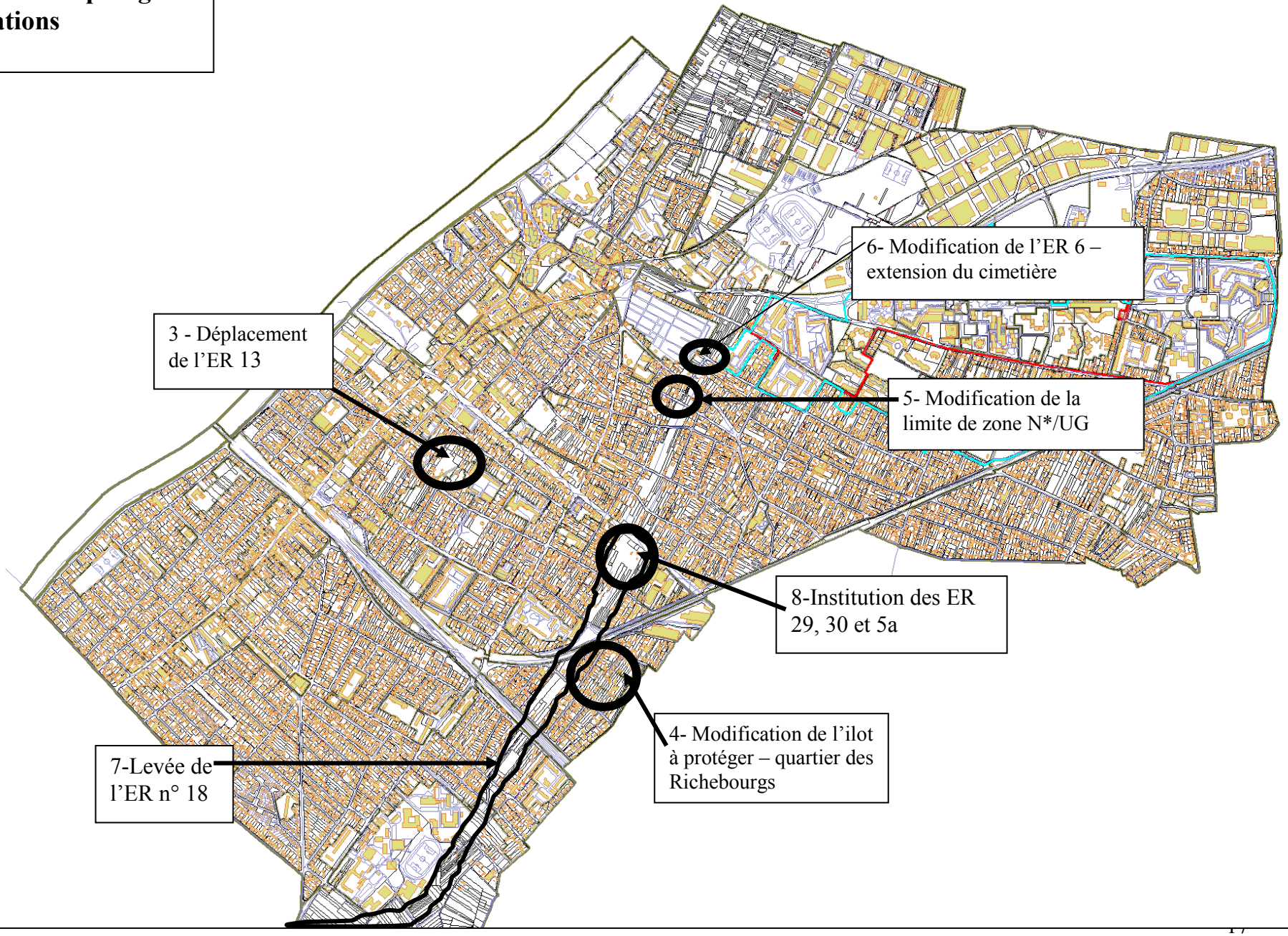
- La modification du tracé de zonage séparant N* de UG ne concerne qu'une parcelle de 274 m² bâtie.
- La modification du tracé de l'emplacement réservé pour le cimetière ne modifie pas sa superficie.
- La modification du positionnement de l'emplacement réservé n° 13 pour le bassin de rétention ne remet pas en cause le projet.
- La modification du périmètre du secteur protégé des Richebourgs procède d'un ajustement logique lié à la configuration des parcelles.
- La levée de l'emplacement réservé n° 18 n'opère aucune remise en cause puisque le projet est en cours de réalisation,
- L'institution de deux nouveaux emplacements réservés sur le délaissé du premier tronçon de la voie nouvelle départementale a pour but de maîtriser l'urbanisation aux franges de ce projet et d'assurer des liaisons routières pour désenclaver les quartiers.

Le présent projet peut donc être soumis à l'enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985, pris en application des articles L 123-1 et suivants du Code de l'environnement modifiés par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

Il est rappelé que l'enquête publique porte uniquement sur les dispositions modifiées regroupées dans le présent document et qu'en conséquence, seules ces dispositions peuvent faire l'objet d'observations.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des Sartrouvillois ou des avis des personnes consultées, le projet pourra être présenté devant le Conseil municipal pour approbation.
Le PLU modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

Plan de la commune de Sartrouville avec repérage des modifications



VILLE
de
SARTROUVILLE
(78500)

Arrondissement de
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(Yvelines)

DIRECTION
DU DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT FONCIERS ET
URBAINS

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

VILLE DE SARTROUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 4

NOTICE DE PRESENTATION

Décembre 2011

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 19 novembre 2009, le 18 novembre 2010 et le 22 septembre 2011.

L'article L 123-19 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 13 décembre 2000, puis par la loi du 2 juillet 2003 dispose que les plans locaux d'urbanisme :
« peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme »

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 ou 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 grave risque de nuisance.

Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond en tous points aux prescriptions des articles L 123-19 et L 123-13. D'une manière générale, les modifications n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

INTRODUCTION :

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Depuis l'approbation du PLU en 2006, la ville de Sartrouville a déjà mis en œuvre de nombreux projets dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD).
Trois précédentes modifications ont pris en compte les évolutions intervenues depuis, d'importances variables.

Les modifications apportées au dossier sont ponctuelles. Elles portent sur :

1. Les terrains bordant le giratoire de la VND, dernier secteur de la coulée verte,
2. Le secteur de la place Alexandre Dumas, précisément la crèche,
3. La modification du zonage prenant en compte les échanges fonciers à venir dans la résidence les Indes dans le cadre de l'ANRU,
4. Les terrains situés en zone inondable, quai Pierre Brunel,
5. Une majoration de COS pour le logement social sur un secteur de la zone UC,
6. La levée de l'emplacement réservé situé en centre ville,
7. La modification de zonage de la zone des Sureaux.

Le présent document énumère les modifications proposées qui concernent principalement des modifications de zonage très limitées avec une incidence directement liée, pour deux d'entre elles, au règlement, pour une, aux orientations d'aménagement et pour la dernière, à la liste des emplacements réservés.

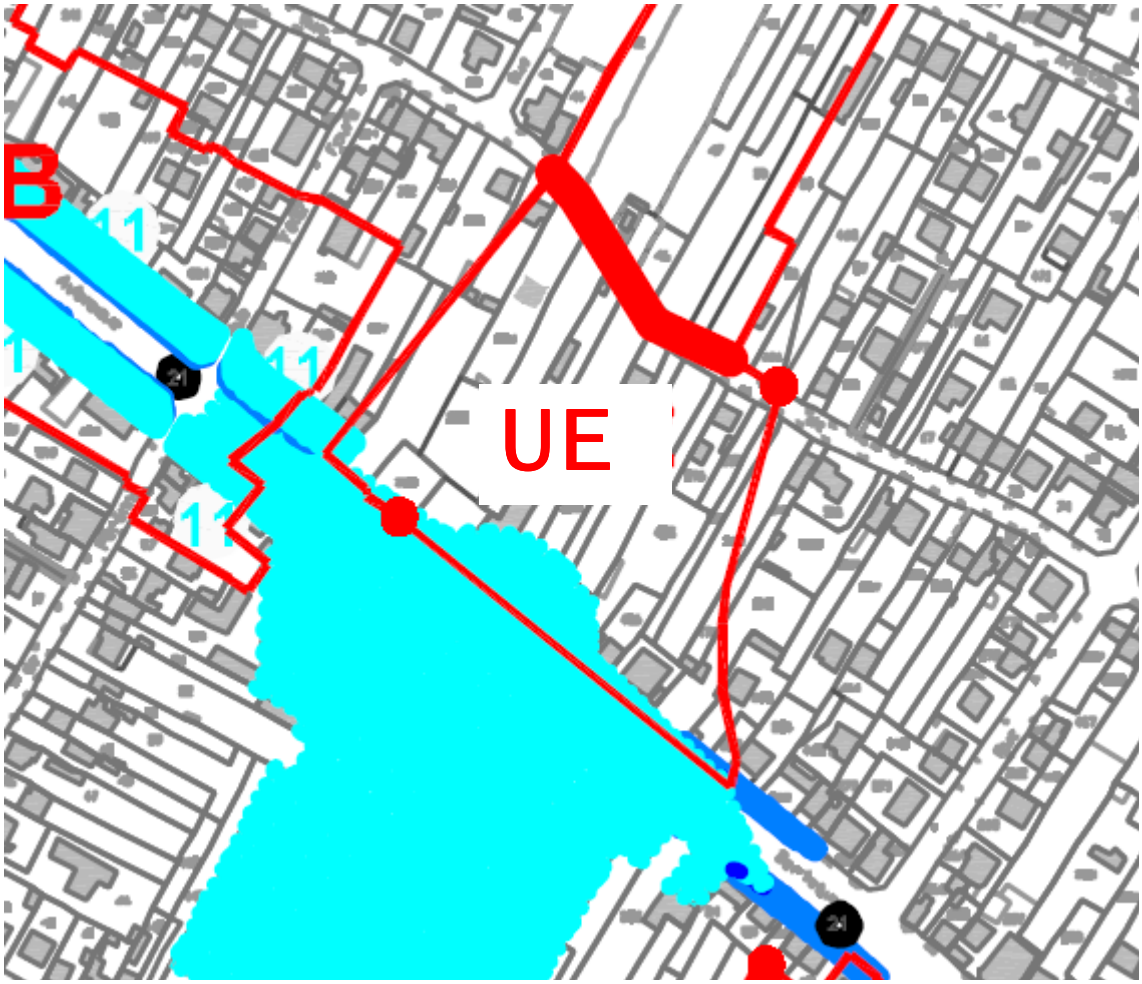
Ces modifications sont repérées sur le plan figurant en dernière page de cette notice.

1. Les terrains bordant le giratoire de la VND, dernier secteur de la coulée verte

Lors de la précédente modification du PLU, le zonage de la coulée verte a été modifié, passant de la zone UL 2 à la zone N*. Exception faite du dernier secteur, sur lequel la réflexion d'aménagement n'était pas suffisamment aboutie. En effet, celui-ci, qui s'étend de la rue de Reims à l'avenue Maurice Berteaux, ne sera pas entièrement dédié à la coulée verte : il en représentera l'entrée (marquée par des aménagements spécifiques), et regroupera aussi une zone pavillonnaire (transition avec le tissu bâti de la rue de Reims) ainsi qu'une petite zone d'activité (transition avec les activités installées avenue Maurice Berteaux). Ce triple partage de la zone implique donc le problème des limites, auquel s'ajoute celui des accès : côté Berteaux, le secteur est imbriqué autour du futur giratoire de la Voie Nouvelle Départementale (VND), ce qui en complexifie l'accès. Aussi, afin d'avoir la plus grande souplesse pour aménager cette zone, tout autant pour la circulation que pour la répartition entre les différentes activités (entrée coulée verte, habitat, activité économique), la Commune a opté pour le zonage UE. Voici, ci-dessous, l'extrait de plan avant et après modification, proposé pour ce secteur :

Le plan de zonage actuel :

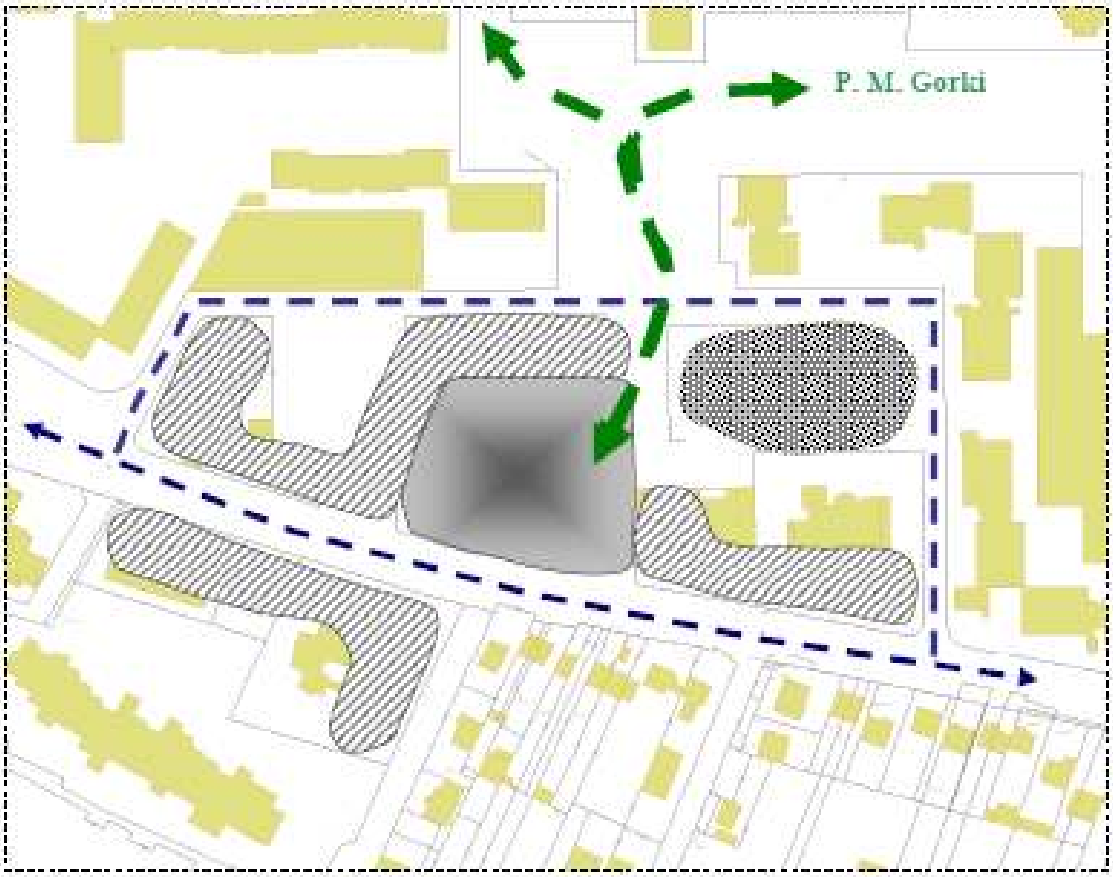
La proposition de plan de zonage modifiée :



2. La crèche de la place Alexandre Dumas

Par modification du PLU en date du 19 novembre 2009, la commune de Sartrouville a instauré sur la place Alexandre Dumas des polygones d'implantation, en vue de restructurer cet ilot. Il était prévu de démolir la crèche Croque la Vie, et de la reconstruire en pied d'immeuble. Les études menées sur ce sujet n'ont pas été satisfaisantes à plusieurs titres (sécurité des enfants à l'extérieur, dans un jardin en pied d'immeuble, financement du projet, délais de réalisation, transition entre l'ancienne et la nouvelle crèche). Pourtant cette crèche ne pouvait rester en l'état : sa forme architecturale ne se prête plus aux aménagements d'aujourd'hui, grande déperdition énergétique du bâtiment, vétusté, et surtout taille : l'objectif de la commune est avant toute chose la recherche d'une plus grande capacité d'accueil. Il a donc été décidé la restructuration et l'agrandissement de cette crèche. C'est pourquoi il est nécessaire de modifier le polygone d'implantation situé sur cette parcelle. En effet, celui-ci avait été dessiné dans l'optique d'y implanter un bâtiment à usage d'habitation, ce qui ne correspond pas aux dimensions souhaitées pour la crèche. Aussi est-il proposé de faire correspondre le polygone avec la parcelle, afin de laisser toute latitude aux architectes qui seront sélectionnés pour redessiner la nouvelle crèche. Cette modification se concrétise par un ajustement qui doit être apporté aux orientations particulières d'aménagement concernant l'ilot de la place Alexandre Dumas, et par la modification du tracé d'un polygone de constructibilité sur le plan de zonage de secteur n° 8.

Le schéma des orientations d'aménagement en vigueur :



Création d'un nouvel espace public de qualité : la nouvelle place A. Dumas.

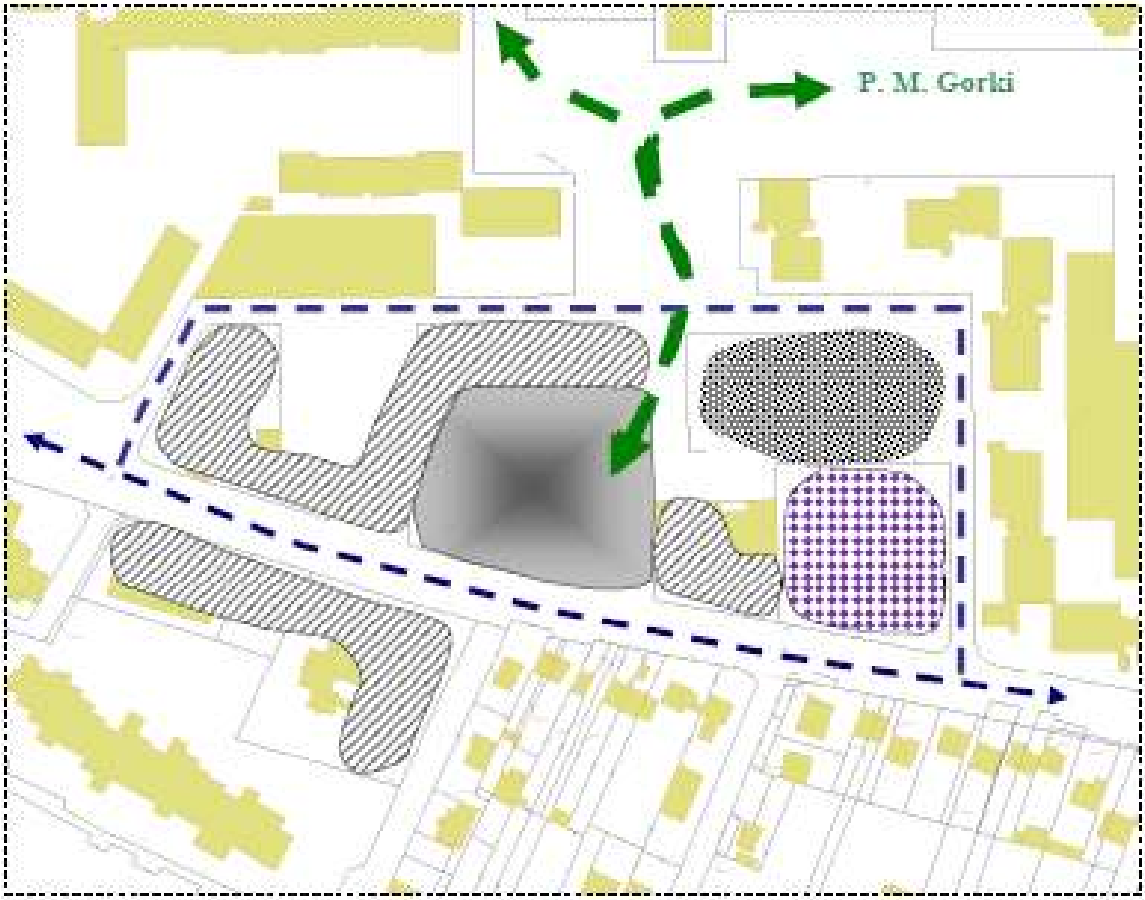
Construction de nouveaux bâtiments accueillant des commerces et services en RDC et des logements et bureaux en étages

Création d'un parking paysager.

Réaménagement de la voirie

Création de circulations douces de qualité . Liaison avec la PMG.

L'orientation d'aménagement modifiée :



Création d'un nouvel espace public de qualité : la nouvelle place A. Dumas.

Construction de nouveaux bâtiments accueillant des commerces et services en RDC et des logements et bureaux en étages

Création d'un parking paysager.

Equipement

Réaménagement de la voirie

Création de circulations douces de qualité. Liaison avec la PMG.

La restructuration de la place Alexandre Dumas et de ses abords

La place Alexandre Dumas sera restructurée afin d'offrir un véritable lieu de vie pour l'ensemble du quartier, organisé de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle.

L'objectif est de constituer une place agréable qui joue le rôle d'un véritable coeur de quartier, autour de laquelle viendront s'implanter les commerces, les services et les équipements. Le site de la place Alexandre Dumas a été retenu car il regroupe déjà aujourd'hui de nombreux commerces et services que les habitants du quartier utilisent tout au long de l'année. Cette place est également un des principaux points de passage des transports en commun.

Les orientations retenues pour conduire le réaménagement du site sont les suivantes :

- Donner un nouveau coeur au quartier dans la perspective du programme global mené par le projet ANRU.
- Remplacer des espaces peu agréables, peu fonctionnels et peu attractifs par une véritable place commerçante fédératrice et animée.

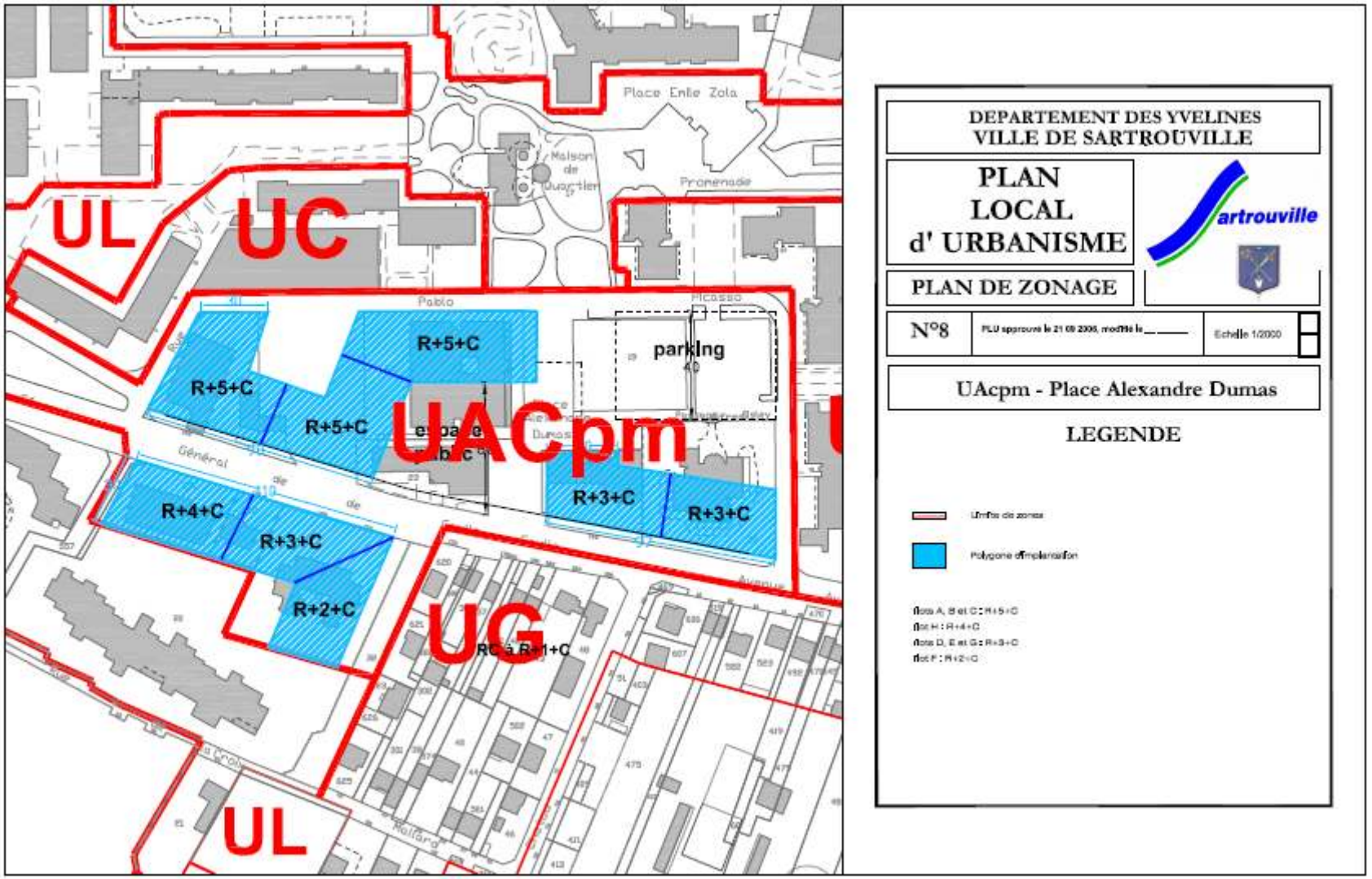
Ce projet vise aussi à transformer l'avenue du Général de Gaulle pour en faire une voie plus urbaine.

Le principe de base du projet consiste à recentrer la place de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle, axe structurant du quartier, afin d'y réorganiser les commerces en rez-de-chaussée, de proposer de nouveaux logements dans les étages et de restructurer la crèche Croque La Vie.

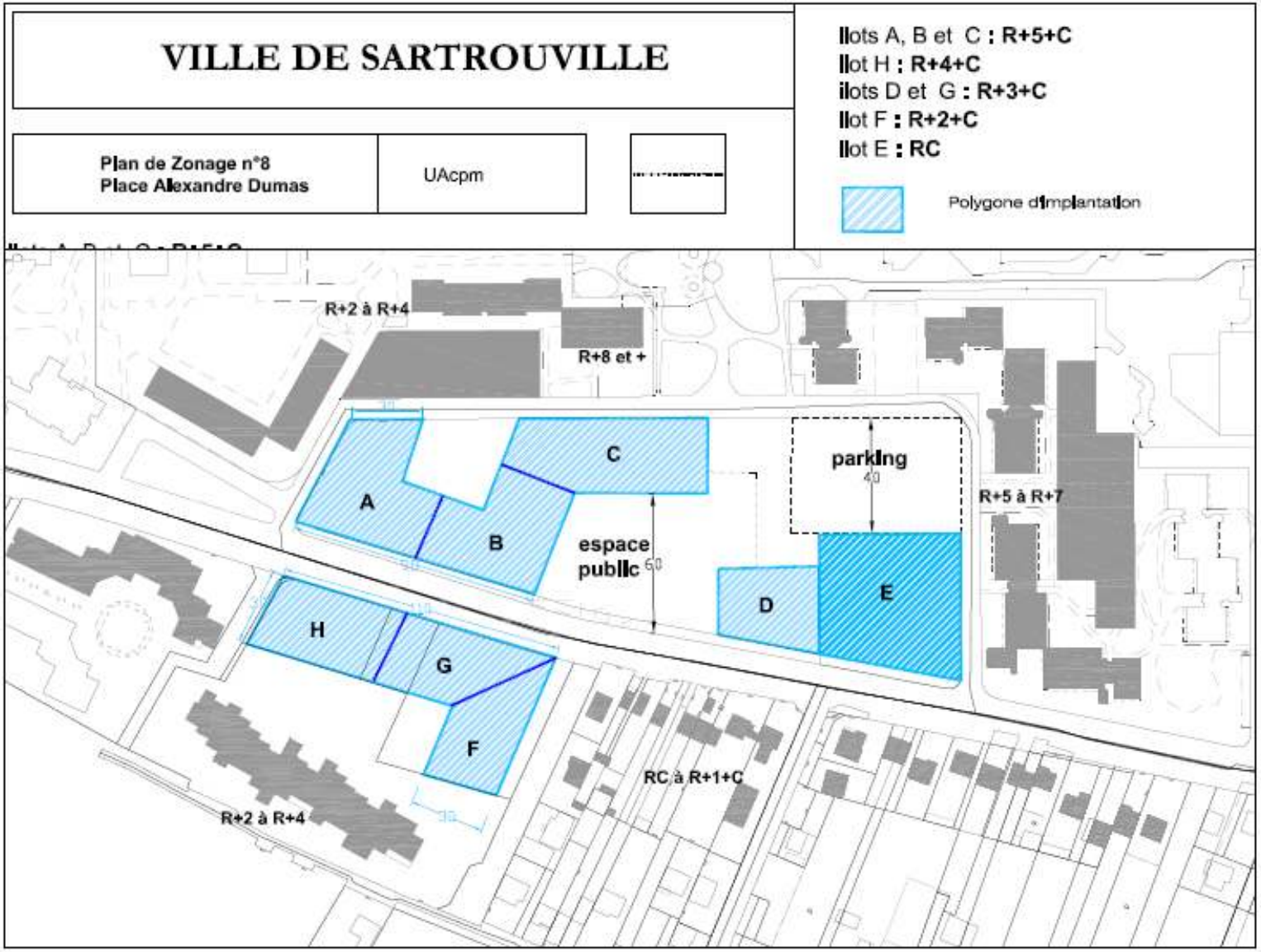
La création d'un mail qui conserverait au maximum les plantations existantes reliant la promenade Maxime Gorki et l'avenue du Général de Gaulle permettra de favoriser les liaisons piétonnes et de conserver un espace.

Les constructions nouvelles seront de hauteur modérée et elles devront répondre aux critères de qualité architecturale fixées par le PLU.

Le plan de zonage n° 8 actuel :



La proposition de plan de zonage modifié :



3. La modification du zonage prenant en compte les échanges fonciers aux Indes

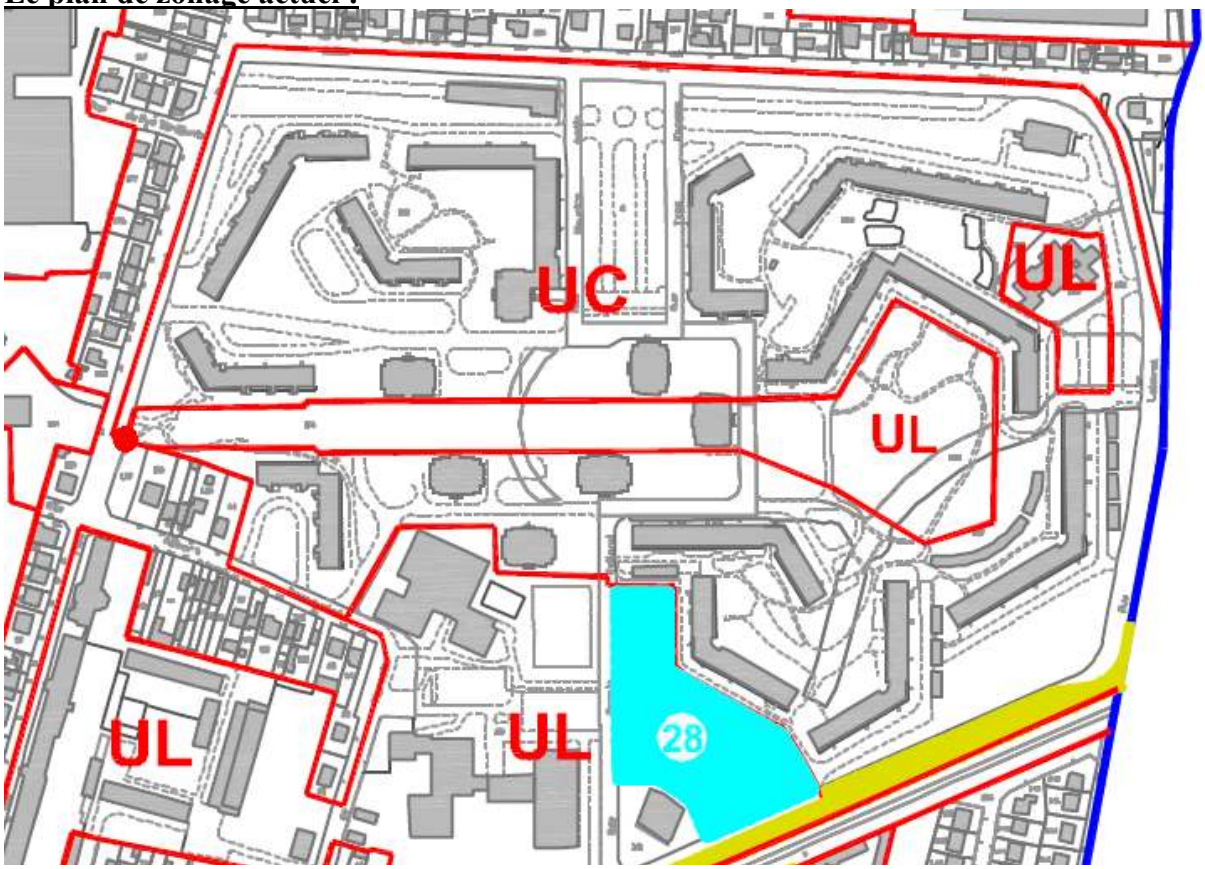
Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de Sartrouville a fait l'objet d'une approbation par le conseil municipal le 19 janvier 2006 et a donné lieu à une convention financière avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) signée par l'ensemble des partenaires le 15 mars 2006.
Ce programme concerne notamment le quartier des Indes, dont Logement Francilien est le bailleur.
La démolition, en 2010, des trois tours situées au centre du quartier et la démolition partielle d'un bâtiment à l'Est permettent de projeter le désenclavement du cœur des Indes par deux grands axes publics (Nord-Sud et Est-Ouest), ayant pour résultat la partition du quartier des Indes en quatre secteurs.

Le projet d'aménagement du quartier des Indes s'appuie très largement sur la constitution d'un axe Est-Ouest public multi-usages, l'extension de la promenade Maxime Gorki, qui combine :

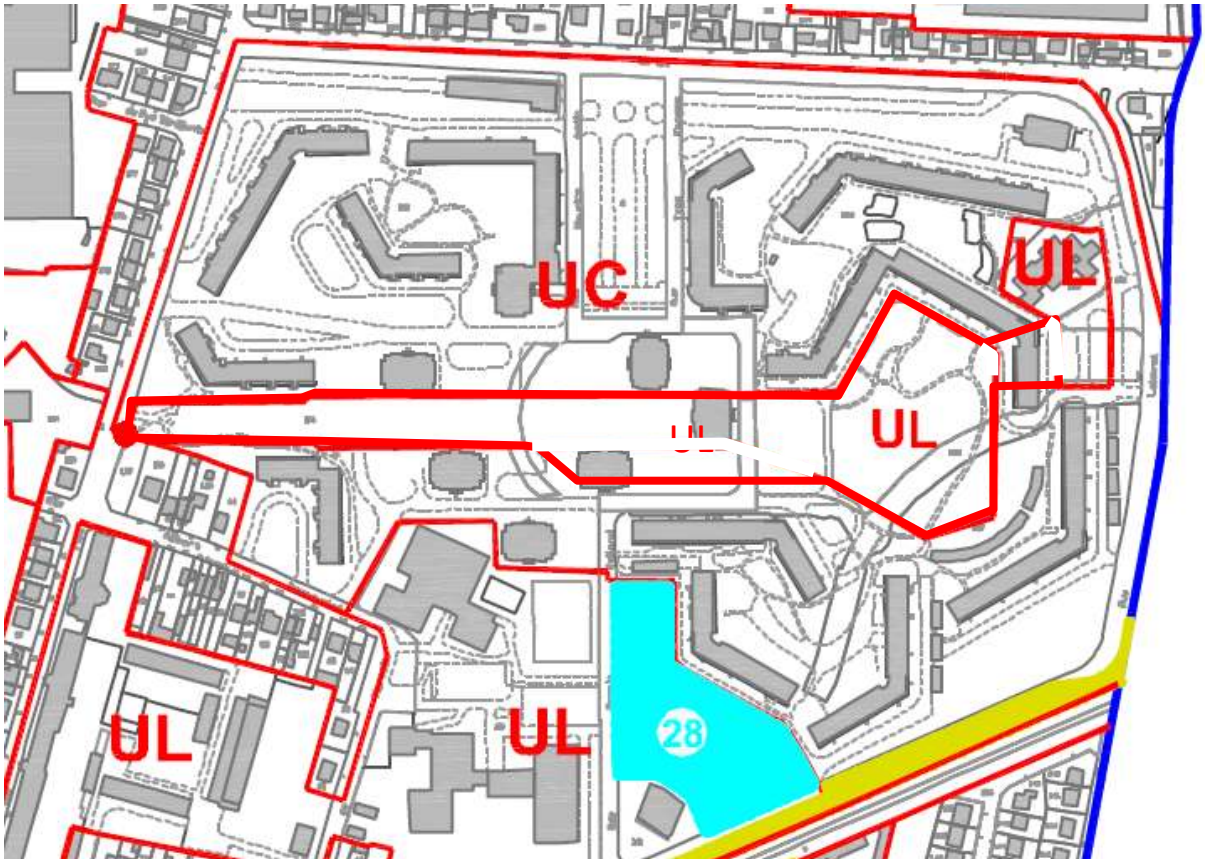
- l'ouverture à la circulation automobile en intégrant les circuits de bus,
- l'installation d'un mail de desserte piétonne qui traverse l'ensemble du quartier,
- la création d'un parc longitudinal, ouvert au public, constitué de bosquets, de pelouses et d'aires de jeux pour enfants.

Des emprises des voiries existantes seront abandonnées afin de procéder à la résidentialisation de certains bâtiments et à l'aménagement d'espaces appartenant à Logement Francilien, et des voiries nouvelles seront créées. Les espaces appartenant à la Commune seront intégrés dans les îlots résidentiels de Logement francilien lorsque la Commune aura, sur des terrains appartenant à Logement Francilien, modifié le tracé de voiries existantes et/ou créé de nouvelles voiries.
La Commune a convenu d'engager une modification de zonage du PLU applicable aujourd'hui. Ainsi, les terrains cédés par Logement franciliens passeront d'un zonage UC à un zonage UL afin de pérenniser ces aménagements.

Le plan de zonage actuel :



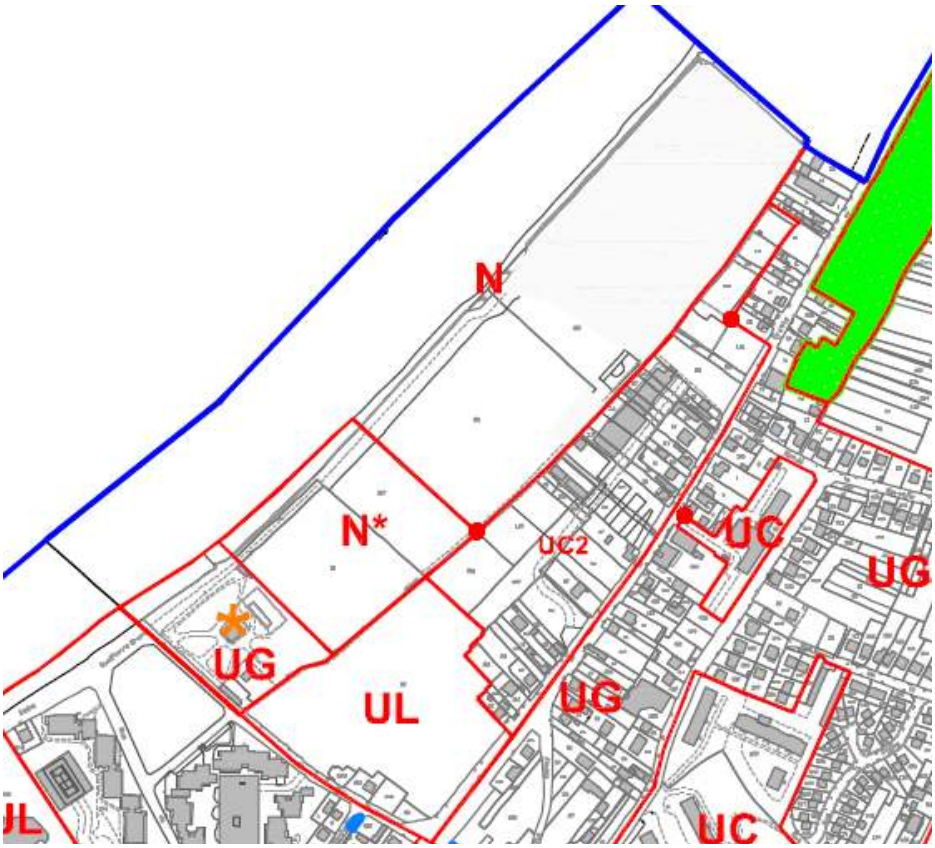
La proposition de plan de zonage modifié :



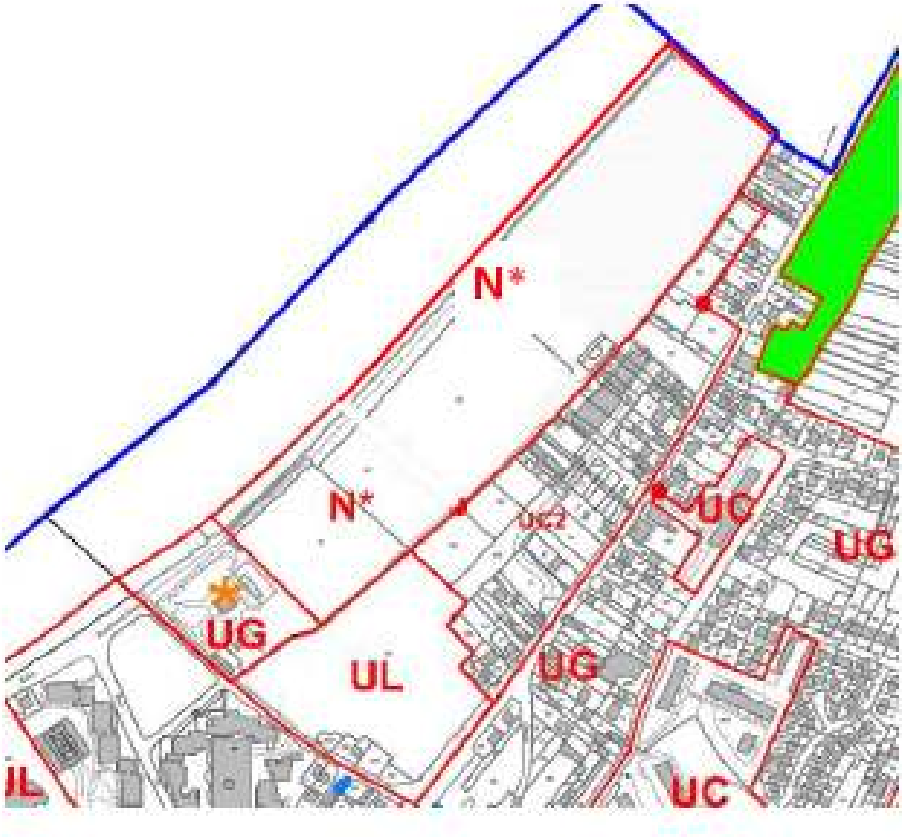
4. Terrains situés en zone inondable

La ville de Sartrouville est en cours d'acquisition des terrains appartenant à l'entreprise Thalès, situés en bord de Seine (quai Pierre Brunel) et en zone inondable du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Le zonage, vert, qui couvre cette assiette foncière, la rend inconstructible. La commune, conformément à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et à ses orientations particulières (ORIP) fixés en 2006, a pour projet l'aménagement de ce secteur en zone de loisirs. Plusieurs projets sont à l'étude, notamment l'aménagement d'un parc ornithologique, mais c'est, dans un premier temps, l'aménagement de jardins associatifs qui sera organisé. Aussi, afin de permettre l'implantation d'abris de jardin, a-t-il été décidé, tout comme pour le secteur de la coulée verte, de faire passer ces terrains de la zone N à la zone N*. Voici, ci-dessous, le zonage actuel et le zonage modifié :

Le plan de zonage actuel :



La proposition de plan modifié :



Une précision est ajoutée au règlement de la zone N :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
Sont autorisées sous conditions : En secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées - Les constructions à usage d'équipements collectifs, - Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des installations. - les abris de jardin implantés sur les jardins familiaux de la coulée verte.	Sont autorisées sous conditions : En secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées - Les constructions à usage d'équipements collectifs, - Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des installations. - les abris de jardin implantés sur les jardins familiaux de la coulée verte et du parc de bord de Seine.

5. Une majoration de COS pour le logement social sur un secteur de la zone UC à l'angle de la rue de Lutèce et de l'avenue Georges Clemenceau.

Les dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme ont pour objectif de favoriser l'optimisation du foncier et ainsi apporter une réponse concrète à la crise du logement tout en contribuant à maîtriser l'étalement urbain en permettant au Conseil municipal de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe pour chaque secteur, cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Cette disposition est applicable sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable colonne vertébrale du plan local d'urbanisme.

Cette disposition constitue une opportunité de nature à permettre sur la parcelle située 1 rue de Lutèce, la réalisation d'une opération de reconstruction formant l'un des engagements du contrat ANRU.

La convention signée dans le cadre du contrat ANRU prévoit notamment la démolition d'un nombre conséquent de logements, et des opérations de reconstructions, certaines dans le cadre d'une réorganisation spatiale de certains secteurs de projet, d'autres hors du périmètre ANRU.

Mis à part les 172 logements reconstruits sur le site des Quatre Chemins, ce sont 120 autres logements sociaux neufs qui seront construits sur différents sites de la ville en dehors du périmètre de l'ANRU.

La plupart des sites retenus possèdent des caractéristiques réglementaires permettant la réalisation de la quote part prévue en matière de logement social. Ces constructions sont en grande partie achevées, en cours, ou à un stade de programmation avancé.

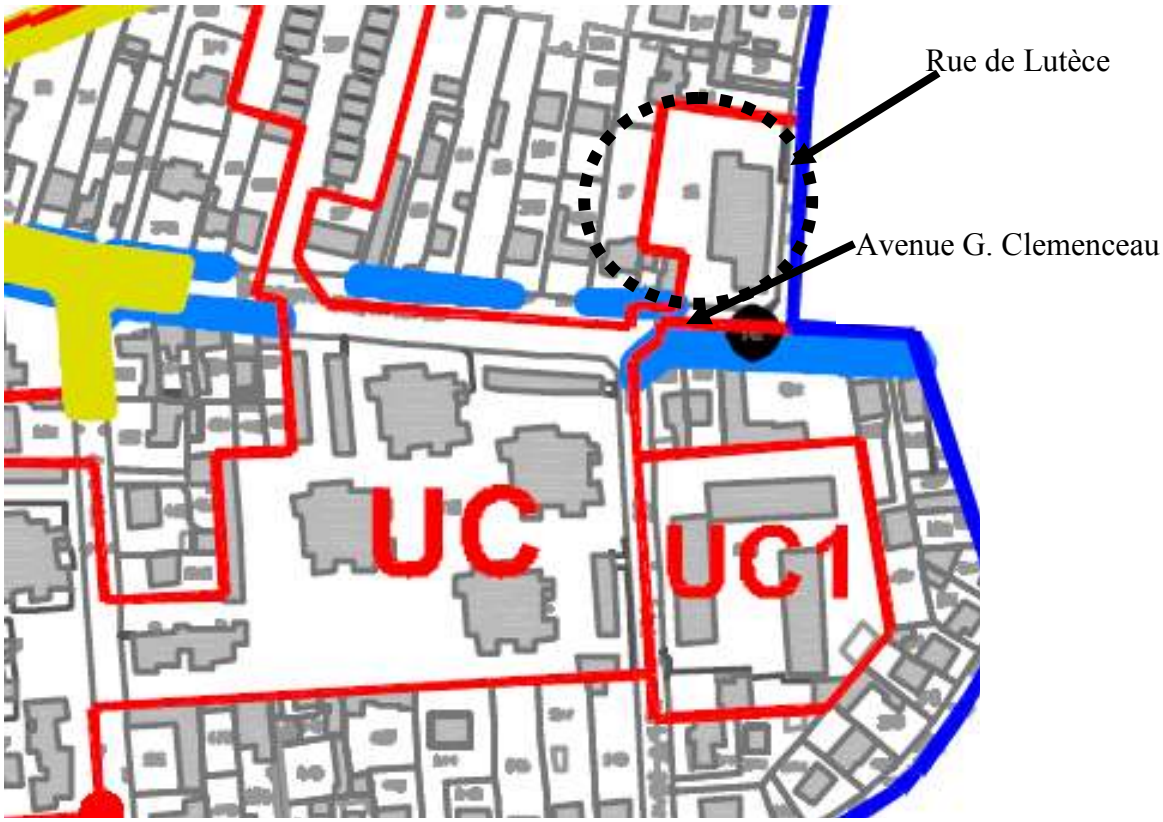
Le secteur situé à l'angle de la rue de Lutèce et de l'avenue Georges Clemenceau, situé aux franges du périmètre ANRU, à la limite d'Argenteuil, possède des caractéristiques particulières dans la mesure où une parcelle de 1830 m², isolée, appartient à l'office public interdépartemental d'HLM (OPIEVOY) qui est l'un des signataires de la convention ANRU. Y est implanté un foyer pour handicapés désaffecté à la suite de la reconstruction d'un foyer plus grand et plus fonctionnel par l'association Les Jours Heureux, dans le quartier des Trembleaux. Cette parcelle doit donc après démolition, être affectée à la construction d'un collectif comportant 18 PLUS et 4 PLAI.

Cette parcelle est située au PLU en zone UC pourvue d'un COS de 0,70 qui ne permet pas la réalisation d'une surface de plancher équivalente aux 22 logements prévus dans le contrat.

Cette disposition est par conséquent tout à fait adaptée pour permettre la réalisation de cette opération permettant la reconstitution de l'offre de logements. Cette modification réglementaire portant sur un secteur limité ne remettra en cause aucune orientation du PADD, s'inscrivant dans l'objectif de mixité et d'amélioration de la qualité et du cadre de vie sur le quartier du Plateau décrit dans les orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme. Cette majoration du COS de 0,70 pourra être mise en œuvre dans le respect

des autres règles de la zone UC du plan local d'urbanisme. En effet, le COS de 0,7 fait en réalité obstacle à la réalisation d'un volume constructible tel qu'il découle desdites règles.

L'extrait de plan de zonage délimitant le secteur concerné :



Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL EN zone UC, UC1 et UC2, le COS est fixé à 0,70 En zone UC3, le COS est fixé à 1. Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs.	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** En zone UC, UC1 et UC2, le COS est fixé à 0,70 En zone UC3, le COS est fixé à 1. Il n'est pas fixé de COS pour les équipements collectifs. Le COS est majoré de 20 % sur le secteur de la zone UC reporté au plan de zonage et situé rue de Lutèce.

6. La levée de l'emplacement réservé n° 19 situé en centre ville

Sur un petit ilot de 682 m² situé au carrefour de la rue Rouget de Lisle, rue Michelet, avenue Jules Ferry en centre ville, figure au PLU un emplacement réservé portant le numéro 19 à destination d'espace public. Cet emplacement réservé avait été institué lors de l'élaboration du PLU en 2006 mais aucun projet n'a réellement été défini depuis lors, lié à la difficulté d'élaborer un projet sur un espace très exigu. Aussi, par manque de définition précise, il est proposé de lever cet emplacement réservé.

Le plan de zonage actuel :

La proposition de plan de zonage modifié :

Le tableau des emplacements réservés :

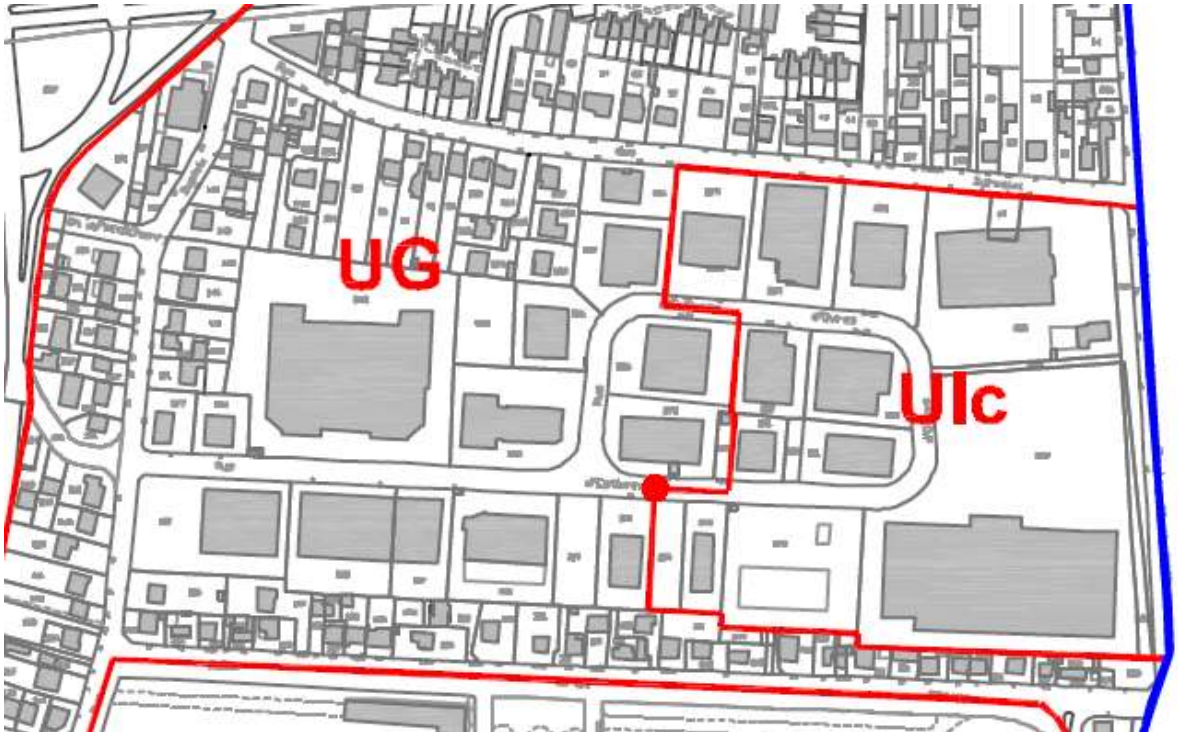
N°	Destination	Superficie en m²	Destinataire
1	Equipement sanitaire et de santé	10123	Commune
2	CTM	1 896	Commune
3	Espace vert	339	Commune
4	Espace public - stationnement	665	Commune
5	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m2 de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU	9 400	Commune
6	Extension du cimetière	2 017	Commune
7	Equipement sportif ou de loisirs	21 824	Commune
8	Parking et espace vert liés à la nouvelle gare	12 090	Commune
9	Gare SNCF	1 210	Commune
10	Espace vert et sportif – Centre de loisirs	13 186	Commune
11	Av. Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)	12 850	Commune
13	Bassin de stockage-restitution	1 200	Commune
15	Espace vert	3 598	Commune
16	Espace public	36	Commune

17	Service public ferroviaire	1 537	Etat
18	Voie nouvelle départementale	123 496	Département
19	Espace public **SUPPRIME**	682	Commune
20	Piste cyclable	869	Commune
21	Espace vert et Maison de Quartier	5 668	Commune
22	Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol	5429	Commune
23	Espace vert	792	Commune
24	Equipement sportif parking	16 287	Commune
25	Extension du cimetière	483	Commune
26	Elargissement de voies La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	2 000 environ	Commune
27	Tangentielle nord	1 000	SNCF
28	Equipement sportif et de petite enfance	7 000	Commune

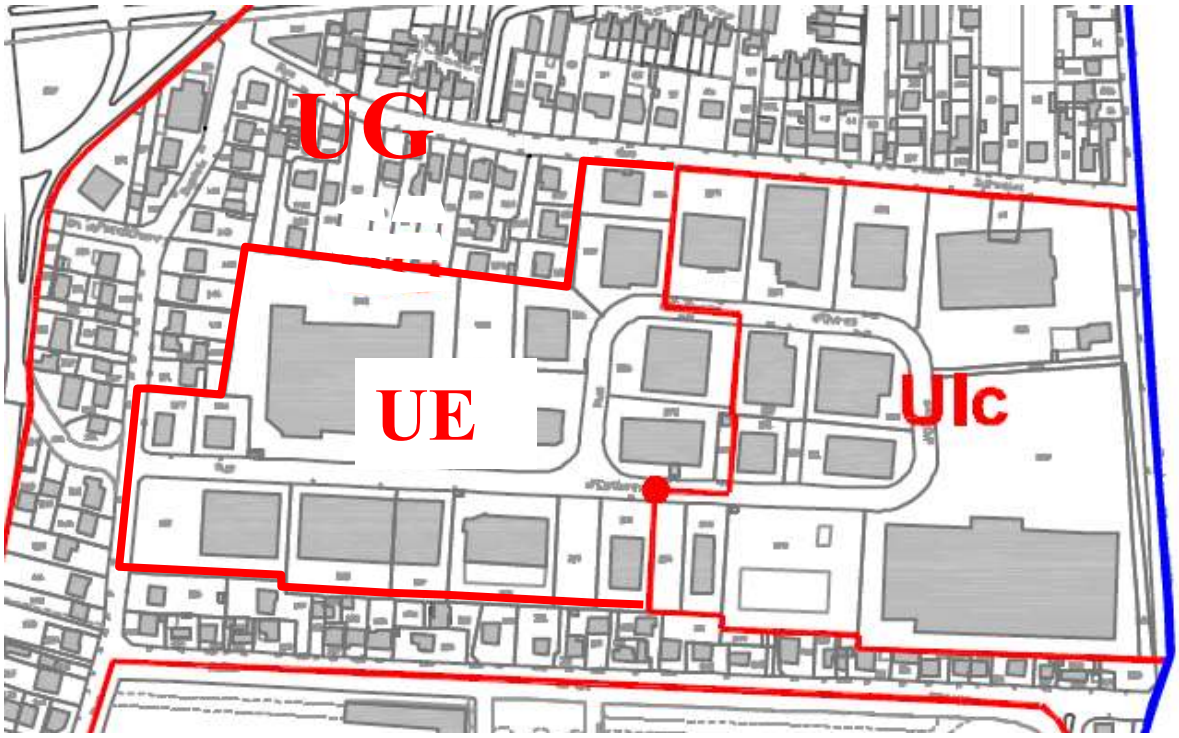
7. La modification de zonage de la zone des Sureaux

Avant l'approbation du PLU en 2006 la zone d'activités des Sureaux couvrait environ 8,6 hectares. Cette zone était entourée d'un secteur pavillonnaire. Il a été inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable la mutation d'une partie de cette zone comme secteur destiné à accueillir des logements : maisons individuelles, maisons de ville ou petits immeubles.
Cet ensemble a donc été recouvert en 2006 d'un zonage UG identique au zonage environnant la zone d'activités.
Les possibilités de constructibilité de la zone UG, limitées par un COS de 0,40 ont en fait freiné toute évolution du fait du décalage entre le zonage antérieur UI pourvu d'un COS de 0,7 et le zonage UG.
Aussi, afin de permettre à ce secteur de muter, il est proposé de classer la totalité de la zone des Sureaux en zone UE qui constitue un secteur à caractère mixte, de densité identique à la densité initiale de cette zone. Le règlement de cette zone permet, ainsi que le montrent différents programme réalisés ou en cours sur d'autres secteurs de la commune, de réaliser soit des opérations pavillonnaires, soit de petits immeubles. Ainsi, cette modification de zonage ne contredit pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable mais permettra de faire évoluer cette zone.

Le plan de zonage actuel :



La proposition de plan de zonage modifié :



CONCLUSION

Les modifications proposées demeurent de portée limitée, et répondent aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.
Les modifications de zonage portent sur des superficies très limitées.
Les ajustements opérés n'entraînent pas de remise en cause des partis d'aménagement définis et aucune mesure de protection n'est remise en cause (protection des zones de bords de Seine, poursuite des projets de circulation douce, règlement de la zone pavillonnaire inchangé).

Les modifications présentées sont conformes aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable, qui ne subit pas d'atteinte dans son économie générale :

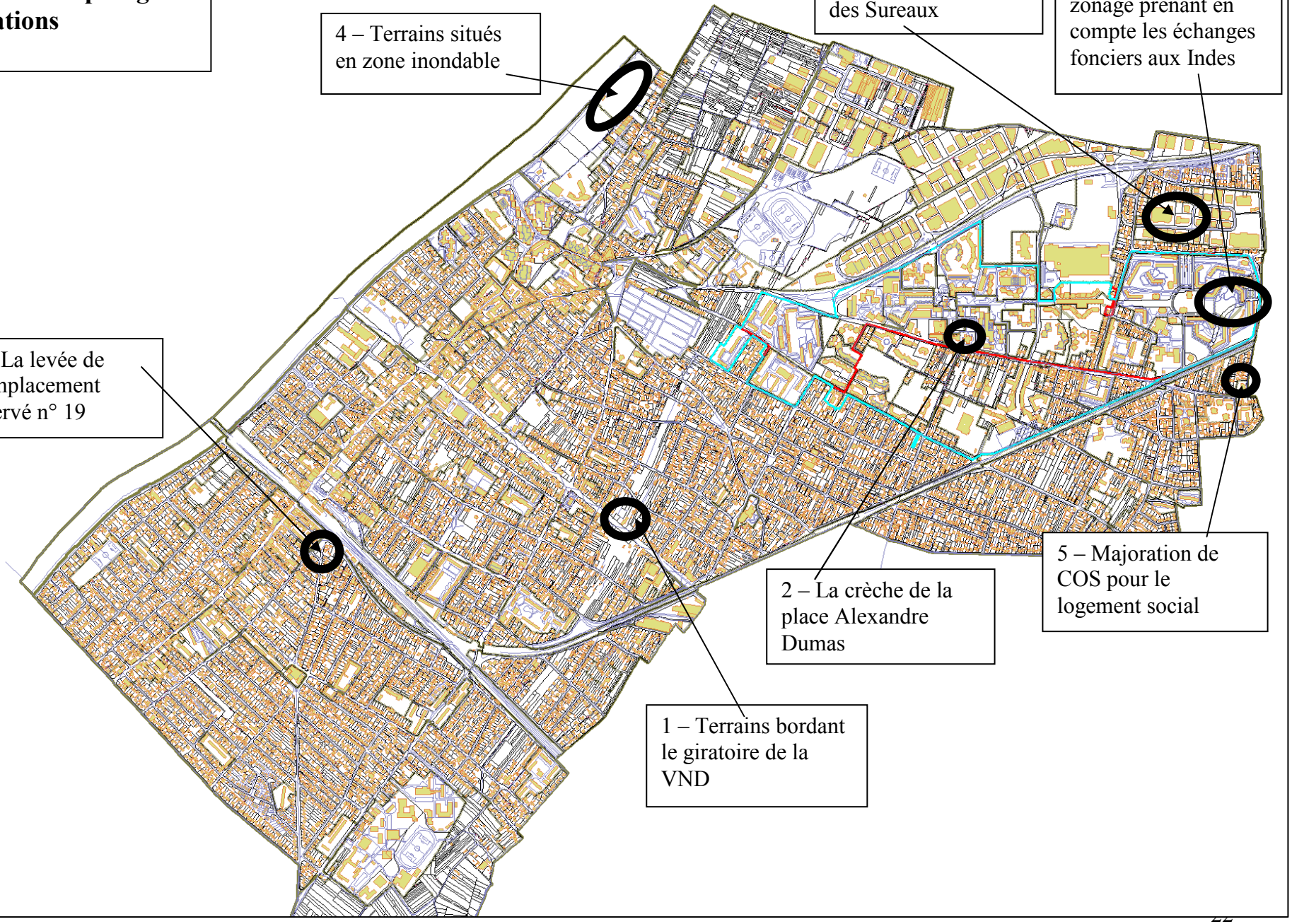
- Les modifications portant sur les terrains situés entre l'avenue Maurice Berteaux et la rue de Reims ne compromettent pas la réalisation du débouché de la voie de circulation douce dans le prolongement de la coulée verte sur la contre-allée de l'avenue Maurice Berteaux.
- La modification d'un polygone de constructibilité de la place Alexandre Dumas ne constitue qu'un ajustement du projet de réhabilitation de la place Alexandre Dumas tout en permettant l'amélioration d'un équipement de petite enfance.
- La modification de zonage sur la résidence Les Indes permet d'augmenter la superficie des espaces aménagés et paysagers.
- La modification de zonage du terrain des bords de Seine conforte les orientations définies dans le PADD et les orientations d'aménagement en permettant, par le passage de la zone N à N* des aménagements légers pour les futurs loisirs.
- La majoration de COS permet la réalisation de logements sociaux.
- La levée de l'emplacement réservé n° 19, faute d'objectifs définis, permettra de rendre trois parcelles constructibles en centre ville.
- La modification de zonage de la zone des Sureaux conforte la destination énoncée pour ce secteur dans le PADD.

Le présent projet peut donc être soumis à l'enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985, pris en application des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Il est rappelé que l'enquête publique porte uniquement sur les dispositions modifiées regroupées dans le présent document et qu'en conséquence, seules ces dispositions peuvent faire l'objet d'observations.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des Sartrouvillois ou des avis des personnes consultées, le projet pourra être présenté devant le Conseil municipal pour approbation.
Le PLU modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

Plan de la commune de Sartrouville avec repérage des modifications



VILLE
de
SARTROUVILLE
(78500)

Arrondissement de
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(Yvelines)

DIRECTION
DU DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT FONCIERS ET
URBAINS

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E
- - - - - - - - -

VILLE DE SARTROUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 3

NOTICE DE PRESENTATION

Mars 2011 *

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 19 novembre 2009 et le 18 novembre 2010.

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'urbanisme, 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 ;
b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou 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 grave risque de nuisance.

Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond en tous points aux exigences de l'article L 123-13. Les modifications n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

SOMMAIRE

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION. P 3

I - LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS ECRITS DE PRESENTATION p 4
1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable p 4
2. Les orientations particulières p 4
3. Le rapport de présentation p 8

II - LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES – ZONAGE p 10
1. Les secteurs de projet p10
2. Les évolutions graphiques des autres secteurs p 17

III - LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ET DES ANNEXES p 42
1. Le règlement p 42
2. Les annexes p 59

CONCLUSION p 60

INTRODUCTION

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Depuis l'approbation du PLU en 2006, la ville de Sartrouville a déjà mis en œuvre de nombreux projets dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
De nouveaux besoins surviennent et de nouveaux projets sont envisagés. Le PLU doit aujourd'hui prendre en compte ces évolutions.

La présente modification du PLU est conforme à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Les modifications apportées au dossier sont ponctuelles. Elles portent sur des adaptations réglementaires écrites ou graphiques concernant des secteurs opérationnels en cours ou en projet. Les aspects de la gestion courante du document sont également pris en compte : précision des règles, rectification d'erreurs graphiques ou rédactionnelles.

Le présent document présente les modifications proposées et expose les motifs des changements apportés. Ces modifications sont reprises sur un plan d'ensemble, soulignées graphiquement afin de faciliter le repérage des modifications graphiques à l'échelle du territoire.

I - LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS ECRITS

1- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Aucune orientation n'est remise en cause. Ce document ne subit donc pas de modification.

2 - Les orientations particulières.

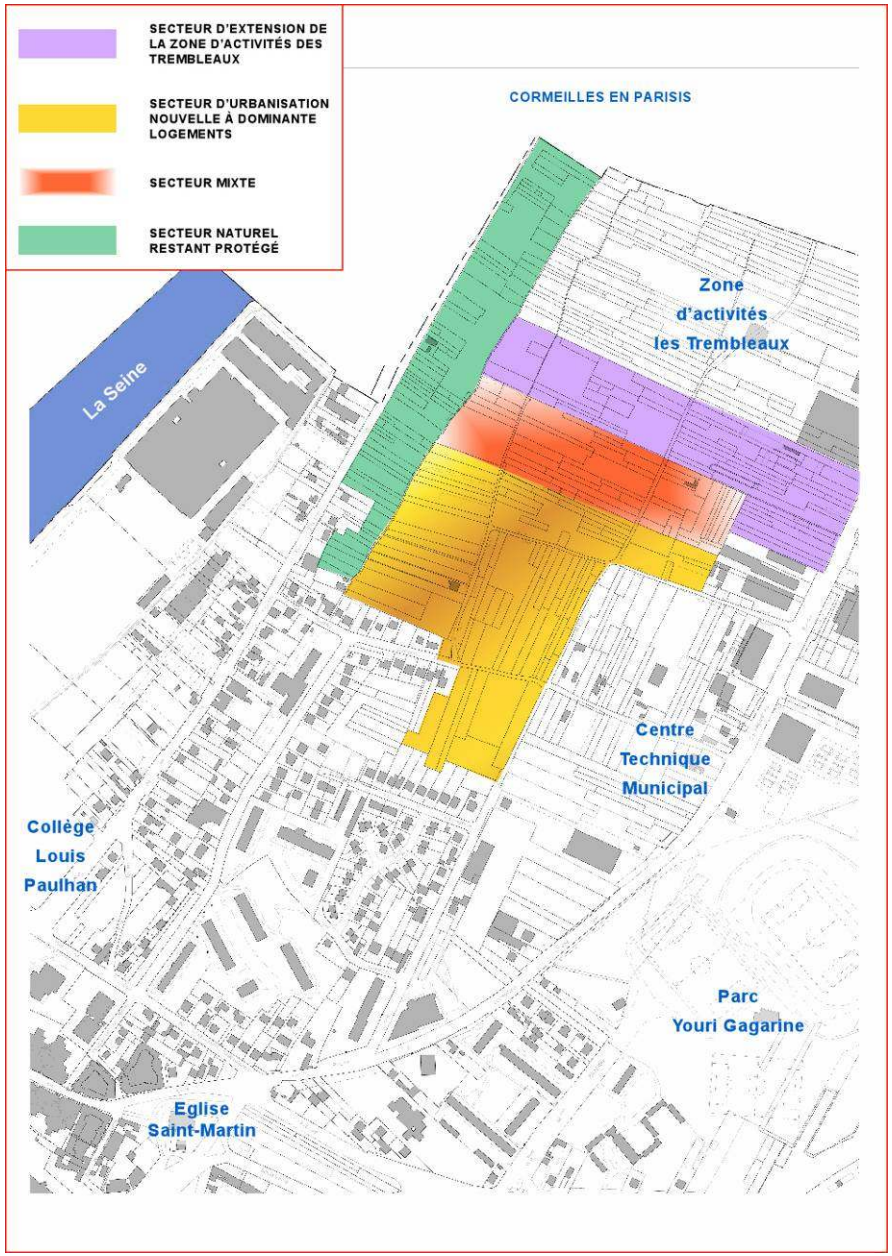
➢ Le site des Trembleaux.

Le PADD fixe comme orientation de développer et étendre la zone d'activités des Trembleaux. Ce site fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement définissant les modalités de développement de nouveaux projets : d'une part la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités en continuité de la zone actuelle, pour favoriser l'implantation de nouvelles entreprises ; d'autre part l'aménagement de zones pouvant accueillir des programmes de logements. Il est couvert au plan de zonage par les zones AUIc et AUG.

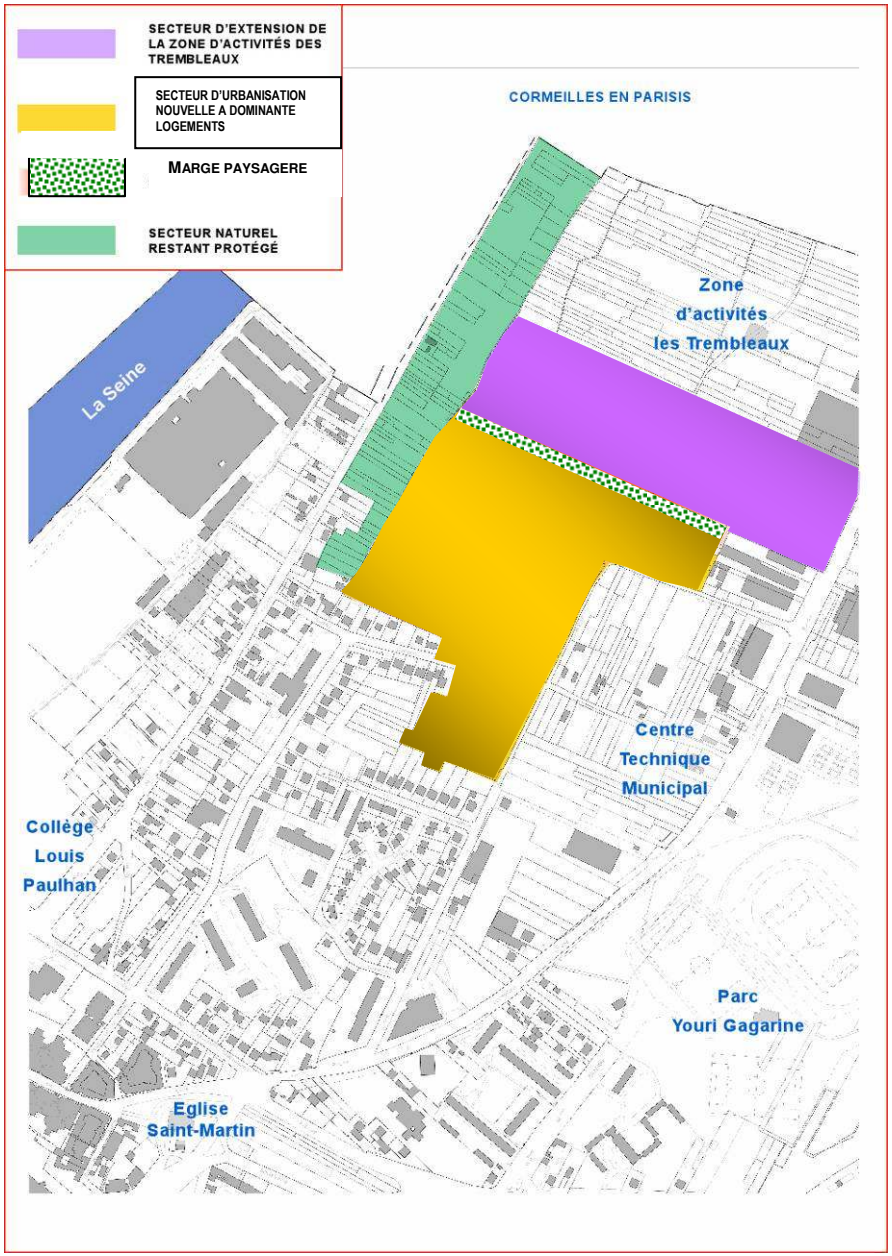
Il n'existe pas aujourd'hui une totale cohérence entre les différents documents composant le PLU. Dans le document « orientations d'aménagement » en effet, les secteurs de projets d'extension de la zone d'activités des Trembleaux (ZAC des Trembleaux I) et de projet d'aménagement de la zone de logements, se trouvent séparés par une bande intitulée « secteur mixte », sans qu'une définition soit apportée à cette notion trop abstraite.
Le zonage approuvé qualifie cette dernière zone de future zone d'activités (la future ZA des Trembleaux II), contiguë à la future zone d'urbanisation nouvelle à dominante logements. La jonction entre les deux est couverte d'une « marge paysagère à créer ».
La représentation graphique de l'orientation d'aménagement doit donc être adaptée car elle n'est ni en concordance avec la traduction faite sur le plan de zonage, ni représentative des projets qui se sont précisés.
La réflexion a en effet amené à considérer que si la mixité des fonctions doit être recherchée, elle n'est cependant pas forcément la solution à appliquer de façon uniforme, le type d'activités accueillies dans la zone des Trembleaux n'étant pas compatible dans leur fonctionnement, avec un panachage avec la fonction habitation. Autant les activités artisanales et commerciales de petite taille sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal, sans dysfonctionnements majeurs, autant le regroupement d'entreprises de plus grande taille et nécessitant une organisation spatiale et une structure viaire adaptée, est peu compatible avec la fonction d'habitation. Aussi la solution privilégiée a conduit à dissocier les deux fonctions (zones AUIc à destination d'activités et AUG à destination de logements), la zone de liaison des deux zonages étant en outre couverte par une servitude intitulée « marge paysagère à protéger ou à créer ». Cette évolution n'entraîne pas de remise en cause des orientations du PADD. Cette bande inconstructible sera en effet obligatoirement plantée et formera un écran entre l'extension future de la zone d'activités des Trembleaux II et la future zone d'habitat actuellement à l'état de réserve foncière.

Le schéma de l'orientation particulière d'aménagement de ce secteur doit en conséquence être modifié pour être mis en cohérence avec les zonages retenus, ce qui n'entraîne aucune remise en cause de l'importance respective de l'une ou l'autre des fonctions (zone d'activités, logements) dans la mesure où la ligne séparative des deux zones se situe au centre de la zone initialement intitulée « secteur mixte » dans le schéma. Cette modification n'a de même aucune incidence sur le principe énoncé dans les orientations d'aménagement, et concernant le principe d'aménagement des zones AUG et AUIc dans le cadre d'un schéma d'ensemble devant garantir la bonne insertion du projet d'urbanisation dans le site, qui n'en sera que plus aisé à mettre en œuvre.
La page suivante présente la version actuelle et modifiée de la carte des orientations particulières du quartier des Trembleaux.

Le PLU actuel :

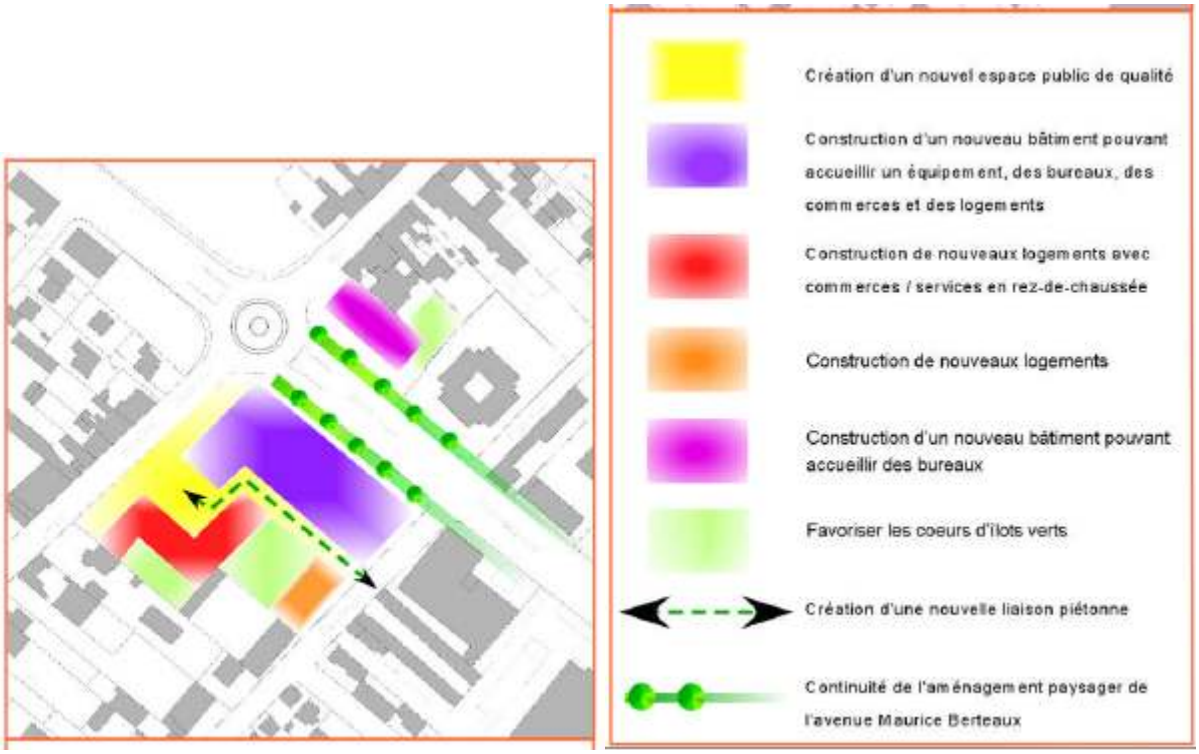


La modification :



➢ L'ilot Jaurès –Berteaux - Pasteur

Les grandes orientations du PADD pour ce secteur sont à la fois la revalorisation du centre-ville, avec le développement d'une plus grande qualité architecturale et la revitalisation du commerce, et l'amélioration du paysage urbain aux abords des grandes traversées de ville.
La version actuelle de la carte des orientations d'aménagement concernant l'ilot Pasteur Jaurès est la suivante :



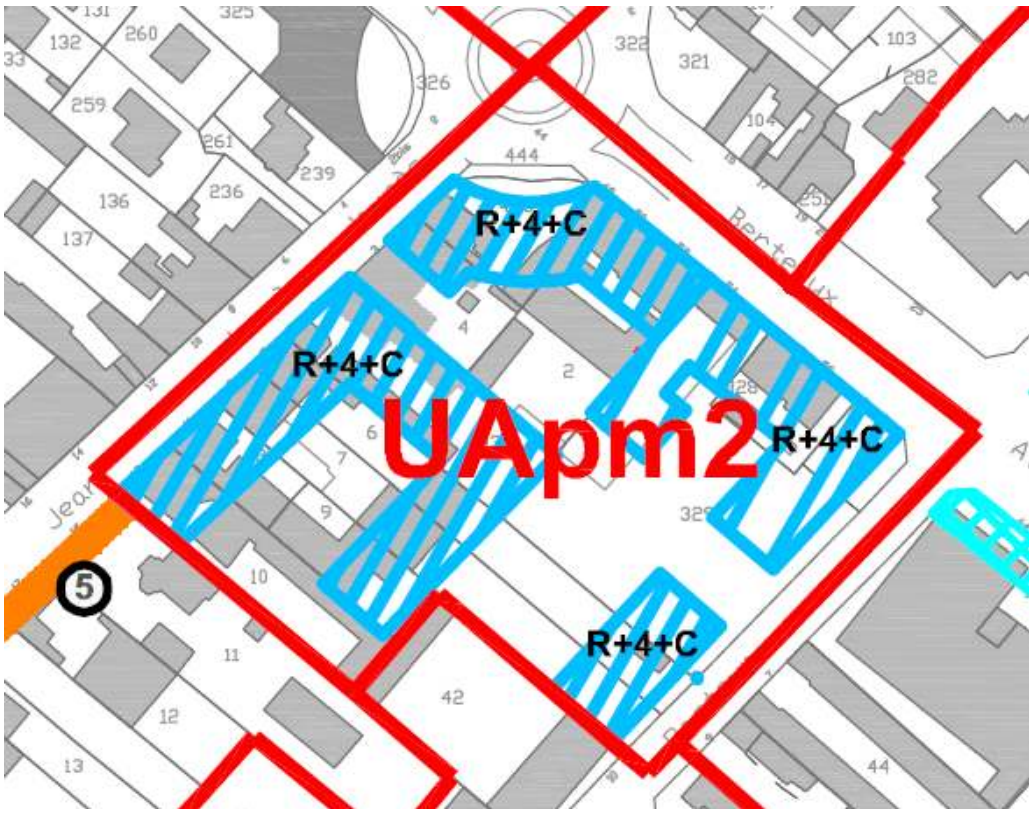
Depuis 2006, l'orientation d'aménagement définie pour le secteur compris entre le début de l'avenue Jean Jaurès, le début de l'avenue Pasteur et l'avenue Maurice Berteaux, ainsi qu'une petite extension du coté impair de l'avenue Maurice Berteaux à l'angle de la rue de Stalingrad, a fait l'objet d'études plus approfondies. En liaison avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines, des acquisitions ont été effectuées en vue de la réalisation des objectifs fixés. Les études de faisabilité ont porté sur les possibilités d'un phasage optimal en fonction notamment des difficultés d'acquisition. Un début de réalisation est par ailleurs amorcé avec un chantier en cours pour la construction de 120 logements à l'angle de l'avenue Maurice Berteaux et de l'avenue Pasteur.
Au vu de l'avancée des réflexions, l'orientation d'aménagement définie peut aujourd'hui être recadrée afin de faciliter la poursuite des opérations, tout en conservant un schéma qui s'intégrera à l'urbanisation du quartier.
Le coté impair de l'avenue Maurice Berteaux était destiné à la réalisation d'un immeuble pouvant accueillir des bureaux. Il s'agit de parcelles très peu profondes et les études de faisabilité ont conclu à l'impossibilité d'y réaliser une opération de construction de bureaux ou de logements susceptibles de comporter les places de stationnement afférentes. Les quelques parcelles du petit secteur concerné peuvent donc être sorties de la zone de restructuration dans la mesure où il est peu réaliste de concevoir cette réalisation.
Pour le restant du secteur, la répartition entre les espaces bâtis et les futurs espaces publics est repensée : la nouvelle liaison entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Pasteur est redessinée de façon rectiligne et non plus en baïonnette afin de permettre un phasage de l'opération en deux tranches.
La configuration des futurs espaces bâtis est redessinée en conséquence, et les hauteurs sont revues à la hausse afin d'offrir un linéaire moins segmenté et un front bâti homogène pouvant atteindre R+4+C. En effet, les volumes à bâtir ne seront désormais plus exprimés en hauteur

absolue mais en nombre de niveaux, ceci afin de permettre d'installer en rez-de-chaussée des immeubles, des commerces bénéficiant d'une hauteur sous plafond nécessaire.

Cette reconfiguration ne modifie pas les orientations définies dans le PADD, visant à la revitalisation du centre ville et à la revitalisation du commerce. Les hauteurs constructibles ne seront notamment plus exprimées en hauteur absolue mais en nombre de niveaux afin de permettre des hauteurs plus importantes à rez-de-chaussée pour l'accueil de tous types de commerces.

La carte de l'orientation modifiée est la suivante :

Précisant les orientations définies, le plan des polygones :



3 – le rapport de présentation

Les modifications très ponctuelles de ce document sont le reflet des modifications apportées au règlement de différentes zones. Elles sont développées dans les chapitres suivants.

➢ Modification de la page 135 : la zone N couvre désormais également la coulée verte.

Cette modification est présentée en page 10 du présent rapport.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond : - aux espaces boisés du coteau qui borde la route de la Frette, - au Parc Youri Gagarine car il est classé d'intérêt paysager dans le SDRIF ; il a une fonction de loisirs, - le lit et les berges de la Seine, - des espaces verts (parc du Dispensaire, parc Léo Lagrange…)	La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond : - aux espaces boisés du coteau qui borde la route de la Frette, - au Parc Youri Gagarine car il est classé d'intérêt paysager dans le SDRIF ; il a une fonction de loisirs, - le lit et les berges de la Seine, - des espaces verts (parc du Dispensaire, parc Léo Lagrange…) - aux emprises de la coulée verte.

➢ - Modification de la page 137 : liste des emplacements réservés.

Les modifications de ce tableau récapitulatif sont explicitées dans la présentation des modifications du zonage.

Ancienne rédaction :

N°	Destination	Superficie en m²	Destinataire
1	Equipement sanitaire et de santé	11213	Commune
2	CTM	1896	Commune
3	Espace vert	339	Commune
4	Espace public - stationnement	665	Commune
5	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m2 de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU	8497	Commune
6	Extension du cimetière	2017	Commune
7	Equipement sportif ou de loisirs	21824	Commune
8	Parking et espace vert liés à la nouvelle gare	12090	Commune
9	Gare SNCF	1210	Commune
10	Espace vert et sportif – Centre de loisirs	13186	Commune
11	Av. Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)	12850	Commune
12	Parking	712	Commune
13	Parking – espace vert	5550	Commune
14	Espace public	2510	Commune
15	Espace vert	3598	Commune
16	Espace public	36	Commune
17	Service public ferroviaire	72 000	RFF
18	Voie nouvelle départementale	123 496	Département
19	Espace public	682	Commune
20	Piste cyclable	869	Commune

21	Espace vert et Maison de Quartier	5668	Commune
22	Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol	5429	Commune
23	Espace vert	792	Commune
24	Equipement sportif parking	16287	Commune
25	Extension du cimetière	483	Commune
26	Elargissement de voies La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	2 440 environ	Commune
27	Tangentielle nord	1 000	SNCF

Nouvelle rédaction :

N°	Destination	Superficie en m²	Destinataire
1	Equipement sanitaire et de santé	10123	Commune
2	CTM	1 896	Commune
3	Espace vert	339	Commune
4	Espace public - stationnement	665	Commune
5	Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m2 de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU	9 400	Commune
6	Extension du cimetière	2 017	Commune
7	Equipement sportif ou de loisirs	21 824	Commune
8	Parking et espace vert liés à la nouvelle gare	12 090	Commune
9	Gare SNCF	1 210	Commune
10	Espace vert et sportif – Centre de loisirs	13 186	Commune
11	Av. Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)	12 850	Commune
13	Bassin de stockage-restitution	1 200	Commune
15	Espace vert	3 598	Commune
16	Espace public	36	Commune
17	Service public ferroviaire	1 537	Etat
18	Voie nouvelle départementale	123 496	Département
19	Espace public	682	Commune
20	Piste cyclable	869	Commune
21	Espace vert et Maison de Quartier	5 668	Commune
22	Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol	5429	Commune
23	Espace vert	792	Commune
24	Equipement sportif parking	16 287	Commune
25	Extension du cimetière	483	Commune
26	Elargissement de voies La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	2 000 environ	Commune
27	Tangentielle nord	1 000	SNCF
28	Equipement sportif et de petite enfance	7 000	Commune

L'explication correspondant à la modification de cette liste figure dans les paragraphes suivants.

II - LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES : LE PLAN DE ZONAGE .

1 - Les secteurs de projet

- **La « coulée verte »: 1**

a) **L'ajustement des emprises et la modification du zonage : passage de UL 2 à N***:

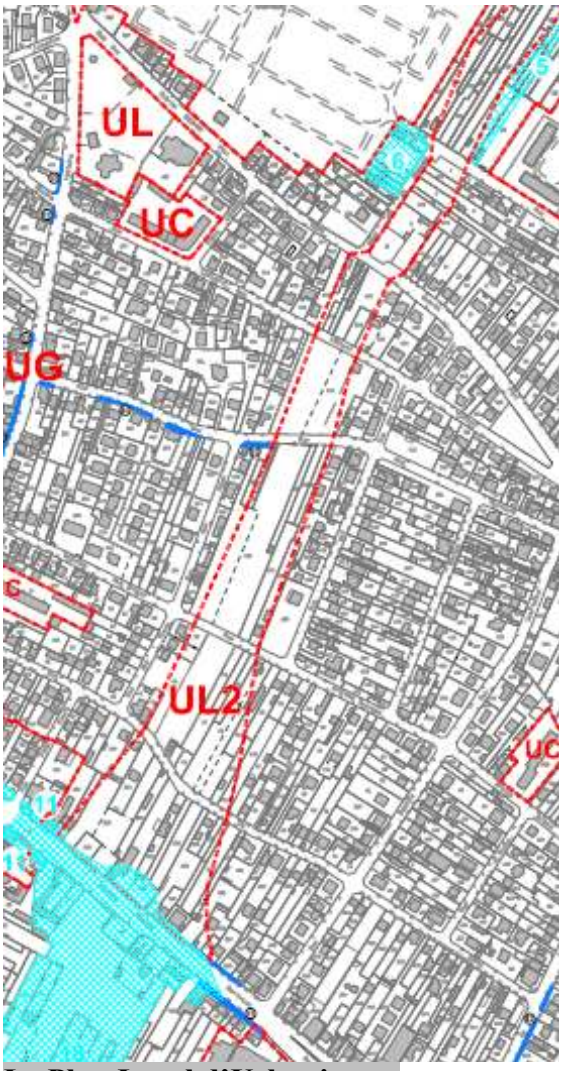
Le tracé initial de la coulée verte reprend les anciennes emprises de l'ex-déviation de la RD 121 dont une partie a été abandonnée par le Conseil général, entre l'avenue Maurice Berteaux et l'avenue du Général de Gaulle. Ce projet permettait de conserver la compatibilité avec le schéma directeur.
Ces emprises étaient grossièrement dessinées. La mise en œuvre de la première tranche du projet de coulée verte a permis de redéfinir plus précisément le tracé de façon plus ajustée au découpage parcellaire afin d'éviter le morcellement de certaines parcelles. Un découpage de forme un peu plus irrégulière ne nuit pas à ce type de projet qui ne comporte pas les mêmes impératifs qu'une voie de circulation.
Aussi, sur différents tronçons, les limites de la coulée sont redéfinies, épousant mieux le tracé des parcelles afin de ne pas les scinder de façon arbitraire. Cela ne concerne pas le tronçon situé le plus au sud pour les raisons expliquées au paragraphe suivant.

En 2006, avait été créé pour couvrir les emprises de la coulée verte, un secteur UL 2 uniquement destiné à ce projet. Aujourd'hui pour marquer sa pérennité, il est proposé de transformer toute cette emprise en zone N* afin que soit associée au caractère naturel de la zone, la possibilité d'y installer les constructions légères à usage d'équipements liées aux circulations douces, aux jardins familiaux ou à la détente et aux loisirs.
Le règlement de la zone N* doit également être modifié (voir ci-dessous) afin de permettre une implantation fonctionnelle des abris de jardin qui ponctuent les jardins familiaux.

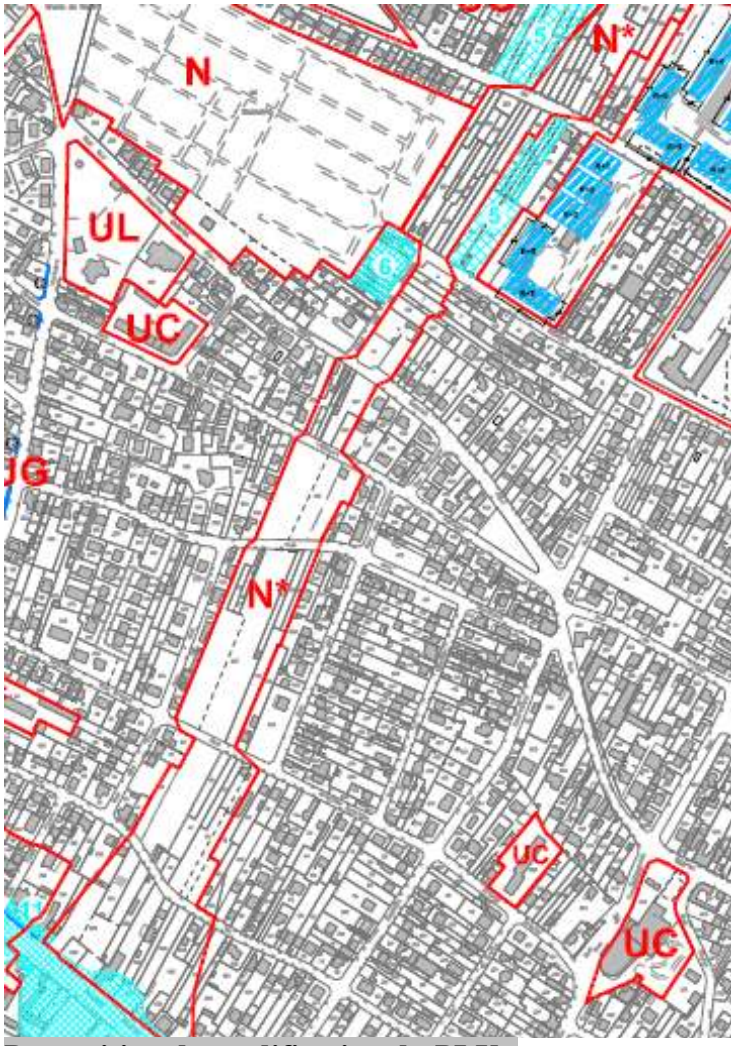
Cette inscription en zone N vient conforter la mesure de protection prise lors de l'élaboration du PLU, en rendant d'un point de vue réglementaire, plus pérenne, cette coulée verte qui connaît d'ailleurs déjà un début de mise en œuvre, la réalisation ayant débuté par les tronçons situés les plus au nord. Ce projet constitue une amorce du développement des voies de circulations douces destinée à une amélioration du cadre de vie et des déplacements dans la ville.

Le tronçon de la coulée verte réalisé.

Du bilan quantitatif du passage de la zone UL à la zone N* et des ajustements du tracé, il ressort que la zone naturelle bénéficie globalement d'un apport d'environ 57 660 m², quantité non négligeable pour la réalisation d'un projet destiné à améliorer la qualité de vie des habitants de la zone pavillonnaire qui l'entoure. Cela accroîtra de façon sensible la quantité d'espaces verts, déjà conséquente sur la commune.



Le Plan Local d'Urbanisme :



Proposition de modification du PLU :

b) **Le débouché de la coulée verte à son extrémité Sud**

Le projet de Voie Nouvelle Départementale débouchera, en venant de Montesson, sur l'avenue Maurice Berteaux, avec l'aménagement d'un carrefour giratoire. Ne subsiste donc sur les parcelles bordant l'avenue Maurice Berteaux qu'une partie d'emplacement réservé pour l'aménagement de ce carrefour.

Une restructuration de l'ensemble des terrains situés entre ce futur carrefour et la rue de Reims devra être envisagée avec un débouché de la coulée verte sur le carrefour comportant une voie de circulation douce qui rejoindra la contre-allée de l'avenue Maurice Berteaux. De part et d'autre de cette emprise, des délaissés pourront être rendus à la constructibilité avec un usage mixte dans la continuité du tissu d'activités situé le long de l'avenue, et une urbanisation de type pavillonnaire pour conserver l'esprit de l'épannelage général sur la partie restante.

Toutefois les principes de restructuration de cet espace nécessitent encore la poursuite d'études du fait notamment de la complexité de l'organisation des accès à partir du futur carrefour giratoire sur l'avenue Maurice Berteaux.

Aussi cette restructuration de zonage ne trouvera sa concrétisation que dans une modification ultérieure du document d'urbanisme.

➢ Les Quatre Chemins

Le quartier des 4 Chemins fait l'objet dans le PLU d'orientations d'aménagement particulières. Il est considéré comme secteur de restructuration lourde trouvant sa concrétisation dans le contrat ANRU, comportant la démolition des immeubles les plus dégradés, des reconstructions, des réhabilitations, le réaménagement des espaces extérieurs avec une redistribution des espaces publics et privés, et la création d'un parc paysagé.
Cette restructuration permettra notamment le passage d'ilots surdimensionnés à des ilots de taille traditionnelle avec une restructuration du maillage urbain rendu possible par la destruction d'immeubles ou de parties d'immeubles.

La modification de la limite UCpm/UC au carrefour du Grand V 2

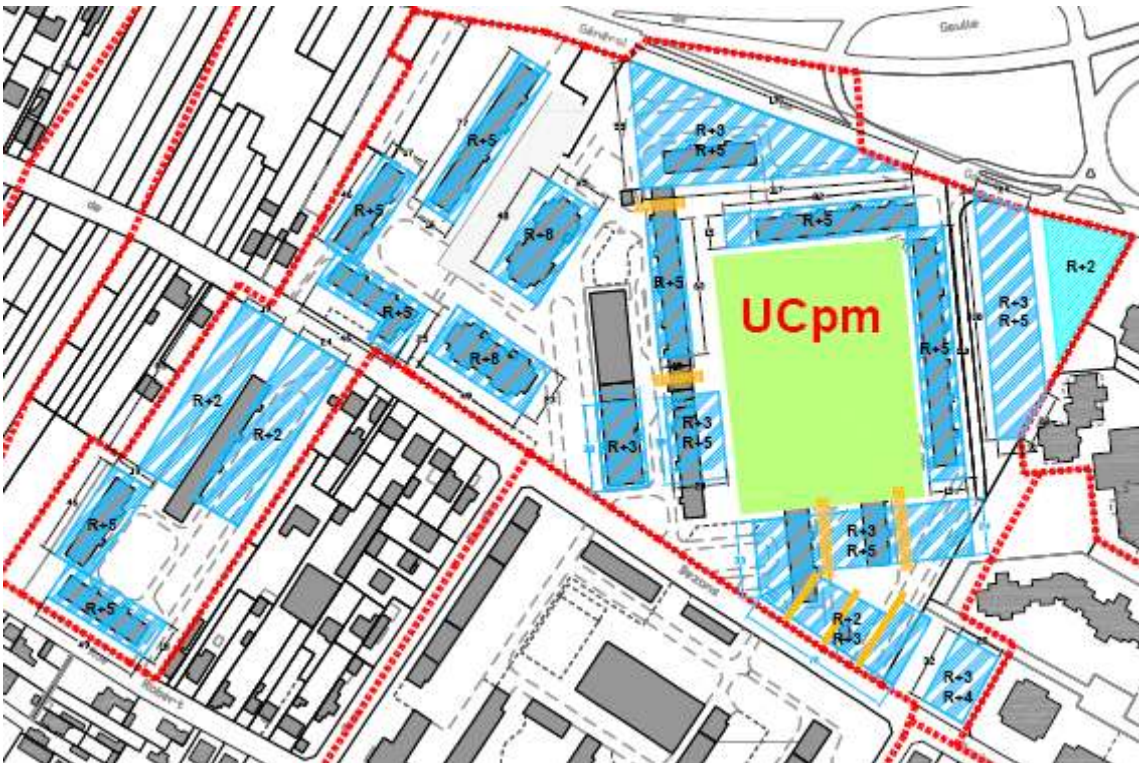
Au nord des 4 chemins, un travail de refonte du carrefour de Gaulle/Schuman permettra d'inscrire tout ce secteur dans des continuités urbaines. L'objectif recherché est de permettre une entrée/sortie aisée pour les habitants du quartier des 4 chemins sur les avenues Schuman et de Gaulle mais aussi de protéger les circulations des piétons en direction du parc Gagarine.
Il est ainsi prévu le dévoiement d'une section de l'avenue du général de Gaulle bordant le site BATIGERE sur sa façade nord, la jonction entre l'avenue Robert Schuman et l'avenue du général de Gaulle sera ainsi redessinée pour que le quartier s'insère dans la ville.
La refonte du carrefour permet de libérer des espaces fonciers au carrefour du Grand V.
Il est indispensable que la structure bâtie de cet espace soit maîtrisée. Aussi, il est naturellement prévu d'étendre à cet espace libéré, la zone UCpm sur le secteur actuellement couvert par la zone UC, avec des polygones de constructibilité. Ces derniers seront reportés sur le plan de zonage n° 7.
Le polygone de constructibilité a volontairement été défini de façon très souple sur cette emprise car l'orientation des futurs bâtiments n'est pas définitivement fixée. La surface hors œuvre nette constructible en revanche est fixée pour chacune des opérations dans la convention ANRU.
Ces zonages UC et UCpm possèdent la même destination d'habitat collectif dense avec des hauteurs constructibles maximales identiques. Simplement l'implantation est réglée différemment, régie par des règles écrites en zone UC, et par des polygones d'implantation en zone UCpm. Cette unique différence n'a donc aucun impact sur une quelconque modification des orientations du PADD en ce qui concerne le réaménagement annoncé du carrefour du Grand V, et le renouvellement urbain des Quatre Chemins.

Le secteur Bezons Sud 3

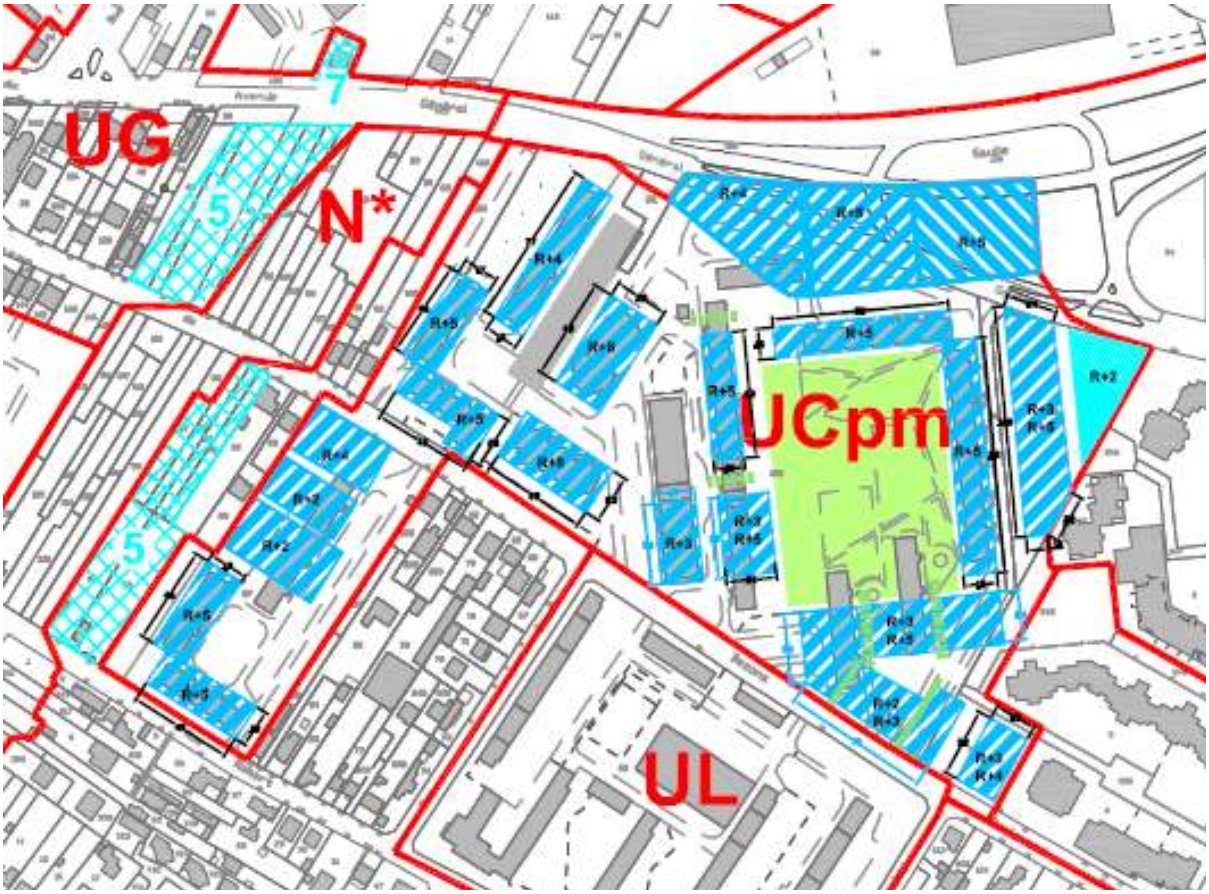
Ce plan de zonage de secteur UCpm doit subir une autre modification concernant plus précisément le secteur Bezons Sud.
Dans le cadre du contrat ANRU, un avenant comporte une disposition entérinant la décision de reporter la surface hors œuvre nette constructible initialement située sur la place Alexandre Dumas, sur ce secteur « Bezons sud » où était initialement prévue la construction de maisons de ville sur deux axes perpendiculaires au boulevard de Bezons avec une hauteur maximale de R + 2.
Doit désormais être regroupée sur cette parcelle la construction d'un petit collectif et de logements intermédiaires pour un total de 4 000 m² de SHON.
La refonte du programme de construction a amené à modifier le positionnement des polygones d'implantation dans le sens d'une orientation nord/sud. La hauteur maximale est elle aussi modifiée, avec un polygone de R + 3 en bordure de la voie qui assurera une transition avec les hauteurs des 4 Chemins (R + 5) de l'autre coté du boulevard, puis deux

polygones de R + 2 plus en rapport avec les hauteurs du quartier pavillonnaire jouxtant latéralement la parcelle.

Le plan de zonage en vigueur :



La proposition de modification :



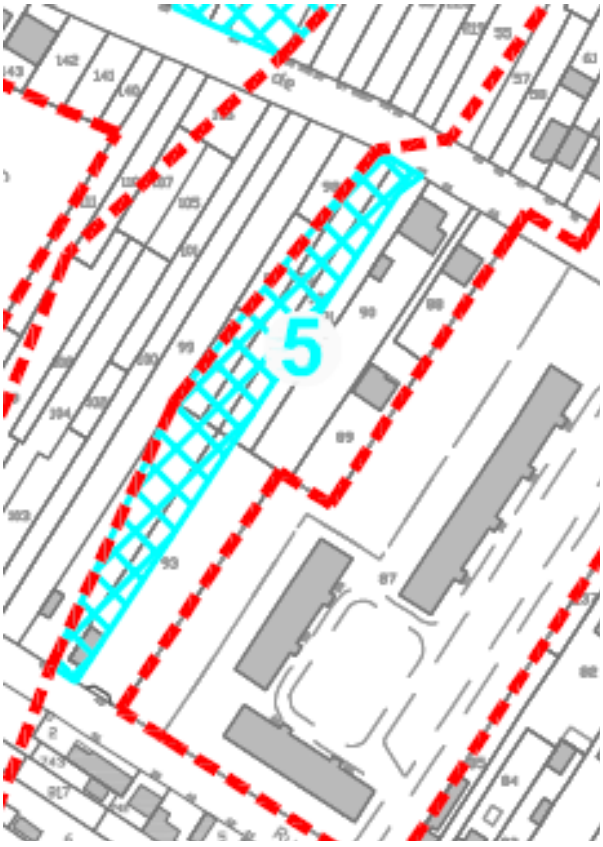
➢ La modification de l'ER 5 Sud 4

L'emplacement réservé n° 5 recouvre deux sites : les trois Noyers Nord et Sud, réservés pour la construction de logements en vertu de la politique de l'habitat au titre de l'article L.123-2b du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de servitudes instituées qui consistent à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des principes de mixité sociale.

L'opération prévue sur l'ER 5 Nord va trouver très rapidement sa concrétisation.

L'emprise de l'emplacement réservé n° 5 Sud sera modifiée : au droit de l'ER 5 Sud, les emprises de la coulée verte sont ajustées sur le découpage parcellaire pour faciliter tant l'aménagement de celle-ci que de la future opération de construction. Est apparue dans le même temps l'opportunité d'étendre l'ER 5 Sud sur son flanc Est sur des terrains maîtrisés par la collectivité (parcelles AR 91 et 93p) d'une part parce que l'emplacement réservé ne couvrait qu'une partie de la parcelle AR 93 et d'autre part parce que seul cet élargissement peut permettre de réaliser une opération de construction viable du fait de la longueur et de l'étroitesse initiale de la bande de terrains concernée. L'ER 5 Sud couvrira donc la totalité des terrains non bâtis situés sur ce secteur, se rapprochant de l'emprise du collectif géré par Batigère « Bezons Sud » en n'excluant que les deux pavillons existants situés entre les deux sites coté boulevard de Bezons.



Le plan de zonage en vigueur

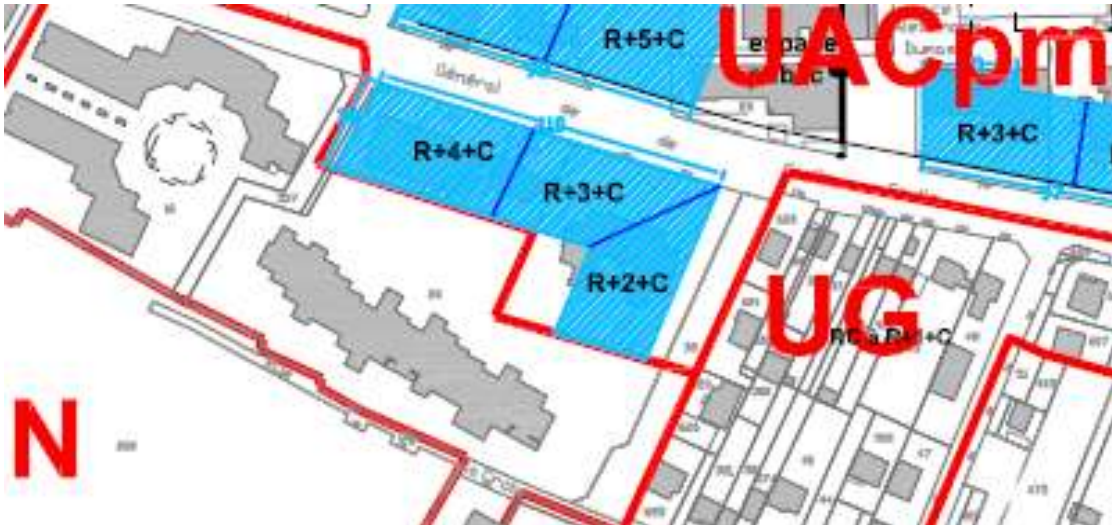
La proposition de modification

➢ Une erreur graphique à rectifier en zone UAcpm 5

Le contour de la zone UACpm de la place Alexandre Dumas et de ses abords a subi un décalage qu'il convient de rectifier. Le tracé coupe la parcelle AL 20 sise rue de la Croix Mallard. Il s'agit uniquement d'une erreur de dessin, la parcelle n'étant impactée par aucun projet de restructuration. Le tracé sera donc rétabli suivant le découpage parcellaire.
A titre d'information, le dessin des polygones d'implantation de la zone UACpm qui ne figurait que sur le plan de détail a été reporté pour une meilleure appréciation sur le plan de zonage général. Il ne subit pas de modification.

Plan local d'urbanisme :

Proposition de modification du PLU :



2 – les autres secteurs

➢ Une adaptation graphique de la zone UAb1 6

La zone UAb1 concerne un secteur du centre-ville compris entre le début de l'avenue de la République, la rue Berthelot bordant la voie ferrée, et le début de l'avenue de la Concorde. Elle s'étend également aux parcelles de la rue Michelet, la rue de la Liberté et le bas de la rue Turgot. Il s'agit d'un secteur dense situé au sud de la gare SNCF. Sa forme irrégulière englobe en fait des parcelles possédant des morphologies bâties différentes (immeubles, maisons de ville). Dans cette zone, la hauteur maximale des constructions est différente selon que l'on se trouve dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de l'avenue de la République où la hauteur peut atteindre 18 m, ou au-delà, où elle est limitée à 11 m au faîtage.

Parmi toutes les parcelles situées dans cette zone, et dont la configuration est très disparate, le linéaire situé avenue de la Concorde avec son retour rue Berthelot est par sa situation, ses caractéristiques et le caractère mutable de certaines parcelles, le plus à même de recevoir une urbanisation se rapprochant le plus du front bâti du début de l'avenue de la République. Des immeubles construits dans les années 90 possèdent déjà des hauteurs variant entre 14,50 m et 18m. La limitation en hauteur a fait obstacle à l'évolution des parcelles restantes et génère des dents creuses au centre d'un front bâti en partie constitué.

Les immeubles des années 90 -

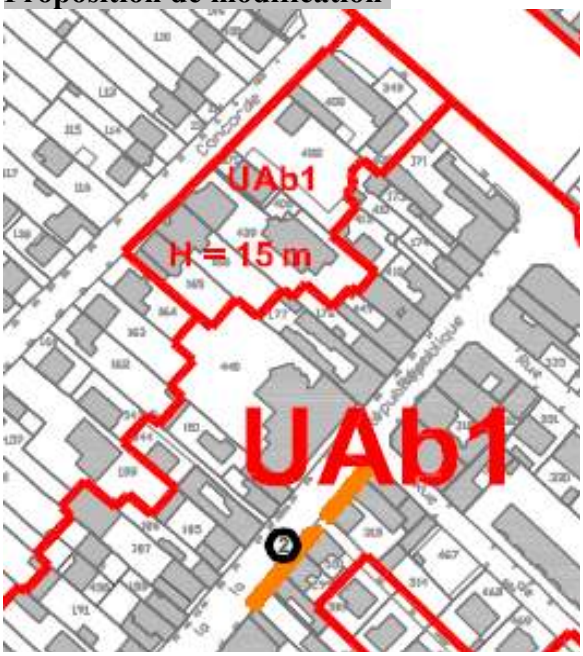
Les parcelles mutables du début de l'avenue

Les règles de gabarit peuvent être remaniées pour les parcelles de la zone UAb1 donnant avenue de la Concorde et rue Berthelot faisant face à la voie ferrée. Cette modification est en adéquation avec la morphologie des quelques immeubles déjà construits et cela permettra une évolution de ce secteur, poursuivant ainsi l'objectif fixé au PADD de revalorisation du centre-ville, en ciblant la densification d'un ilot situé à quelques dizaines de mètres de la gare SNCF-RER.

Il est proposé, sur ce secteur de la zone UAb1 représentant environ 4 000m², d'autoriser une hauteur maximale au faîtage de 15 mètres afin d'assurer la transition entre les volumes du bâti de centre ville, et le bâti pavillonnaire du reste de l'avenue de la Concorde.
Cette modification se traduira par une mention graphique portée sur le plan de zonage. Ce point sera repris ci-dessous dans le paragraphe traitant de la modification de l'article UAb 10.

Le Plan Local d'Urbanisme : :

Proposition de modification



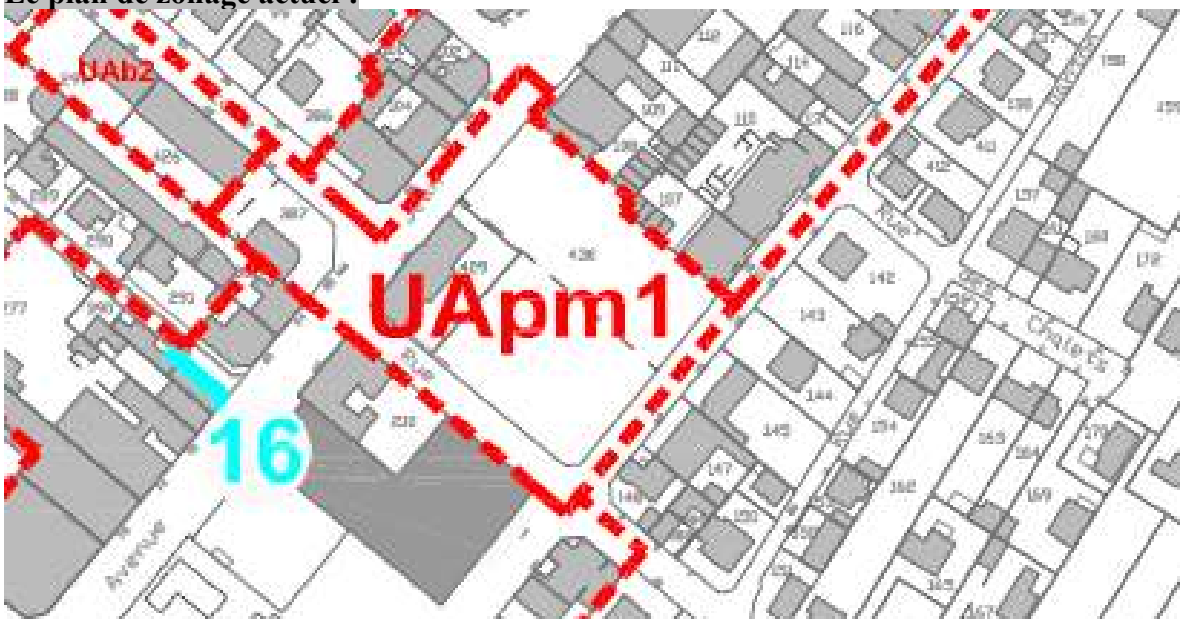
➢ La modification d'un polygone d'implantation dans la zone UApm1 7

Sur l'axe Jaurès, le secteur de la Police municipale fait l'objet d'une orientation d'aménagement couverte d'un zonage UApm1 dans lequel la constructibilité est régie par des polygones d'implantation. Ce zonage couvre en plus de l'ilot de la police municipale la parcelle située en face, formant l'angle entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Jean Nicolle. De part et d'autre de celle-ci, s'étend un zonage UAB 2.
Le polygone de constructibilité dessiné en limite ouest de la parcelle formant l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Jean Nicolle a été positionné en 2006 lors de l'élaboration du PLU dans l'idée de sauvegarder une emprise pour un éventuel réaménagement du carrefour, point de passage de nombreux bus.

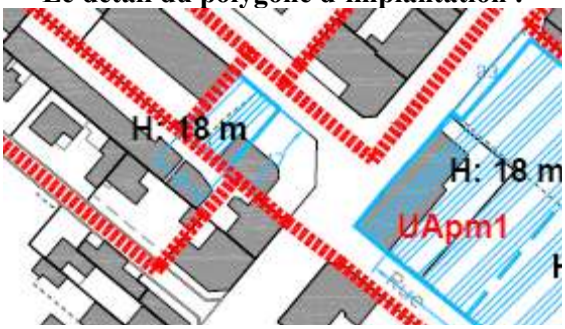
Après étude, le réaménagement du carrefour entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Jean Nicolle n'est plus envisagé. Aussi, le polygone d'implantation doit être redessiné afin de permettre la construction d'un front bâti à l'angle de ces deux voies.
La hauteur maximale fixée pour le polygone était de 18 mètres, correspondant à la hauteur maximale de la zone voisine UAb2. Elle sera désormais stipulée en nombre de niveaux de construction afin de permettre en rez-de-chaussée des immeubles, l'implantation de commerces qui nécessitent une plus grande hauteur sous plafond.

Cette modification s'intègre dans les orientations définies au PADD qui fixe comme objectif la poursuite de l'amélioration du paysage urbain des traversées de ville. La nouvelle composition bâtie permise par le déplacement du polygone permettra un vrai traitement du carrefour Jaurès/Jean Nicolle.

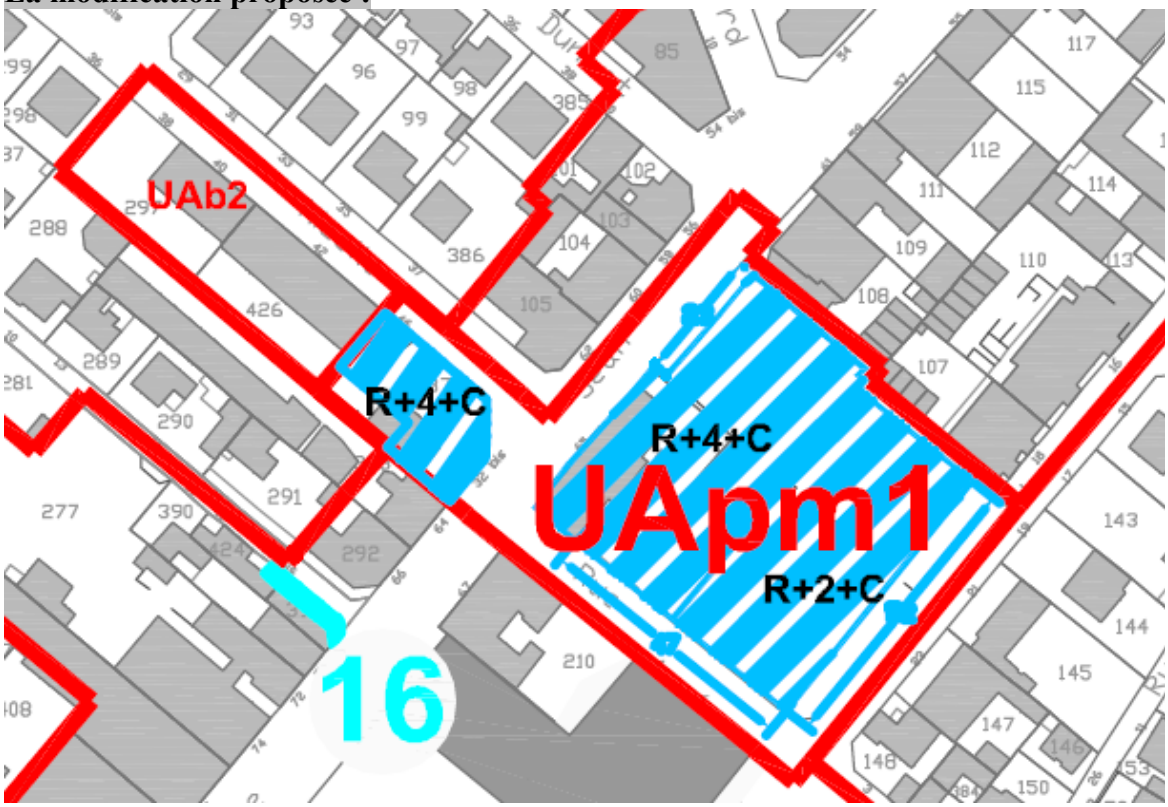
Le plan de zonage actuel :



Le détail du polygone d'implantation :



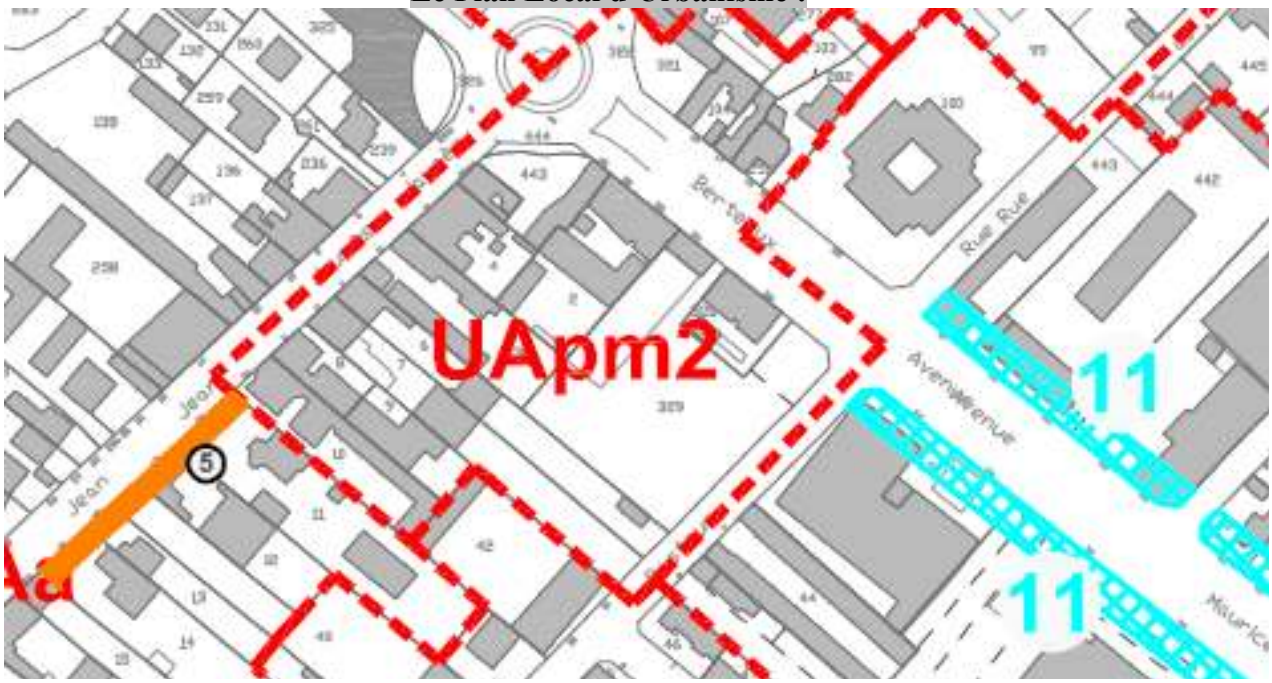
La modification proposée :



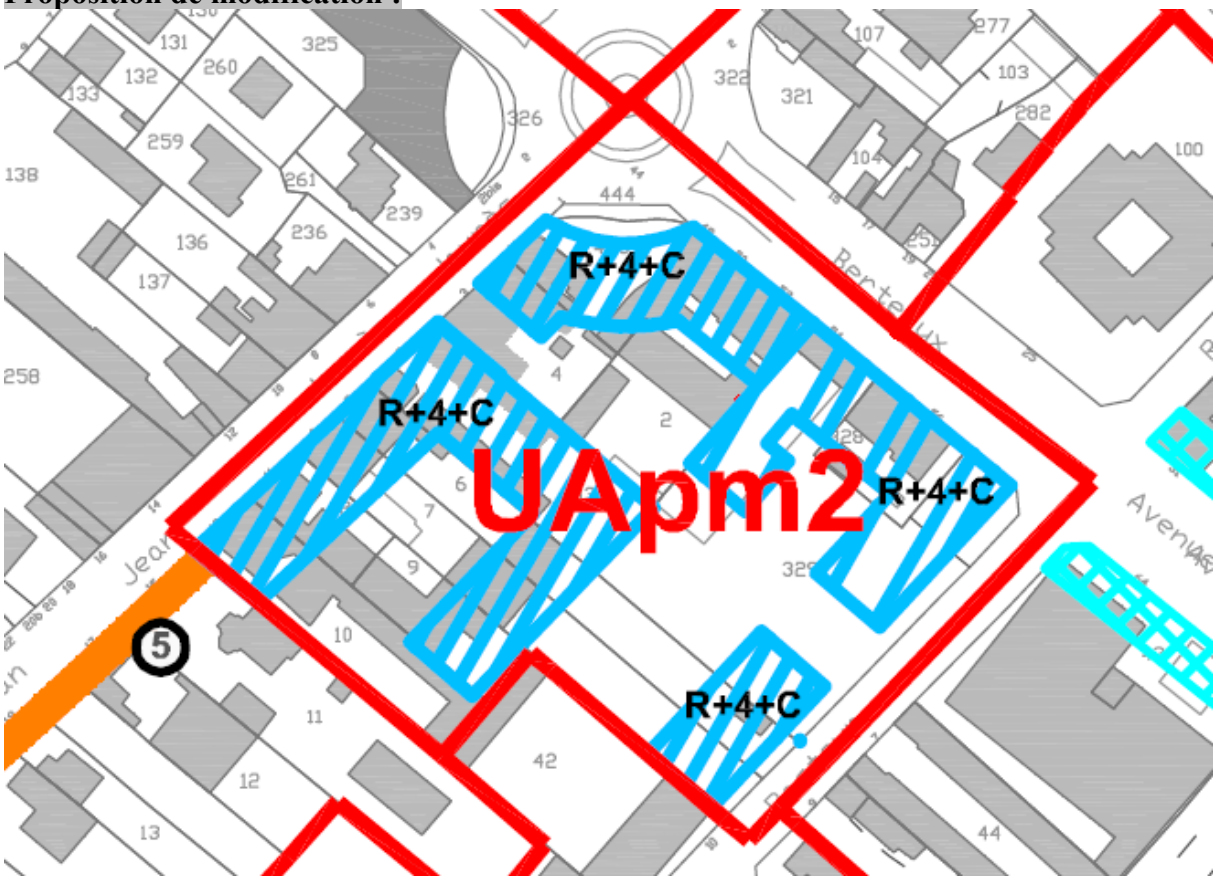
➢ La modification du secteur de plan de masse UA pm2 8

Les modifications des orientations de restructuration de ce secteur sont développées au chapitre I traitant des orientations d'aménagement sur l'ilot Jaurès-Berteaux-Pasteur.
La traduction graphique de ces réorientations figure donc ci-dessous avec la diminution de la zone UApm2, la partie concernée située à l'angle de la rue de Stalingrad et de l'avenue Maurice Berteaux réintégrant la zone UAd limitrophe. La surface concernée par la modification est d'environ 1 800 m².
Ce secteur fait l'objet d'un plan de détail faisant figurer la répartition des espaces entre les différentes fonctions ainsi que les polygones d'implantation avec mention des hauteurs maximales autorisées. Il est également présenté ci-après.

Le Plan Local d'Urbanisme :



Proposition de modification :



➢ La modification de l'emplacement réservé n° 13 9

Un ensemble de terrains situés entre l'avenue Hortense Foubert et l'avenue Carnot est couvert par les emplacements réservés n° 12, 13 et 14 institués au bénéfice de la Commune. L'emplacement réservé n° 13 figure sur la propriété sise 37-37 bis avenue Hortense Foubert, avec pour destination la réalisation d'un parking public avec espace vert. La superficie de cet emplacement réservé est de 5 550 m². L'emplacement réservé n° 12 a également pour destination la réalisation d'un parking public. Il couvre le fond d'une parcelle donnant avenue Hortense Foubert. Entre les deux figure l'emplacement réservé n° 14 à destination d'espace public qui formait une liaison entre le site où est construit le gymnase Carnot et l'avenue Hortense Foubert.
La réalisation de ces parkings n'est plus d'actualité. En revanche, au vu des problèmes de surcharge des réseaux d'assainissement et de l'enseignement des études menées en la matière, ce site possède une position stratégique pour la réalisation d'un bassin de stockage-restitution.
Aussi, la solution privilégiée consiste à ne conserver en emplacement réservé destiné à cet effet que la superficie nécessaire à la réalisation de cet ouvrage, en le calant sur la droite du terrain sis 37 bis avenue Hortense Foubert, de manière à pouvoir rendre à la constructibilité l'emprise restante. L'emplacement réservé serait donc réduit à une surface d'environ 1 200 m².
Les emplacements réservés n° 12 et 14 seront donc levés. L'emplacement réservé n° 13 est réduit en superficie et sa destination est modifiée.

Le Plan Local d'Urbanisme :

Proposition de modification :

➢ L'espace ZACHARIE. 10

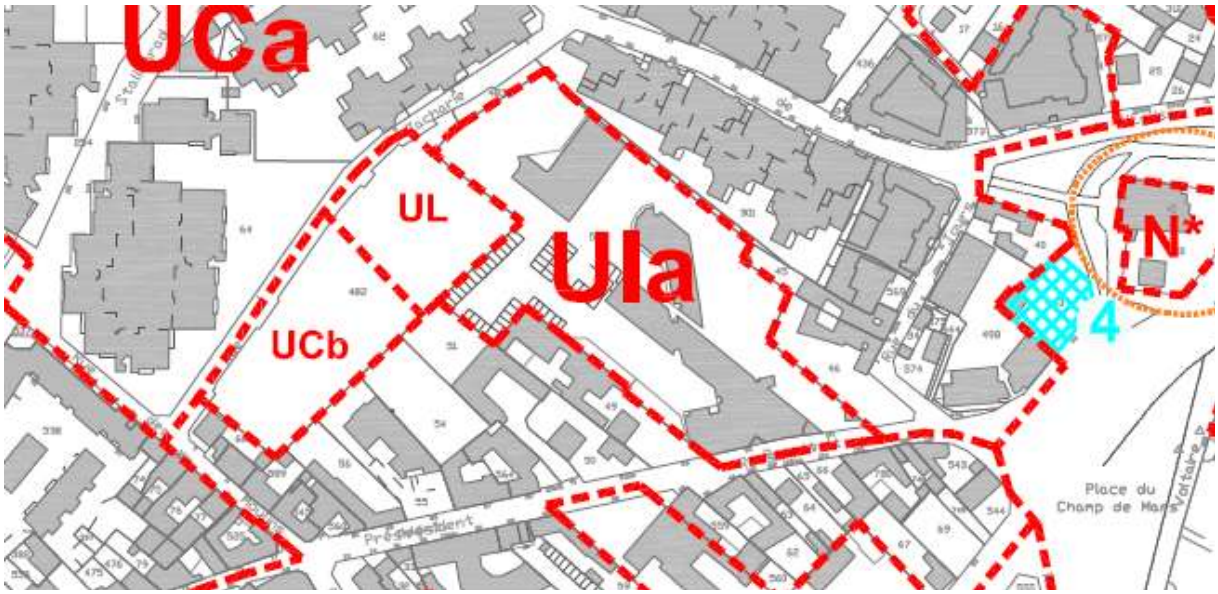
Cet espace constitue dans le Vieux Pays une dent creuse dont l'urbanisation a été envisagée et traduite dans le Plan Local d'Urbanisme par un zonage UCb pour la partie sud ouest, où le règlement est rédigé de façon à permettre la construction de maisons de ville (hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toit) afin de réaliser une bonne transition avec les différents tissus urbains avoisinants. La partie Nord est couverte d'un zonage UL.
Ce terrain est constitué d'une friche dans sa partie nord. Ne subsistent dans la partie sud que quelques aires de jeux en mauvais état, reliquats d'un ancien square qui ne remplit plus cette fonction. Cet espace est donc voué à la construction pour participer à la revitalisation du Vieux Pays dont il constitue l'une des franges.

La partie nord : La partie sud :

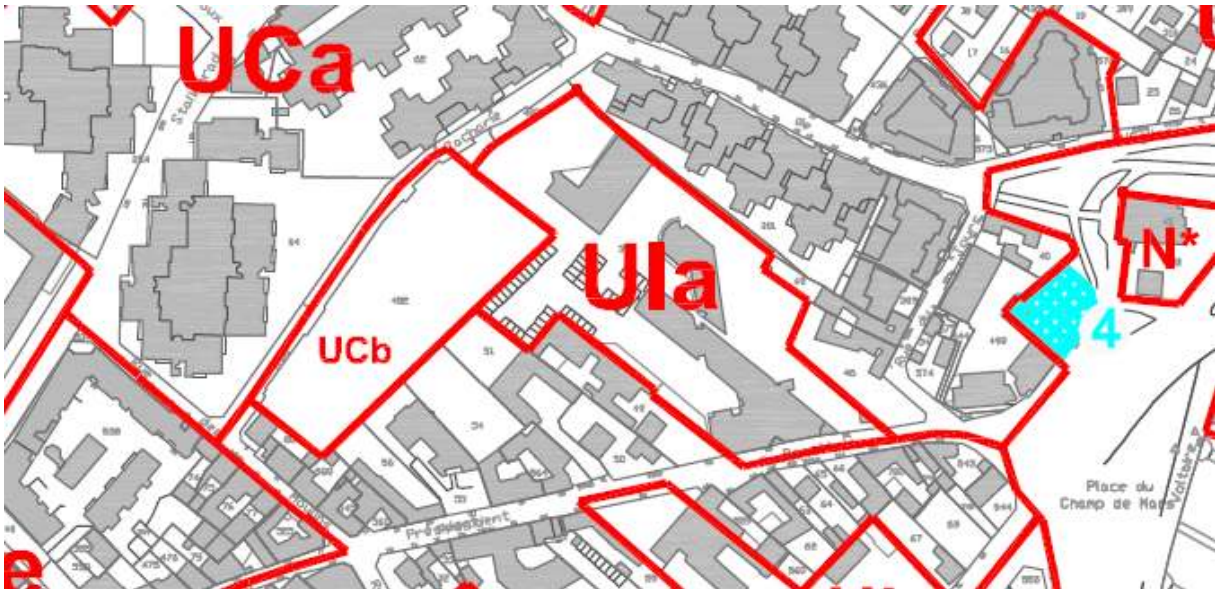
Des études complémentaires ont été effectuées depuis et ont conclu au bien fondé d'une restructuration différente afin d'assurer une meilleure intégration au quartier. Cette parcelle appartient à la Commune et sera urbanisée dans le cadre d'un appel à candidatures accompagné d'un cahier des charges encadrant les modalités choisies de l'urbanisation de cet espace.
Le zonage actuel scinde arbitrairement cet espace en deux, sans réflexion sur un parti d'insertion d'ensemble. La réflexion sur l'urbanisation de cet espace doit se faire dans sa globalité et intégrer harmonieusement la liaison entre les parties bâties et les espaces ouverts pour garantir une véritable intégration au quartier.

Le classement proposé en zone UCb laisse le choix d'une composition harmonieuse où les futurs espaces bâtis, constitués de maisons de villes d'une hauteur de R+1+C pourront s'organiser autour d'un espace vert. Les prescriptions du futur cahier des charges préciseront les éléments structurants du futur aménagement, et le pourcentage d'espaces verts collectifs à respecter.

Plan local d'urbanisme :



Proposition de modification du PLU :



➢ La transformation d'une partie de la zone UG – route de la Frette – en zone UC 2 11

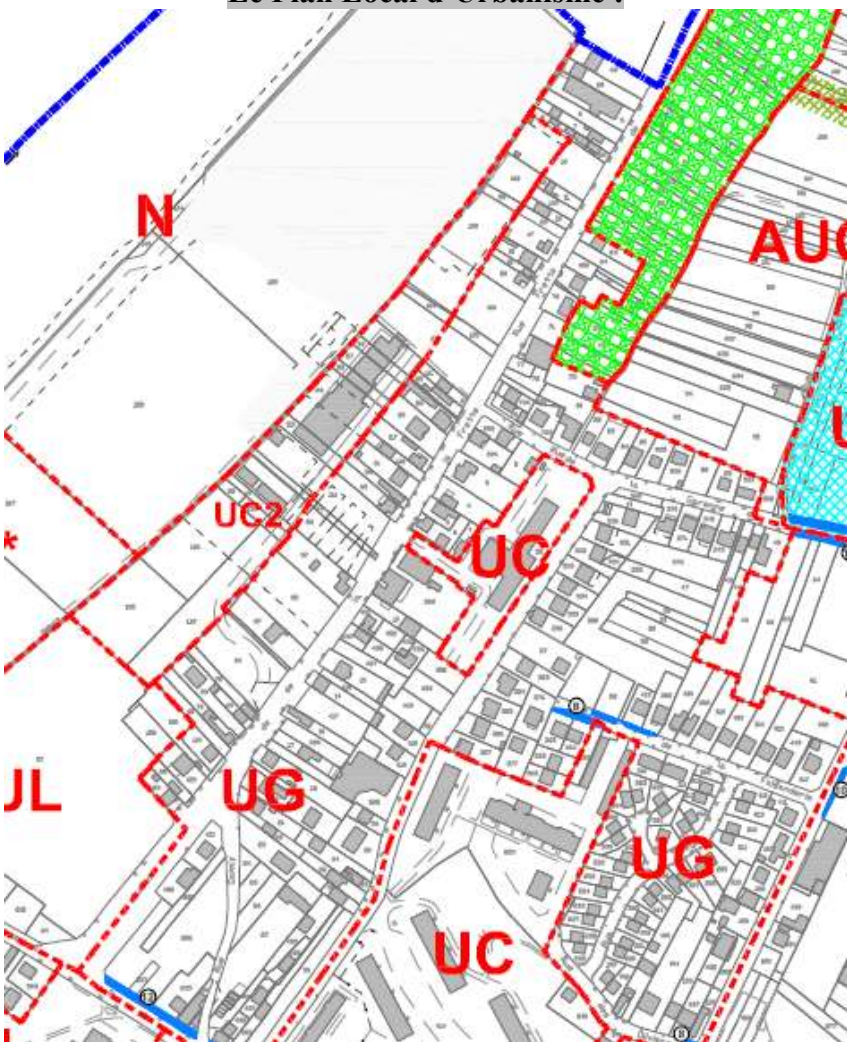
Le front bâti pavillonnaire de la rue de la Frette présente un caractère hétéroclite, majoritairement vieillissant. L'évolution de ce bâti est rendue très difficile du fait du dénivelé topographique de l'arrière des terrains du coté impair. Les règles du PLU en vigueur sur la zone UG ne facilitent pas la conception de projets car elles ne sont donc pas adaptées pour des terrains connaissant des dénivelés importants.
Il existe de plus le long de cette rue des dents creuses correspondant à des parcelles faisant partie des ex-emprises Thomson situées en contrebas donnant quai Pierre Brunel. Ces activités sont abandonnées depuis un certain nombre d'années, et les dents creuses correspondant aux anciens accès aux emprises industrielles peuvent désormais évoluer, donnant ainsi la possibilité à ce quartier de se rénover.

En contrebas d'une partie de ces terrains existe une zone UC2 plus permissive en termes de constructibilité. Cette plus grande souplesse serait plus adaptée au caractère accidenté du terrain et permettrait donc l'évolution du quartier.
Aussi, il est proposé d'étendre le zonage UC 2 à la moitié du linéaire de la rue de la Frette coté impair, cette portion étant identifiée comme le secteur le plus apte à une mutation du bâti. La superficie concernée est de 16 000 m².

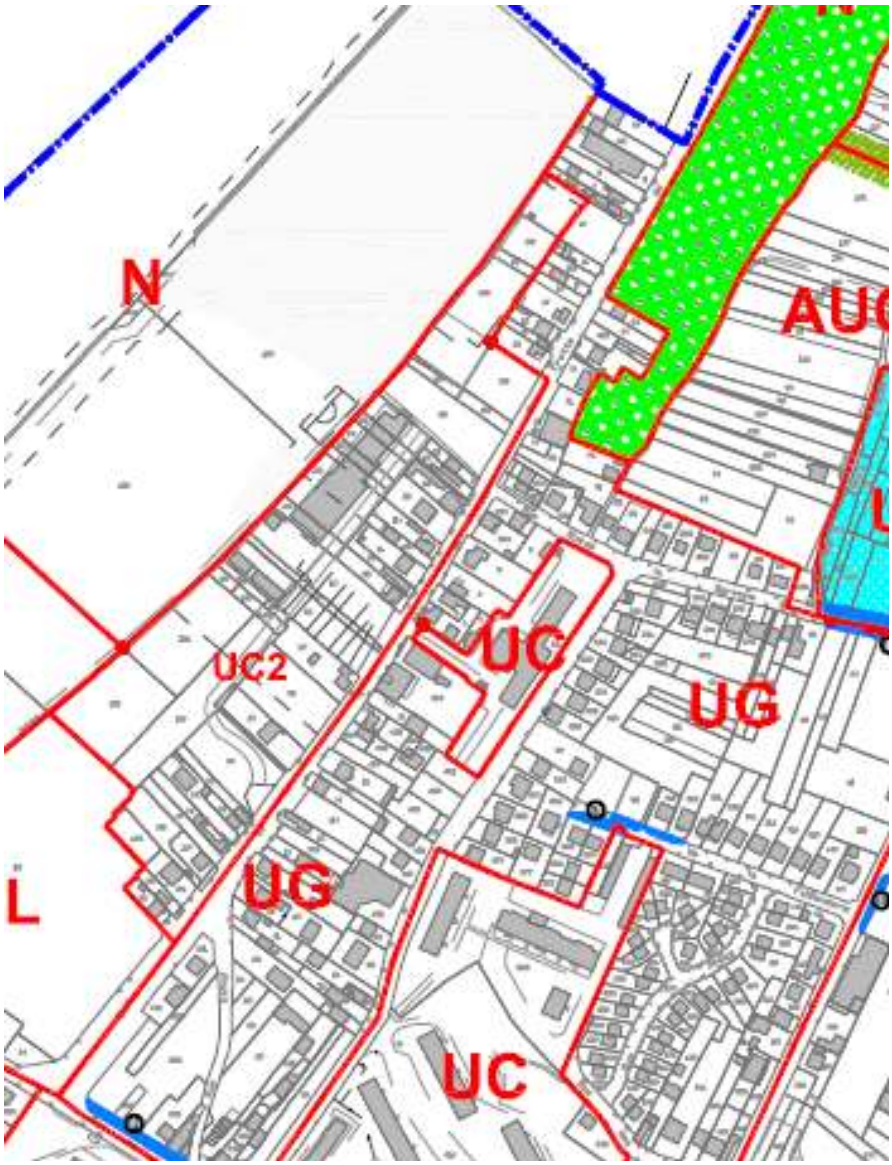
Ces dispositions appliquées de ce coté de la rue de la Frette permettraient une constructibilité acceptable pour ces dents creuses, ainsi que l'évolution du bâti existant. Par rapport à la zone UG existante, cela permet d'augmenter la densité constructible et, en augmentant la hauteur, de prendre en compte le dénivelé de ces terrains dont la cote décline rapidement dès que l'on pénètre dans les parcelles. En effet, la règle de hauteur fixée en zone UG à l'égout du toit (6 m) et au faîtage (11 m) des constructions s'applique en tous points de la construction et par rapport au niveau du terrain naturel, règle très défavorisante dans le cas de terrains subissant d'importants dénivelés.

La nouvelle règle de hauteur sera en conséquence plus permissive (13 m au faîtage) et ne fera plus référence au nombre de niveaux constructibles car il s'agit là d'une disposition trop difficile d'application dans le cas de terrains en dénivelé où un niveau de construction enterré du coté où le terrain est le plus élevé peut devenir un niveau de superstructure au point le plus bas du terrain.
Les dispositions modifiées du règlement de la zone UC2 seront détaillées dans le chapitre suivant.

Le Plan Local d'Urbanisme :



Proposition de modification :



- **La zone AUG à l'angle de la rue de la Garenne et de la rue des Trembleaux. 12**

Au lieudit « sur le Mont Olivet Sud » le Plan Local d'Urbanisme définit une zone AUG destiné à la réalisation de constructions de gabarit pavillonnaire dans le cadre d'un schéma d'ensemble sur un ensemble de terrains nus situés à l'angle des rues de la Garenne et des Trembleaux.

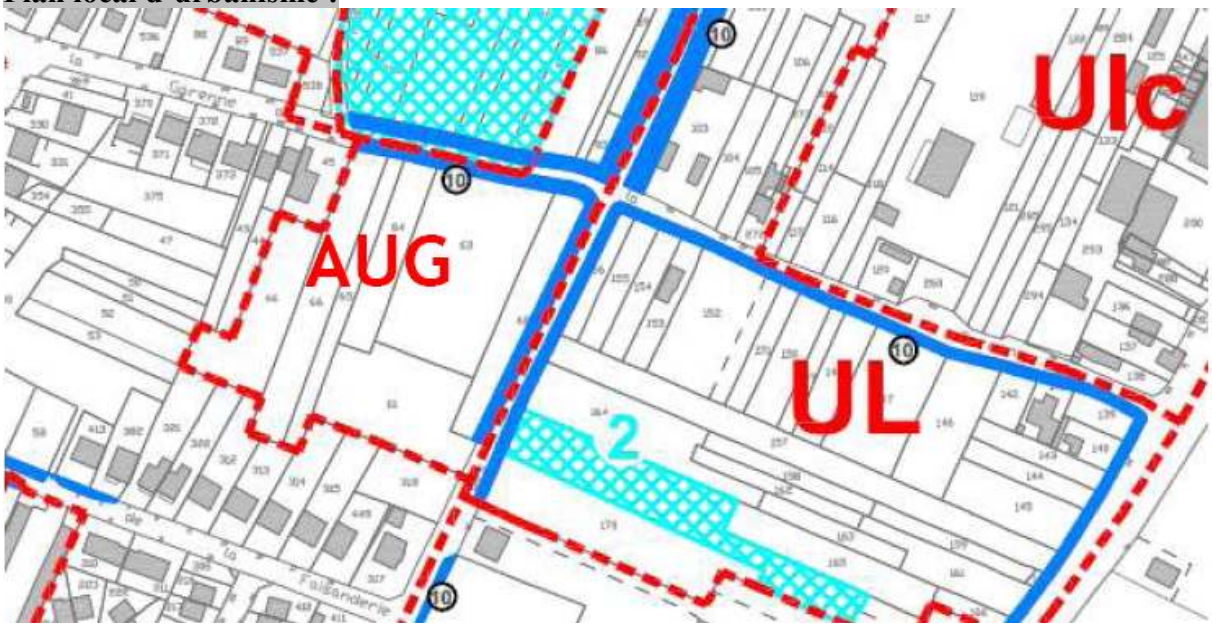
Aucune opération n'a encore vu le jour sur ce secteur situé en bordure d'une zone pavillonnaire existante, mais également au voisinage direct du centre technique municipal situé de l'autre coté de la rue des Trembleaux, et du futur foyer « les Jours Heureux ».

Lié aux parcelles donnant rue de la Faisanderie et elles-mêmes situées en zone UG, ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation et accueillir un ensemble de pavillons, le secteur étant desservi par les réseaux publics. Le passage en zone UG est proposé.

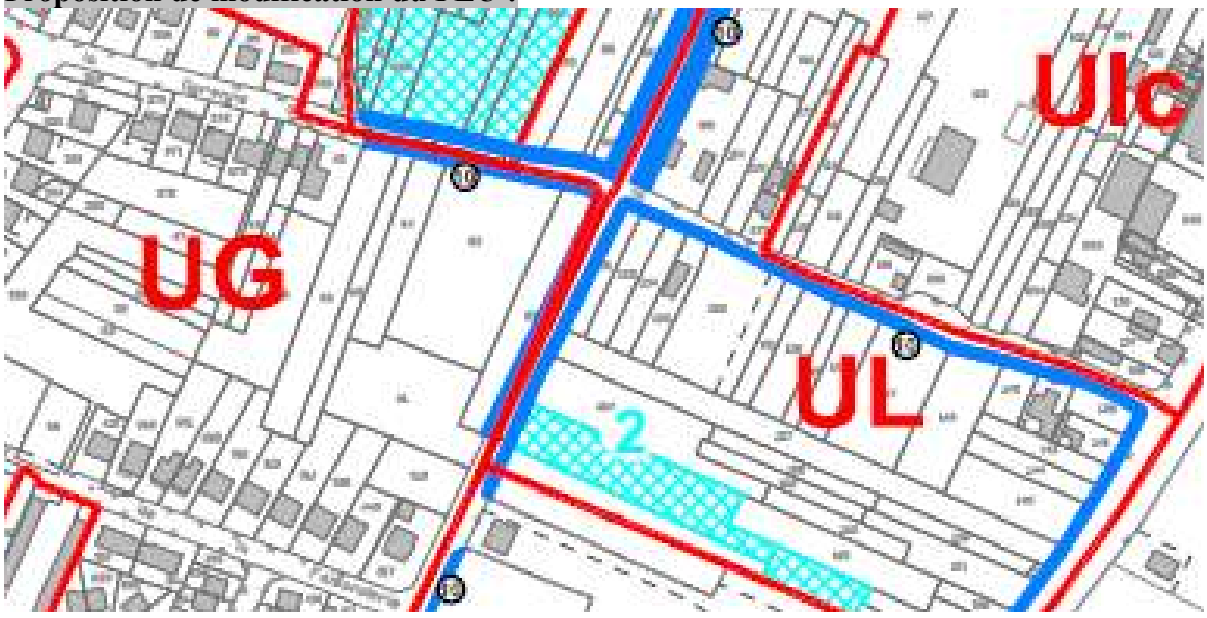
La mise en œuvre du PLU a conduit à la construction d'un nombre important de logements collectifs notamment le long de l'avenue Maurice Berteaux. La construction de pavillons permettra de répondre aux besoins de logements individuels ou semi-individuels en vue de

maintenir une diversité des typologies d'habitat. Des réserves foncières sont toutefois conservées pour l'avenir.

Plan local d'urbanisme :



Proposition de modification du PLU :



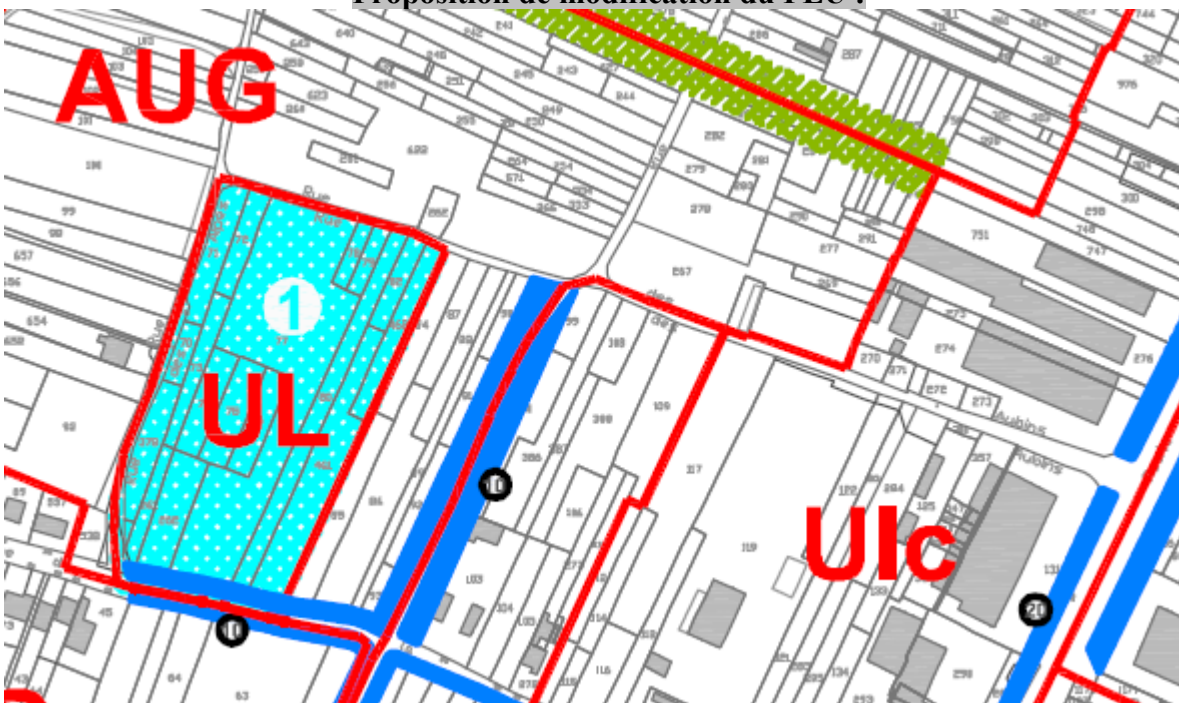
➢ Sur le secteur des Trembleaux, le foyer « Les Jours Heureux » 13

Au Lieudit les Aubins, sur le secteur compris entre la rue de la Garenne, la rue des Alpes et le chemin des Aubins figure au PLU une zone UL, recouverte d'un emplacement réservé portant le n° 1 pour la réalisation d'un équipement sanitaire et de santé sur une superficie de 11 213 m².
L'évolution du projet qui est en train de se bâtir a révélé le besoin d'une surface moins importante que celle qui avait été définie.

Les parcelles cadastrées AO n° 84 et 85 n'étant plus nécessaires à la réalisation du projet peuvent repasser dans la zone AUG contiguë, en levant l'emplacement réservé sur ces deux parcelles.

Plan local d'urbanisme :

Proposition de modification du PLU :

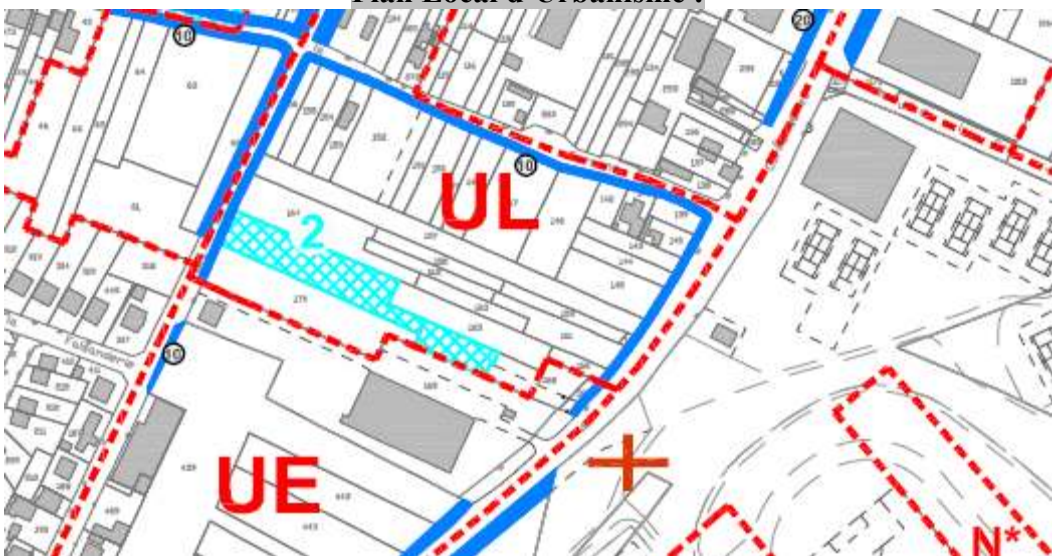


➢ Sur le secteur des Trembleaux, le périmètre du CTM 14

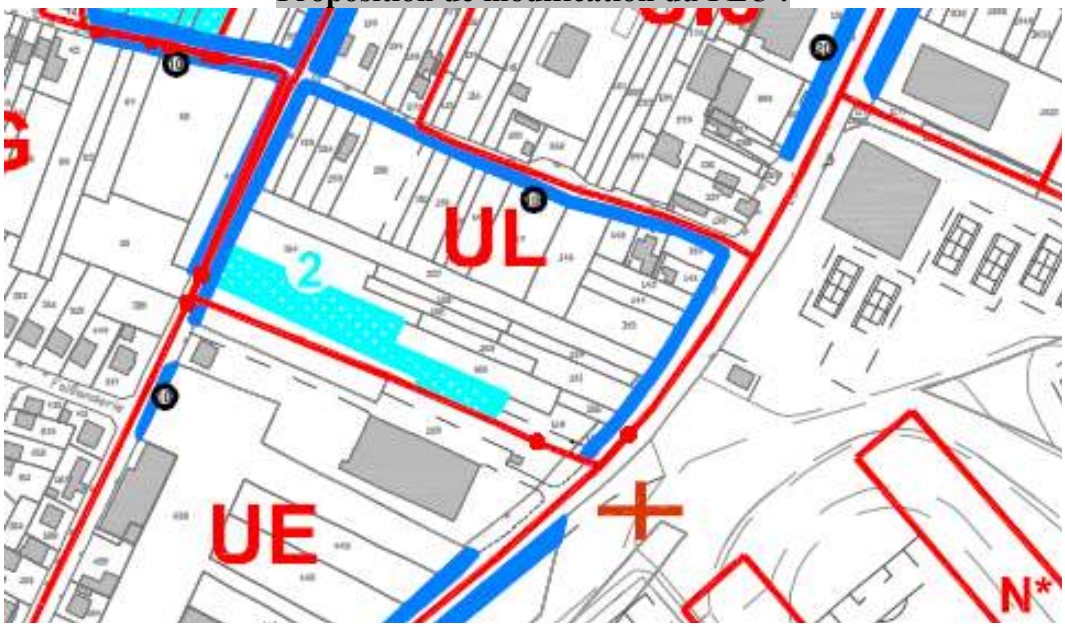
Le Centre Technique Municipal est inscrit sur un ensemble de parcelles situées à l'angle de la route de Cormeilles, de la rue de la Garenne et de la rue des Trembleaux. Il est bordé au sud-est par un terrain supportant une usine désaffectée, terrain de forme totalement irrégulière avec en son sein une enclave communale constituée de la parcelle AO 170.

Des échanges fonciers ont eu lieu, après division de la parcelle AO 170, pour rétablir entre les deux entités une limite séparative régulière.
Le périmètre de la zone UL correspondant au centre technique municipal englobe la parcelle cadastrée AO n° 170 appartenant à l'origine à la commune.
Le tracé de la limite entre la zone UL et la zone UE voisine n'est plus adapté à la réalité des affectations de fait et doit donc être modifié pour prendre en compte l'échange foncier intervenu.
Le lissage du périmètre de la zone UL doit également se poursuivre par l'incorporation des parcelles AO n° 166 et 167 qui font déjà partie de l'emprise du centre technique municipal.

Plan Local d'Urbanisme :



Proposition de modification du PLU :

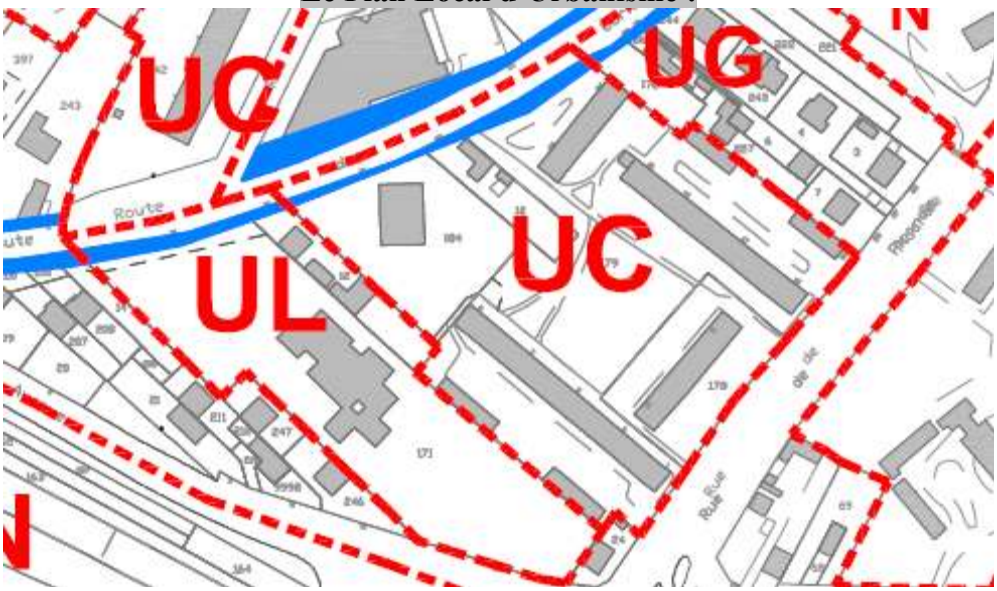


➢ La modification de zonage pour le 16 route de Cormeilles. 15

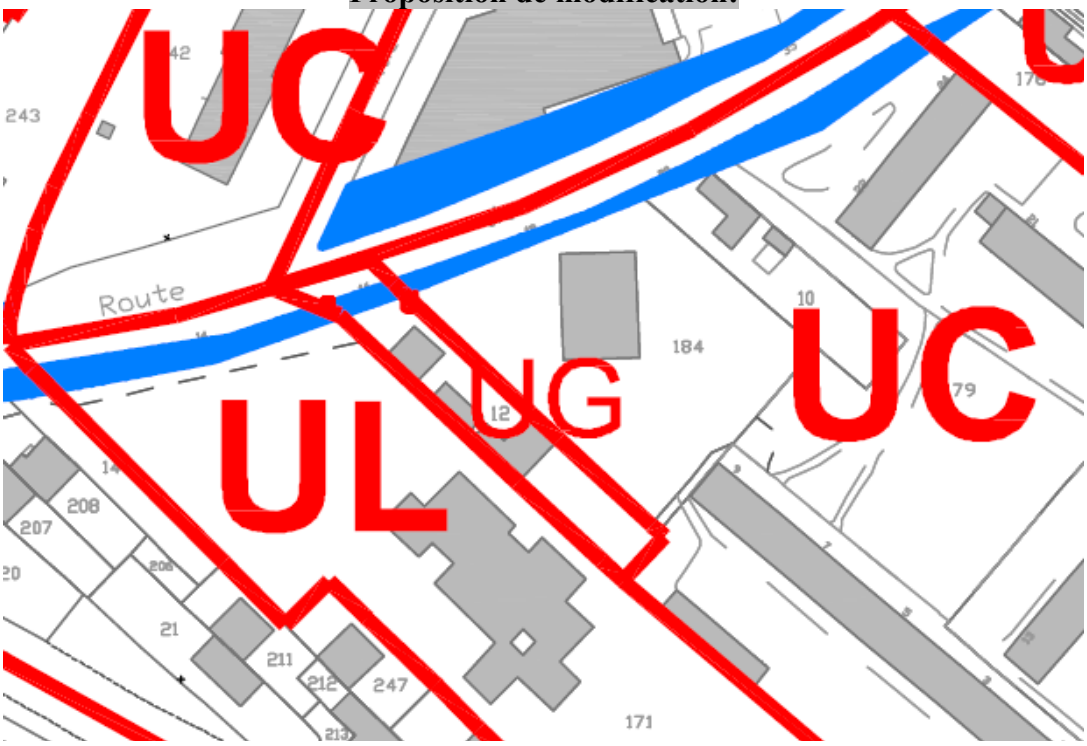
La parcelle sise 16 route de Cormeilles, cadastrée section AR n° 12 a été zonée UL comme l'équipement scolaire qu'elle jouxte. Bien qu'enserrée entre une zone UL et une zone UC à

caractère collectif, cette parcelle possède les mêmes caractéristiques que la zone pavillonnaire et peut donc plus logiquement intégrer la zone UG même si elle est isolée.

Le Plan Local d'Urbanisme :



Proposition de modification:

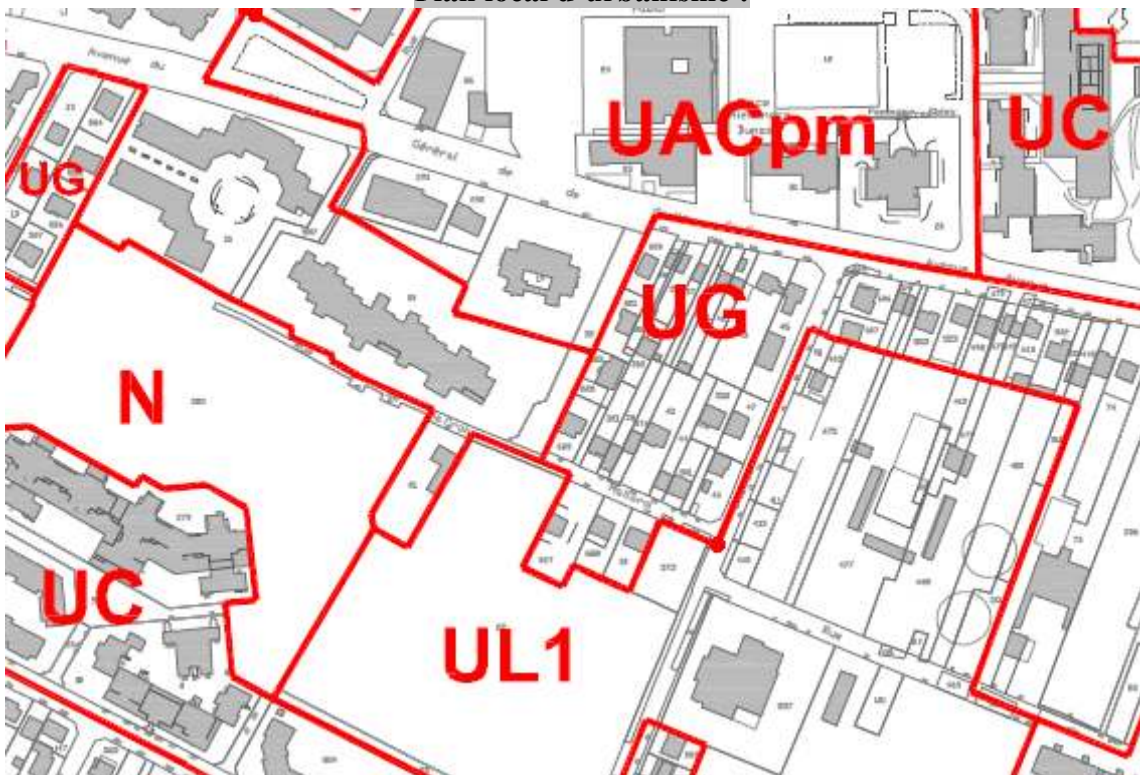


➢ Une modification du zonage UL rue de la Croix Mallard 16

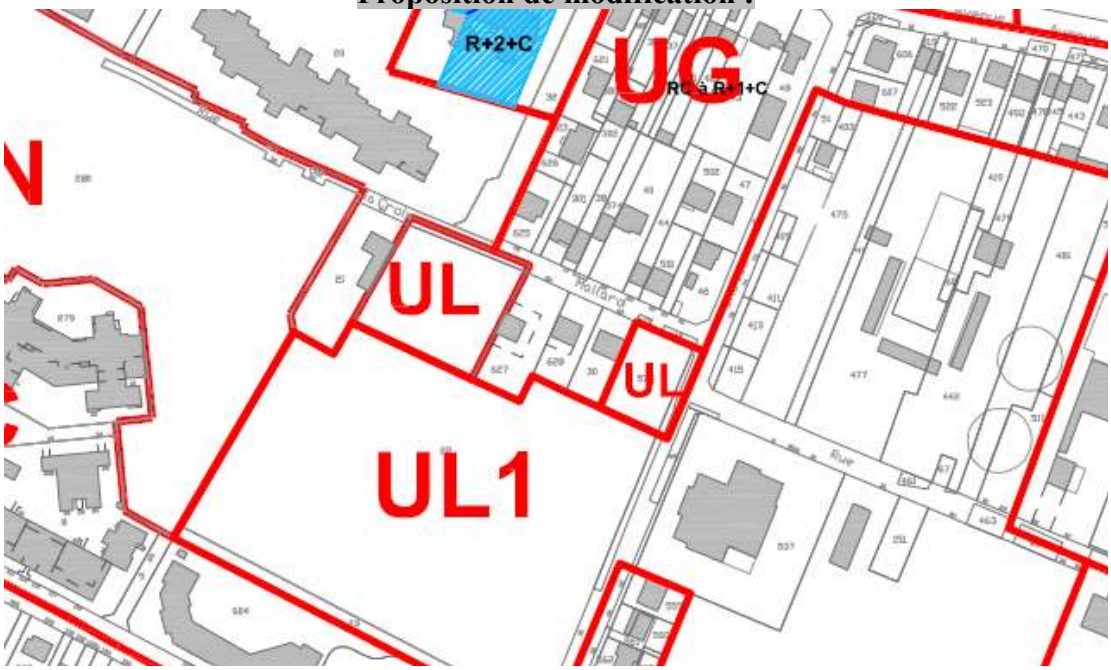
Une partie de la zone UL 1 située à l'ouest de la rue de Chatou est occupée par la ferme pédagogique. Ce sous-secteur lui est dédié, formé d'une parcelle rectangulaire qui possède toutefois une excroissance jusqu'à la rue de la Croix Mallard.

Cette partie de terrain est toute proche du secteur de la place Alexandre Dumas où se situe la crèche Croque la Vie. Cette crèche vieillissante nécessiterait une opération de restructuration très lourde. Aussi, il a été jugé plus opportun d'envisager sa délocalisation dans le contexte de la restructuration engagée de la Place Alexandre Dumas. Elle pourrait être reconstruite sur ce terrain de 2 350 m² environ, bénéficiant ainsi d'un environnement plus calme, terrain qui pour ce faire, doit voir son zonage transformé en zone UL stricte dédiée aux équipements.
Ce terrain permet d'envisager la construction d'une crèche de 80 berceaux, nécessaire à la satisfaction des besoins actuels et futurs liés aux opérations de construction qui verront le jour dans le cadre de la restructuration de la place Alexandre Dumas. Ce zonage couvrira également le terrain situé à l'angle de la rue de la Croix Mallard et de la rue de Chatou, situé à 50 m de cette emprise et pourrait avantageusement être destiné à la réalisation des parkings nécessaires pour cet équipement.

Plan local d'urbanisme :



Proposition de modification :



➢ La création d'un emplacement réservé pour équipements sportif et de petite enfance 17

La commune dispose d'une relativement bonne structure en matière d'équipements sportif et de petite enfance. Toutefois dans ces deux domaines, des actions restent à poursuivre pour rénover certains équipements et mieux répondre aux besoins des habitants, et en même temps en assurer la bonne répartition géographique.

En matière de petite enfance, on comptait en 2006 à Sartrouville 4 crèches collectives municipales, 3 haltes garderies, 1 crèche familiale, 1 crèche associative et de nombreuses assistantes maternelles indépendantes réparties sur l'ensemble du territoire communal. Une 5ème crèche a été construite en 2006 en centre-ville, rue Louise Michel.
La crèche Croque la Vie comportant 65 berceaux, située avenue Georges Clémenceau près de la place Alexandre Dumas doit subir dans le cadre du réaménagement de la place, une restructuration liée à son déplacement prévu à proximité immédiate, rue de la Croix Mallard.
Demeure l'extrémité est des quartiers du Plateau, assez dépourvue d'équipements en matière de petite enfance.

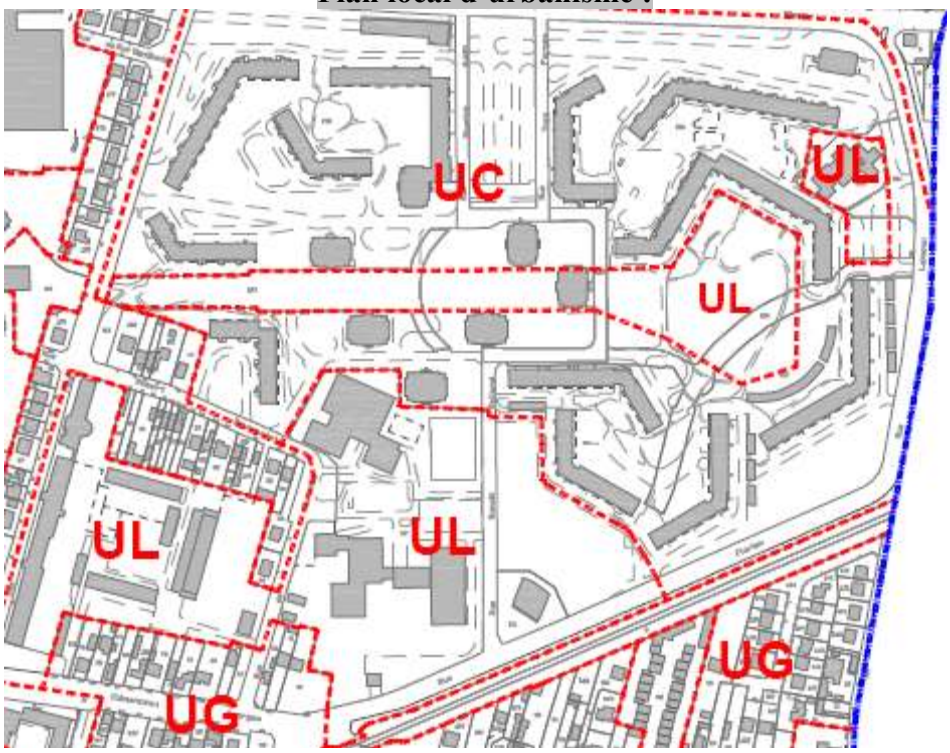
De même pour ce qui concerne les équipements sportifs, la ville dispose d'équipements permettant d'assurer les besoins dans le cadre des activités scolaires en journées et des activités des clubs en soirée, les créneaux horaires disponibles pour les pratiques autonomes sont par suite souvent limités. On constate notamment en Ile de France un accroissement de la fréquentation des équipements sportifs, avec un public dont le profil s'élargit.
Quelques sites apparaissent aujourd'hui insuffisants pour répondre à la totalité de la demande associative et aux obligations scolaires, et l'on constate à Sartrouville un manque de structure adéquate à proximité du domicile, alors qu'il est relativement constant que la pratique régulière d'une activité sportive se fait si le temps de déplacement à partir du domicile est suffisamment court.
Ainsi les équipements du gymnase Romain Rolland sont insuffisants pour répondre aux besoins associatifs du quartier des Indes.

Au sud du quartier des Indes existe un terrain nu derrière l'espace Marcel Cerdan, participant mal à la structuration de l'espace d'un quartier en mutation avec les opérations de renouvellement urbain et de résidentialisation qui en transforment progressivement l'image.

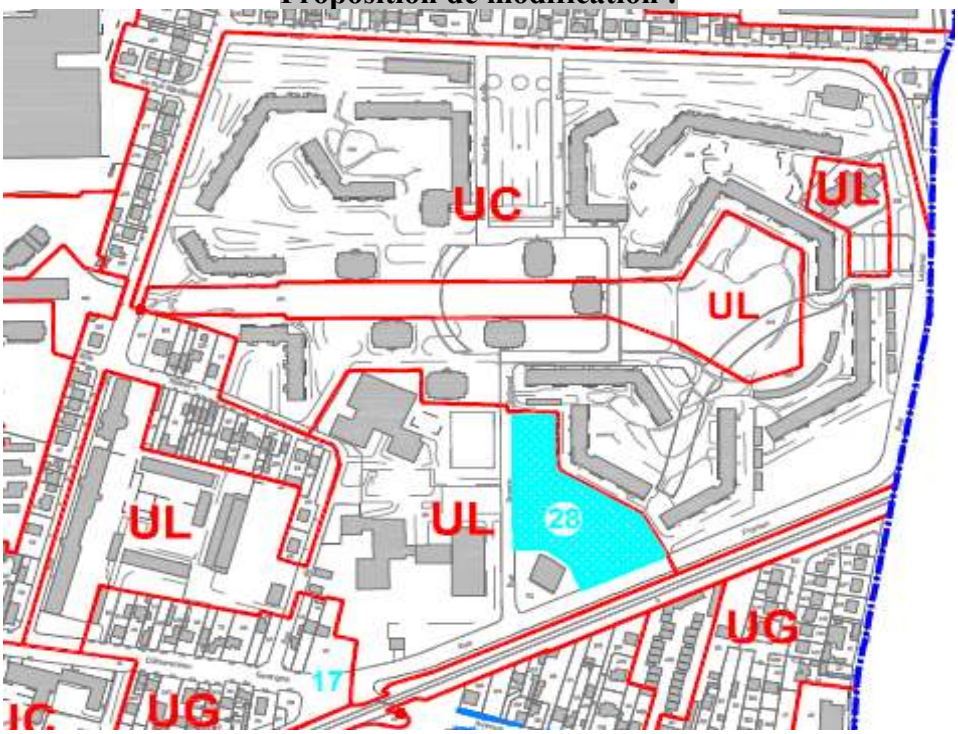
La partie non bâtie de la parcelle AE 232, d'une superficie d'environ 7 000 m², constitue un espace qui se révèlerait parfaitement adapté à la création d'un équipement sportif de proximité et d'un équipement de petite enfance dans un objectif de rééquilibrage pour ce quartier qui subit de profonds remaniements, avec la destruction de trois tours en juin 2010, les réaménagements projetés dans le cadre du contrat ANRU, et l'arrivée prochaine de la future gare du Val Notre Dame dans le cadre de la réalisation du projet de Tangentielle nord.

Il est donc projeté d'instituer un emplacement réservé portant le n° 27, au bénéfice de la commune, sur une partie de la parcelle cadastrée section AE 232.

Plan local d'urbanisme :



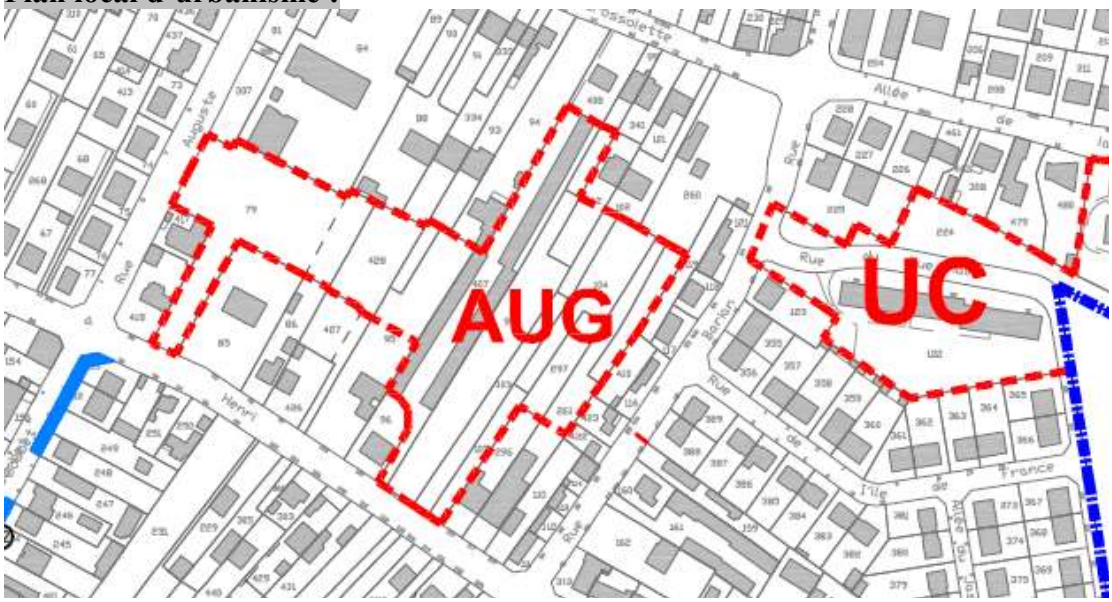
Proposition de modification :



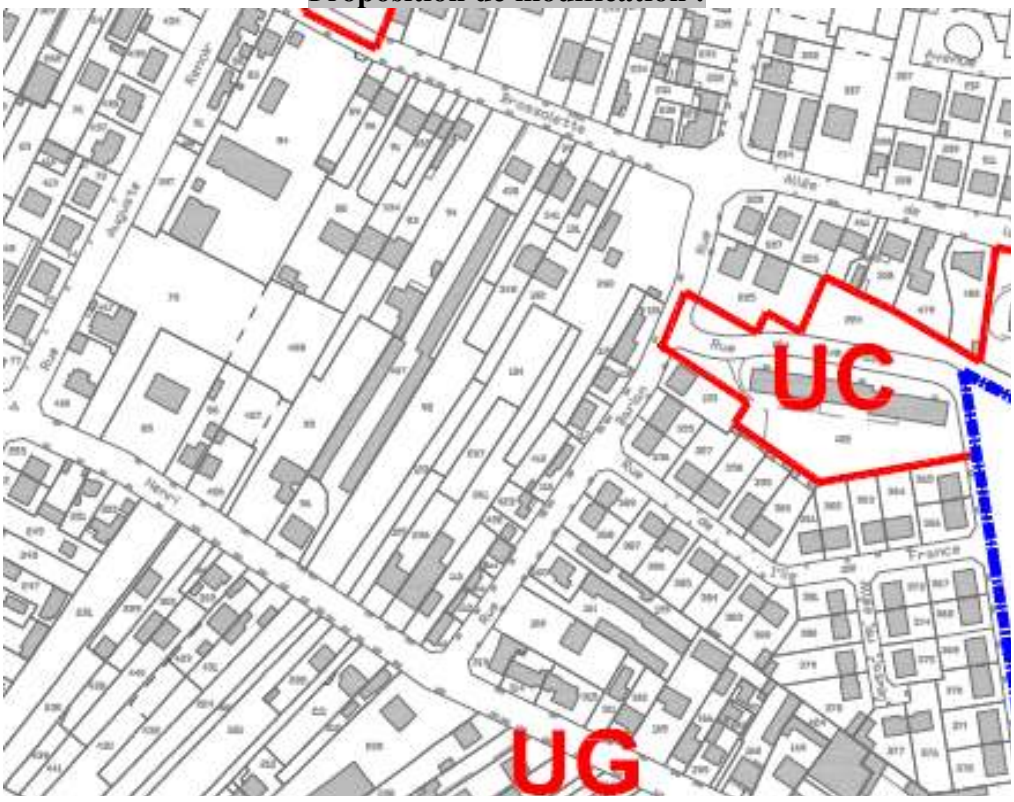
➢ Passage du « clos Renoir » de la zone AUG à la zone UG. 18

Sur un ensemble de parcelles situées entre le boulevard Henri Barbusse et la rue Auguste Renoir, a été réalisé un ensemble pavillonnaire sous la forme d'une opération d'ensemble telle que la définissait le PLU. La conservation en zone AUG n'a donc plus lieu d'être. Cet ensemble doit réintégrer la zone UG environnante. Cela comprend également, compte tenu de la desserte assurée par les voies et réseaux, une parcelle contigüe à l'opération mais qui n'y était pas intégrée.

Plan local d'urbanisme :



Proposition de modification :

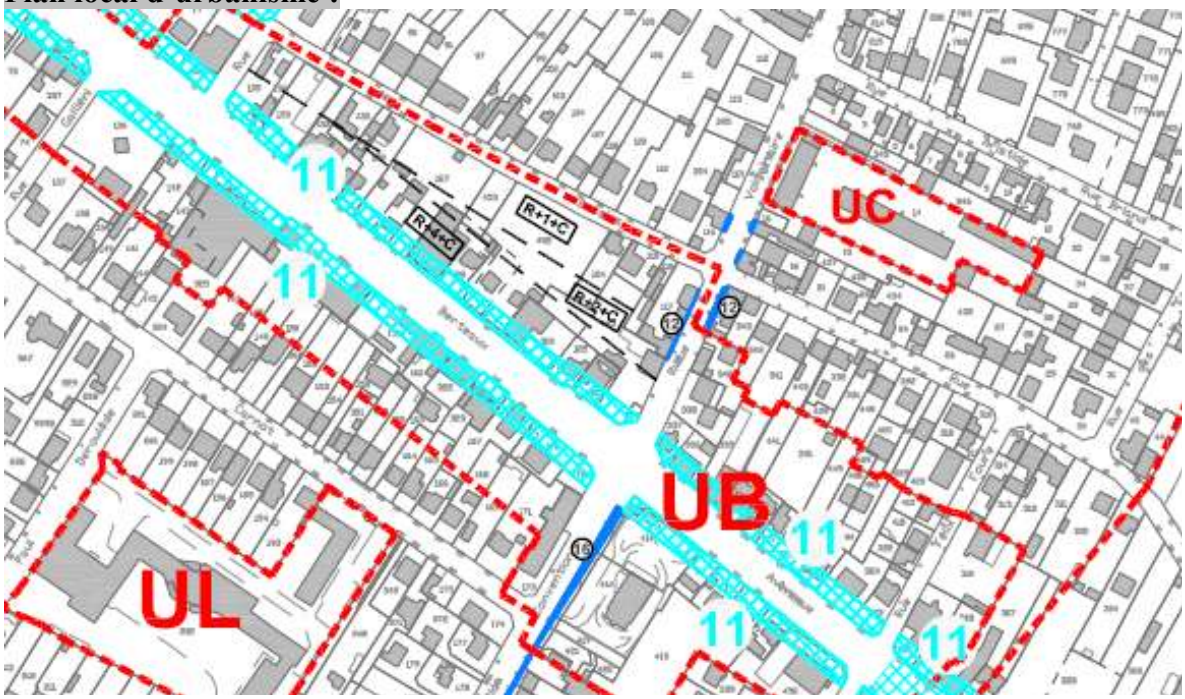


➢ Les élargissements de voirie :

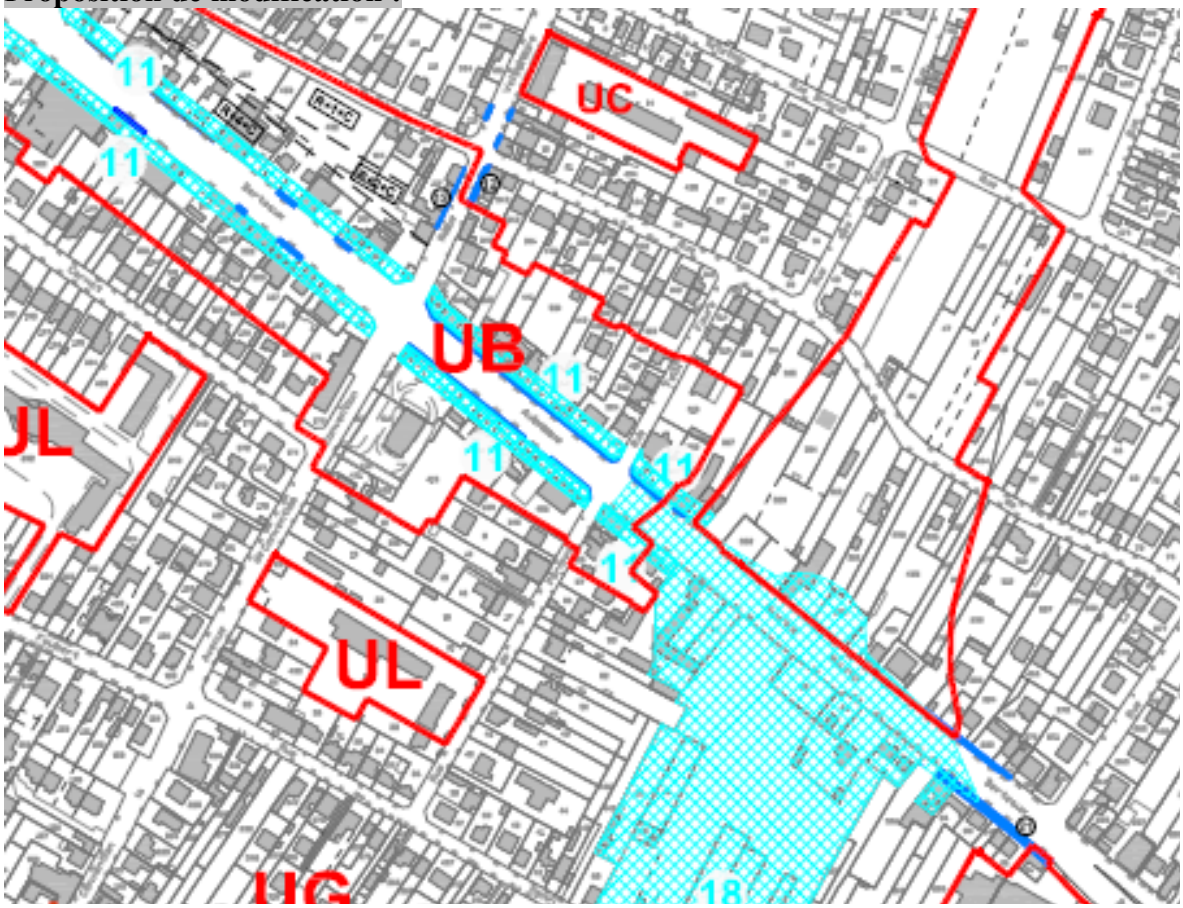
➢ L'emplacement réservé avenue Maurice Berteaux

L'avenue Maurice Berteaux est concernée par deux emplacements réservés touchant son élargissement. L'emplacement réservé n° 11 a pour destination l'élargissement dans le but de créer des contre-allées. L'emplacement réservé n° 26 est la reprise d'un ancien projet d'élargissement à 21 mètres de cette avenue, élargissement qui a déjà été réalisé sur de nombreuses parcelles, mais il en demeure qui ne sont pas alignées. Ces dernières, lorsqu'elles sont situées sur la portion de la voie où des contre-allées sont prévues, sont donc concernées de manière cumulative par les deux mesures.
Or, le document graphique de zonage sur lequel sont reportés les emplacements réservés, est imprécis graphiquement quant à la distinction et au cumul de ces deux servitudes.
Le plan doit donc être matériellement modifié pour faire apparaître plus précisément les emprises concernées par cette servitude d'alignement, notamment pour les parcelles qui sont aujourd'hui en débord de l'alignement pré-existant à 21 mètres de l'avenue. L'emplacement réservé n° 11 sera donc doublé de l'emplacement réservé n° 26 pour les parcelles concernées.

Plan local d'urbanisme :



Proposition de modification :



➢ La suppression des emplacements réservés pour les élargissements de voies réalisés ou abandonnés.

Le plan de zonage comporte un certain nombre de voies dont l'élargissement des emprises est prévu et matérialisé par l'emplacement réservé n° 26.
Certains alignements ont été réalisés. L'emplacement réservé peut donc être levé dans certains secteurs.
Pour d'autres voies, la nécessité de maintien n'est pas avérée, soit parce que l'élargissement de la chaussée ne ferait qu'accroître la vitesse des véhicules, soit parce que cette mesure concerne des voies qui ne comportent pas de flux de circulation important, ne nécessitant pas des emprises accrues. Aussi, la réflexion menée a conduit à la suppression d'un certain nombre d'emplacements réservés qui sont répertoriés sur le tableau ci-après.
Une ligne est en revanche ajoutée, concernant l'avenue Maurice Berteaux, plus précisément le rétablissement de l'ancien alignement à 21 m qui vient compléter l'emplacement réservé n° 11, spécifique à l'aménagement des futures contre-allées.

Liste des voies avec projet d'élargissement - (Emplacement réservé n° 26)
Proposition de modification

Avenue Georges Clémenceau	16 m	
Avenue Baudelaire	12 m	
Rue Daumier	12 m	

Rue Bayard/rue de Tocqueville	8 m	
Rue Gustave Courbet	12 m	Supprimé
RD 121 route de Cormeilles	16/20 m	
Rue de la garenne	10 m	
Rue des Trembleaux	10 m	
Rue de la Faisanderie	8 m	Supprimé
Rue des Oliviers	8 m	Réalisé. Abandon de l'ER
Rue Guy de Maupassant	12 m	
Angle rue M. Dechard/ Maupassant		
Rue Bordin	10 m	
Rue Jean Mermoz	12 m	
Angle rue J. Mermoz/rue des Moulins		
Rue Voltaire	12 m	
Rue des Morillons	10 m	Supprimé
Rue de Tocqueville	12 m	Supprimé
Angle rue de Tocqueville/RD 308		Supprimé
Rue Victor Hugo	8 m	
Quai du Pecq	12 m	Réalisé. Abandon de l'ER
Avenue Jules Ferry	12 m	Supprimé
Rue du Colonel Fabien	16 m	
Rue Louise Michel	16 m	Supprimé
Avenue de la Convention	16 m	Supprimé
Rue du Temple	10 m	
Avenue Maurice Berteaux	21 m	Rétabli

En conclusion de ce chapitre, nous présenterons un tableau d'évolution reprenant les modifications de zonage. Elles doivent être appréciées à l'échelle d'une ville constituée d'un territoire de 840 hectares.

Situation de la modification	**Evolution de zonage**	**Observations**	**Superficie concernée**
La coulée verte : les ajustements du tracé	Passage de UL à UG		3 230 m²
	Passage de zone UG à N*		6 070 m²
La coulée verte	Bilan du passage en zone naturelle	6 070 m² proviennent de la zone UG 51 590 m² proviennent de la zone UL	+ 57 660 m²
Le carrefour du Grand V	Passage de zone UC à UCpm	Zone UC : COS de 0,70 ; zone UCpm SHON fixée par convention ANRU	5 900 m²
Ilot Jaurès Berteaux	Passage de zone UApm2 à UAd	Zones sans COS. Hauteur maxi identique : 13 m	1 800 m²
Rue Zacharie	Passage de zone UL à UCb	Zone UL sans COS ; Zone UCb : COS 1,40	2 200 m²
Rue de la Frette	Passage de la zone UG à UC2	Zone UG : COS : 0,40. Zone UC2 : COS :0,70	16 000 m²
Rue de la Garenne/ des Trembleaux	Passage de zone AUG à UG	COS identique : 0,40.	9 200 m²
Rue de la Garenne – les Jours Heureux	Passage de zone UL à AUG	Zone UL : sans COS ; Zone AUG : COS 0,40.	1 000 m²
Périmètre du Centre Technique Municipal	Passage de zone UL à UE	Permutation de zones	900 m²
	Passage de zone UE à UL	Permutation de zones	600 m²
16 route de Cormeilles	Passage de zone UL à UG	Rectification d'une erreur graphique	800 m²
Boulevard Henri Barbusse	Passage de zone AUG à UG	COS 0,40 inchangé. Il s'agit de la prise en compte d'une opération de 21 pavillons réalisée.	11 300 m²

Reprenant les mêmes données, le tableau suivant classifie les mutations à intervenir par typologie d'influences en termes de constructibilité :

Création/classement en zone N	**Ouverture à l'urbanisation**	**Augmentation/ diminution des droits à construire**	**Rectification d'erreur matérielle/permutation de zonages**	**Modifications n'ayant aucune incidence sur la constructibilité**
La coulée verte : 57 660 m²	Les franges de la coulée verte passant en zone UG : 3 230 m²	Rue de la Frette : passage de UG à UC2 : 16 000 m²	Permutation de zones (UL/UE (CTM) : 900 m²/600 m²	Le carrefour du Grand V : passage de UC à UCpm :5 900 m²
	Rue Zacharie passant de zone UL à UCb : 2 200 m²	Rue de la Garenne les Jours Heureux : passage de UL à AUG : 1 000 m²	Bd Henri Barbusse passage de zone AUG à UG : 11 300 m²	Ilot Jaurès /Berteaux : passage de UApm2 à UAd : 1 800 m²
	Rue de la Garenne/rue des Trembleaux : passage de AUG à UG : 9 200 m²	En bordure de la coulée verte, parcelles passant de la zone UG à la zone UL : 6 070 m²		16 route de Cormeilles passage de UL à UG : 800 m²

III – Les modifications du règlement et des annexes .

1) le règlement

a) Les modifications rédactionnelles concernant plusieurs zones :

Sont concernés les articles 2 de toutes les zones où il est fait mention du permis de démolir afin de mettre le règlement en conformité avec le nouveau code de l'urbanisme.
Sont également concernés les articles 11 de trois zones du Vieux Pays concernant le traitement des menuiseries.

➢ L'ajustement de l'article 2 des zones où il est fait mention du permis de démolir

Le code de l'urbanisme a été remanié, et le permis de démolir n'est plus obligatoire que dans les communes qui l'ont institué. C'est le cas à Sartrouville, il sera donc fait référence à la délibération du Conseil municipal.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
Les démolitions: le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme ; …….	- Le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007.

➢ La modification de l'article 11 des zones UAc, UAd et UAe concernant les menuiseries

Dans ces trois zones situées dans le vieux pays, dont deux (UAc et UAe) sont concernées par un périmètre de protection d'un bâtiment inscrit, les menuiseries présentant l'aspect du PVC sont interdites.
Au vu du mauvais entretien général des menuiseries d'origine qui ont pour certaines été changées en PVC sans demande d'autorisation, de l'évolution générale des demandes des pétitionnaires et des progrès faits sur l'aspect des menuiseries en PVC, il est préférable de rendre le règlement moins contraignant sur ces secteurs et de ne plus faire de distinction entre les matériaux. L'architecte des bâtiments de France préalablement consulté, préconise de privilégier des indications sur le dessin des menuiseries. Elles sont reprises ci-après.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
ARTICLE 11 des zones UAc, UAd etUAe Menuiseries : Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont proscrites. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z). Les volets devront être persiennés pour les	**ARTICLE 11 des zones UAc, UAd etUAe** Menuiseries : les fenêtres et portes-fenêtres comporteront deux ou trois carreaux sensiblement plus hauts que larges par vantail. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé sont proscrites. Les persiennes d'aspect métallique sont interdites ainsi que les persiennes repliantes sur les tableaux, les volets roulants, les volets à écharpe (munis de Z).

fenêtres d'étage, pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée. Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes. Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits.	Les volets devront être persiennés pour les fenêtres d'étage, pleins ou pleins/persiennes 2/3 - 1/3 pour les fenêtres du rez-de-chaussée. Les menuiseries seront de teinte pastel ou foncée. Les châssis des fenêtres s'accorderont avec la teinte des volets ou utiliseront un blanc cassé. Les stores, en « corbeille », ou à « bannes » sont interdits.

b) Les modifications réglementaires concernant des zones particulières :

➢ La modification de l'article UA a et UA b10

L'article UA a et b 7 stipule que dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement actuel de la voie ou de la marge de retrait lorsqu'elle apparaît sur le plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative aboutissant à la voie à une autre. L'article UA a et b 10 doit être mis en concordance avec celui-ci car l'omission de la marge de retrait entraîne des dysfonctionnements entre les deux règles, et est très pénalisant pour les parcelles où une marge de retrait a de plus été instituée.

Par ailleurs les règles de gabarit peuvent être remaniées pour les parcelles de la zone UAb1 donnant avenue de la Concorde et rue Berthelot faisant face à la voie ferrée. En effet, parmi toutes les parcelles situées dans cette zone, et dont la configuration est très disparate, le linéaire situé avenue de la Concorde avec son retour avenue Berthelot est par sa situation, ses caractéristiques et le caractère mutable de certaines parcelles, le plus à même de recevoir une urbanisation se rapprochant le plus du front bâti du début de l'avenue de la République. Des immeubles construits dans les années 90 possèdent déjà des hauteurs variant entre 14,50 m et 18m. Il est proposé d'y autoriser une hauteur au faîtage de 15 m afin d'assurer la transition entre les volumes du bâti de centre ville avec le bâti pavillonnaire du reste de l'avenue de la Concorde.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UAa et UAb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS I - Dans le secteur UAa et le secteur UAb1 : 1 - Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République Définition de la hauteur : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclu (voir la définition sur les combles illustrée par un graphique). Dans le secteur UAa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C. Dans le secteur UAb1:	**ARTICLE UAa et UAb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** I - Dans le secteur UAa et le secteur UAb1 : 1 - Dans une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage : Définition de la hauteur : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclu (voir la définition sur les combles illustrée par un graphique). Dans le secteur UAa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m, soit R + 3 + C. Dans le secteur UAb1:

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C. 2 - Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m, soit R + 4 + C. 2 - Au-delà de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ou de la marge de retrait lorsqu'elle figure sur le plan de zonage : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. 3 – sur le secteur situé rue Berthelot et avenue de la Concorde : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage tel que cela figure sur le document graphique.

➢ La modification/rectification de l'article UA 11 – 2) en ce qui concerne les caractéristiques de toitures des constructions nouvelles.

L'application du POS précédent a permis la construction de collectifs couverts d'un toit à la Mansard, il y était expressément précisé que les toitures à la Mansard étaient autorisées, précision qui a été omise lors de la rédaction du PLU. Or, le degré de pente des toitures aujourd'hui défini est trop restrictif pour pouvoir autoriser sans ambigüité les toitures à la Mansart avec emploi de l'ardoise. Cette permission doit être réintégrée afin de permettre la conception de programmes en harmonie avec les nouveaux programmes existants.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
Les toitures : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées. Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin. En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°. Toutefois une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou une petite partie de la construction principale. Les débordements de toitures, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises seront limité à 30 cm. Les souches de cheminée seront le plus près possible du faîtage. Les lucarnes auront des jouées verticales. Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.	Les toitures : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures en pente devront présenter l'aspect suivant : tuiles plates, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées. Par ailleurs, l'utilisation du bardage bois et du bac acier est admise pour les abris de jardin. En cas de toiture à pente, le degré de pente sera compris entre 35° et 45°. **Les toits « à la Mansart » sont autorisés.** Toutefois une toiture en terrasse ou à une seule pente peut être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension ou une petite partie de la construction principale. Les débordements de toitures, le débordement en bas de pente, corniche et gouttière comprises seront limité à 30 cm. Les souches de cheminée seront le plus près possible du faîtage. Les lucarnes auront des jouées verticales. Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

➢ La modification de l'article UAe7

La zone UAe reprend le secteur de l'ancienne ZAC des Moulins. A la demande de la préfecture, demande faite lors de la précédente modification du PLU, l'article 7 doit être modifié concernant la mention des « pièces principales et secondaires » qui n'a plus lieu d'être. La rédaction sera donc calquée sur celle des autres zones.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UAe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES III - Marges de recul par rapport aux limites séparatives Les façades implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 8 mètres sauf s'il est produit un contrat de cour commune. En ce cas, les règles prévues à l'article UAe 8 s'appliquent. Les façades présentant un mur aveugle ou comportant des fenêtres de pièces secondaires (salle de bain, WC, couloirs, celliers, débarras, séchoirs) implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 4 mètres. Les balcons sont admis sur les façades arrière, sur cour, en respect de l'article 678 du code civil.	**ARTICLE UAe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** III - Marges de recul par rapport aux limites séparatives Les façades implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 8 mètres sauf s'il est produit un contrat de cour commune. En ce cas, les règles prévues à l'article UAe 8 s'appliquent. III - Marges de recul Les façades comportant des vues directes implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 8 mètres. Les façades ne comportant pas de vues directes implantées en vis-à-vis des limites séparatives doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 4 mètres. Les balcons sont admis sur les façades arrière, sur cour, en respect de l'article 678 du code civil.

➢ La modification de l'article UAC 10

Lors de la précédente modification du PLU, la place Alexandre Dumas a fait l'objet de la création d'une nouvelle zone UAcpm. Or, l'alinéa de la règle de hauteur concernant ce secteur initialement situé en zone UAc n'a par mégarde pas été supprimé. Il y a lieu d'y remédier.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UAc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Elle est limitée à 11 mètres. Toutefois dans le secteur UA c entourant la Place Alexandre Dumas, le long de l'avenue du Général de Gaulle, la hauteur maximum est fixée à 15 mètres à l'égout du toit... Toutefois, en présence d'une façade protégée, en cas de démolition totale ou partielle du bâtiment et de sa reconstruction, la hauteur maximale est limitée à la hauteur existante à la date d'application du règlement sur une profondeur de 15 m.	**ARTICLE UAc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus. Elle est limitée à 11 mètres. ….. Toutefois, en présence d'une façade protégée, en cas de démolition totale ou partielle du bâtiment et de sa reconstruction, la hauteur maximale est limitée à la hauteur existante à la date d'application du règlement sur une profondeur de 15 m.

➢ La modification de l'article UAd 7

Le vieux pays de Sartrouville est couvert principalement par les zonages UAc, UAd et UAe. Le bâti ancien ou les bâtiments reconstruits possèdent des caractéristiques relativement homogènes en volume et en implantation. Les maisons sont majoritairement implantées d'une limite séparative à l'autre, reprenant la typologie des maisons de ville.
La zone UAd couvre principalement les parcelles de la rue de Stalingrad mais également la partie basse de la rue du Président Roosevelt, et désormais un retour en bordure de l'avenue Maurice Berteaux.
Or, le règlement de la zone UAd ne mentionne la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives que pour les limites aboutissant à la rue de Stalingrad. Au vu de l'homogénéité du bâti de forme traditionnelle, cette distinction est sans fondement et ne permet d'ailleurs pas l'évolution des bâtiments existants qui peuvent être édifiés en méconnaissance de cette règle. L'autorisation peut être appliquée de façon uniforme à toutes les parcelles de la zone UAd afin de perpétuer le caractère traditionnel des constructions du vieux pays.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UAd 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative aboutissant à la rue de Stalingrad. Elles doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives. 2 - Lorsque les constructions sont implantées en retrait : Si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, elle ne peut être implantée à une distance inférieure à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. Si la façade ne comporte pas de vues directes elle ne peut être implantée à une distance inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. 3 - Implantation par rapport au parc du dispensaire : les constructions s'implantent obligatoirement en retrait. Elles doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade. 4 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Ces installations ne sont pas soumises aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.	**ARTICLE UAd 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** 1 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative aboutissant à la voie. Elles doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives. 2 - Lorsque les constructions sont implantées en retrait : Si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, elle ne peut être implantée à une distance inférieure à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. Si la façade ne comporte pas de vues directes elle ne peut être implantée à une distance inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres. 3 - Implantation par rapport au parc du dispensaire : les constructions s'implantent obligatoirement en retrait. Elles doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade. 4 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Ces installations ne sont pas soumises aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

➢ La modification de l'article UApm9

Le polygone d'implantation de la zone UApm1, à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Jean Nicolle a été redessiné dans l'objectif de voir la construction d'un front sur voie dans la continuité du bâti de centre-ville et suivant la morphologie bâtie souhaitée.
Aussi, de la même façon que cela est stipulé en zone UApm2 qui concerne l'ilot Jaurès-Berteaux-Pasteur, il est proposé de ne pas limiter l'emprise au sol à l'intérieur des polygones d'implantation afin d'avoir une définition optimale du futur projet de construction sur la parcelle. Cela n'aura pas d'incidence sur le reste du secteur UApm1 puisque cette assiette est entièrement maîtrisée par la commune. D'autre part, il est à noter qu'il n'est pas prévu pour le moment de réalisation sur cet ilot constitué d'un parking et du bâtiment de la Police municipale.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UApm1 et UApm2 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	**ARTICLE UApm1, UApm2 et UApm3 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**
En UA pm 1 l'intérieur de chaque polygone d'implantation, l'emprise au sol est fixée à 100 % pour les constructions en sous-sol et à 75 % pour les constructions en élévation au-dessus du sol. En UA pm 2, il n'est pas fixé d'emprise au sol. En dehors des polygones d'implantation : - Pour les constructions en sous-sol, il n'est pas fixé de règle, - Pour les constructions édifiées au-dessus du niveau du sol, l'emprise au sol est fixée à 10%.	En UA pm 1 et UA pm 2, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol à l'intérieur de chaque polygone d'implantation. En dehors des polygones d'implantation : - Pour les constructions en sous-sol, il n'est pas fixé de règle, - Pour les constructions édifiées au-dessus du niveau du sol, l'emprise au sol est fixée à 10%.

➢ La restructuration de l'article UB 6 :

L'alinéa 1 de l'article UB 6 manque de lisibilité dans sa rédaction qui doit être remaniée, sans changer l'esprit du règlement.
La deuxième et la troisième phrases de l'alinéa 1 de cet article seront inversées pour une meilleure lisibilité, en demeurant dans une logique de compréhension cohérente : le retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement actuel en l'absence d'emplacement réservé s'applique aux parties de l'avenue Maurice Berteaux non couvertes d'un emplacement réservé pour élargissement de 8 mètres de large, c'est à dire sur la zone UB en partie Est de l'avenue.

Un second point doit être modifié à l'article UB 6 : celui des saillies en surplomb des marges de recul.
La rédaction très stricte de l'obligation de retrait des constructions à la limite de l'emplacement réservé pour les futures contre-allées de l'avenue Maurice Berteaux obligerait suivant la jurisprudence à n'autoriser aucun débord ni saillie en surplomb de la marge de retrait. Or dans un souci esthétique d'homogénéité par rapport aux programmes récemment réalisés, il est important de prévoir expressément la tolérance de ces éléments.
Ainsi seront autorisées dans les marges de recul les saillies d'un maximum de profondeur de 0,80 m formées par les balcons, loggias ou débords de toit.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES 1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement futur tel qu'il est matérialisé par l'emplacement réservé le long de l'avenue Maurice Berteaux. Une marge de retrait est fixée à 5 mètres par rapport aux autres voies. En l'absence d'emplacement réservé, les constructions seront implantées en ménageant une marge minimum de retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel. 2 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Ces installations peuvent être implantées en limite de voie ou en retrait. Il n'est pas fixé de marge minimum de retrait.	**ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** 1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement futur tel qu'il est matérialisé par l'emplacement réservé le long de l'avenue Maurice Berteaux. En l'absence d'emplacement réservé, les constructions seront implantées en ménageant une marge de retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel. Une marge de retrait est fixée à 5 mètres par rapport aux autres voies.. Dans les marges de retrait sont autorisées les saillies de 0,80 m maximum, formées par les balcons, loggias ou débords de toit, à condition que la partie inférieure de la saillie soit située à au moins 5 m au dessus du niveau du trottoir. 2 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Ces installations peuvent être implantées en limite de voie ou en retrait. Il n'est pas fixé de marge minimum de retrait.

➢ La modification de l'article UC2-9 et 10

La zone UC 2 située aux abords de la rue de la Frette est agrandie pour englober les terrains mutables situés en bordure d'une portion de la rue de la Frette coté impair. Cette transformation a pour but de faciliter la constructibilité des terrains subissant un fort dénivelé.

La règle d'emprise au sol doit subir une adaptation afin de permettre la prise en compte de parties de constructions qui seraient situées en sous-sol dans la partie la plus haute du terrain, mais se trouveraient au dessus du niveau du terrain naturel en partie basse.

Pour cette même raison, la règle de hauteur est adaptée, et porté de 12 m à 13 m au faîtage.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UC, UC1 UC2 UC3- 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	**ARTICLE UC, UC1 UC2 UC3- 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**
L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 30 % de la superficie du terrain. Les constructions à usage de garages isolés n'occuperont pas plus de 10 % de la superficie du terrain. Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les installations publiques liées aux équipements collectifs ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.	L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 30 % de la superficie du terrain en zone UC, UC1, UC3. En zone UC2, l'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitations y compris les bâtiments annexes est égale à 40 % de la superficie du terrain. Les constructions à usage de garages isolés n'occuperont pas plus de 10 % de la superficie du terrain. Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les installations publiques liées aux équipements collectifs ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.
ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	**ARTICLE UC, UC1, UC2, UC3 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m. En UC1 et UC3, la hauteur maximale est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage. En UC2, la hauteur maximale est limitée à R+2+C, soit 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Est autorisée l'aménagement dans le volume des bâtiments existants qui dépassent la hauteur maximum autorisée à l'alinéa précédent.	La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m en zone UC. En UC1 et UC3, la hauteur maximale est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage. En UC2, le faîtage des constructions ne devra pas dépasser une ligne de 13 m de hauteur parallèle à tout point du terrain naturel.. Est autorisée l'aménagement dans le volume des bâtiments existants qui dépassent la hauteur maximum autorisée à l'alinéa précédent.

➢ La modification de l'article UC a et b 7

Une contradiction est à lever entre deux phrases concernant la marge de retrait à observer lorsque le bâtiment nouveau n'est pas situé en limite de propriété. Ce sont les règles classiques de prospect fixées à l'alinéa 2 qui doivent être appliquées.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UCa et UCb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 0,50 m. 2 - Des marges de recul sont fixées pour les constructions nouvelles lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites séparatives. Elles sont égales à : - la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement)., - la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement)..	**ARTICLE UCa et UCb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** 1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait. 2 - Des marges de recul sont fixées pour les constructions nouvelles lorsqu'elles sont implantées en retrait des limites séparatives. Elles sont égales à : - la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement)., - la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement)..

➢ La modification de la règle de hauteur en zone UCpm

La règle de hauteur des futures constructions dans les polygones d'implantation est fixée graphiquement en nombre de niveaux, étant précisé que la hauteur correspond au nombre de niveaux multiplié par 3 mètres par niveau, et que par ailleurs « lorsque deux hauteurs sont mentionnées dans un polygone, chacune des hauteurs mentionnées ne pourra excéder 50 % de l'emprise des constructions à réaliser à l'intérieur du polygone ».
Cette règle est d'application malaisée et génère des problèmes lorsqu'il serait souhaitable d'avoir une hauteur supérieure à 3 mètres pour les rez de chaussée comprenant des commerces.
Elle incite par ailleurs à la création de toitures terrasses alors qu'une modulation permettrait une plus grande diversité architecturale. Il est donc proposé de supprimer la mesure de 3 mètres par niveau.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UCpm 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique en nombre de niveaux. La hauteur maximum correspond au nombre de niveaux indiqué par bâtiment multiplié par 3 m par niveau. Ex : R+3 = 12 m, R+4 =15 m..	**ARTICLE UCpm 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique en nombre de niveaux.

En dehors des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 m au point le plus haut.	
La règle figurant sur le plan de zonage n°7 : lorsque deux hauteurs sont mentionnées dans un polygone, chacune des hauteurs mentionnées ne pourra pas excéder 50 % de l'emprise des constructions à réaliser à l'intérieur du polygone.	Lorsque deux hauteurs sont mentionnées dans un polygone, la plus importante ne devra pas dépasser les 2/3 de l'emprise de la construction…..

➢ La modification de l'article UG 3 concernant les accès

Les multiplications d'accès à la voie publique et la pose de portails sont très fréquentes en milieu pavillonnaire, souvent destinées à éviter le stationnement sur le domaine public devant la propriété concernée plus que pour servir de véritable accès véhicules. Ces multiplications ont pour conséquence la forte diminution du linéaire de stationnement public, notamment dans des rues où il existe un réel besoin.
Aussi, il est proposé de limiter le nombre de nouveaux portails à créer, suivant le linéaire de clôture.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
2 - Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.	2 - Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le nombre d'accès à la voie publique est limité à une unité par tranche entamée de 10 m linéaires de façade d'une unité foncière existante, sauf exception qui sera étudiée au cas par cas lorsque le respect d'autres règles rend cette création nécessaire.

➢ La modification de l'article UG 11

L'utilisation du bardeau bitumeux est interdite pour les toitures. Les modèles types d'abris de jardin de petites dimensions qui se multiplient sont des structures légères et couvertes de toitures à faible pente qui ne supportent pas une couverture en tuiles. Aussi, le règlement doit être actualisé sur ce point afin de permettre le bardeau bitumeux pour ce seul type de construction.

L'article 11 sera également modifié en ce qui concerne le nombre d'ouvertures de toit autorisé par pan de toiture. Du fait de la largeur relativement faible des parcelles que l'on rencontre couramment inférieure à 10 mètres, la tendance est de positionner deux ouvertures de toit sur l'une ou l'autre des façades, le plus souvent en alignement des baies du rez-de-chaussée, généralement au nombre de deux.
La rédaction de cet alinéa mérite en conséquence d'être clarifiée par la précision que l'appréciation des tranches de 5 mètres linéaires de toiture, nécessaire à la pose d'une ouverture de toit, doit s'entendre de toute tranche « entamée ».

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
Les toitures : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 55°. Les toits à la mansard sont autorisés. Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente est autorisée ponctuellement pour certains éléments de la construction principale. L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du Fibrociment est interdite.	Les toitures : Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 55°. Les toits à la mansard sont autorisés. Toutefois, une toiture en terrasse ou à une seule pente est autorisée ponctuellement pour certains éléments de la construction principale. L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du Fibrociment est interdite. L'utilisation du bardeau bitumeux n'est autorisée que pour les abris de jardin légers d'une surface n'excédant pas 20 m².
Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants devront être composées avec les percements des façades. Leur nombre est limité à une unité pour 5 mètres linéaires de toiture.	Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants devront être composées avec les percements des façades. Leur nombre est limité à une unité par tranche entamée de 5 mètres linéaires de toiture.

➢ La modification de l'article AUI 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - pour les parcelles d'angle dans les secteurs UI b et c

Cette règle concerne la zone des Trembleaux comprenant la ZAC des Trembleaux I en cours de réalisation, ainsi que son extension future.
L'inégalité de taille des parcelles génère sur les parcelles d'angle des difficultés d'implantation des bâtiments. Une réflexion a donc été menée de façon à optimiser l'organisation fonctionnelle et à préserver un maximum d'espaces verts au devant des parcelles.
Donner la possibilité aux constructeurs de s'implanter sur deux limites sur les parcelles d'angle permettra de régler ce type de problème et de trouver des compositions plus harmonieuses.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.	Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait. Pour les terrains situés en angle de rue, les constructions peuvent s'implanter sur deux limites séparatives sous réserve du respect des règles de sécurité pour les établissement recevant du public.. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

➢ La reprise de l'article UI 7 b) concernant les secteurs b et c.

L'alinéa b de l'article UI 7 doit être réécrit de façon identique, par souci d'homogénéité, le problème étant identique dans la zone du Prunay où il est nécessaire de permettre l'évolution des activités qui préexistent depuis plus longtemps.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.	Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait. Pour les terrains situés en angle de rue, les constructions peuvent s'implanter sur deux limites séparatives sous réserve du respect des règles de sécurité pour les établissements recevant du public. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, les constructions doivent respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

➢ La modification des articles UI 11 et AUI 11 (concernant les clôtures).

Dans les zones d'activités réalisées sous forme de ZAC, les travaux de VRD primaires sont réalisés en amont pour permettre l'équipement des terrains destinés à être bâtis. Pour éviter les dégradations liées aux chantiers de construction, la couche de finition des voiries et trottoirs est différée. Or, les clôtures de type treillis soudé intégral sans soubassement ne permettent pas un compactage soigné et une mise en œuvre correcte des enrobés entre l'extrémité des trottoirs et la limite de propriété. Afin de régler ce problème, il est important de prévoir la mise en place de clôtures de type treillis soudé accompagnées en partie basse de soubassement béton de type planelle béton de 0,25 m à 0,50 m de hauteur maximale.

Les clôtures des industriels étant réalisées, le règlement admet le dispositif de simple grillage, ce qui ne permet pas la retenue des matériaux utilisés pour la voirie. Il y a lieu, lors de l'achèvement de ces travaux de voirie, d'effectuer correctement les raccords entre le domaine public et les domaines privés. Pour ce faire, il y a lieu d'imposer la pose de mur bahut ou de plaques béton en soubassement des clôtures sur voie.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
ARTICLE AUIc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS En zone UI Les clôtures et les portails : Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 m et une partie pleine de plus à 0,80 m. Elles seront constituées par un mur bahut surmonté d'un grillage. Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture. Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m.	**ARTICLE AUIc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS** En zone UI Les clôtures et les portails : Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 m et une partie pleine de plus à 0,80 m. Elles seront constituées par un mur bahut surmonté d'un grillage. Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture. Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m.

Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m. L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.	Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m. L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour les clôtures en limites séparatives. Les clôtures sur voie doivent comprendre un soubassement de type planelle béton de 0,25 m à 0,50 m de hauteur maximale.
En zone AUIc **ARTICLE AUIc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS** Les clôtures et les portails : Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures sont réalisées au moyen de l'un ou plusieurs des éléments suivants : - par un grillage doublé d'une haie vive, - par un mur en pierre ou enduit. La mise en oeuvre de poteaux béton, plaques béton, Fibrociment est interdite. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre et la partie pleine ne peut dépasser plus de 0,80 m. Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture. Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m. L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.	En zone AUIc **ARTICLE AUIc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS** Les clôtures et les portails : Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures sont réalisées au moyen de l'un ou plusieurs des éléments suivants : - par un grillage doublé d'une haie vive, - par un mur en pierre ou enduit. La mise en oeuvre de poteaux béton, plaques béton, Fibrociment est interdite, à l'exception de soubassements de type planelle béton de 25 cm à 50 cm maximum pour la clôture sur rue. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre et la partie pleine ne peut dépasser 0,80 m. Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture. Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m. L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton est interdite pour les clôtures en limites séparatives.

➢ La suppression du secteur UL2 de la zone UL

La zone UL comporte un sous-secteur UL2 dédié à la coulée verte. Le passage de la coulée verte en zone N* entraîne donc la suppression de ce sous-secteur qui n'a plus de raison d'être.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UL, UL1 et UL2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	**ARTICLE UL, UL1 et 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
(……..)- En UL2, ne sont autorisées que les constructions légères à usage d'équipements liées aux circulations douces, aux jardins familiaux ou à la détente ou aux loisirs. .(……..)	~~(……..) En UL2, ne sont autorisées que les constructions légères à usage d'équipements liées aux circulations douces, aux jardins familiaux ou à la détente ou aux loisirs~~. .(……..)

➢ L'erreur matérielle de l'article AUI 7 .

L'erreur matérielle à rectifier provient de la dénomination de la zone NAUI reprise de l'ancien POS , qui est en fait devenue la zone AUI.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE AUIc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (……..) Lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone NAUI, les constructions doivent s'implanter en retrait de cette limite. En ce cas, elles doivent s'implanter à une distance au minimum égale à la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres.(……..)	**ARTICLE AUIc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** (……..) Lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone **AUI**, les constructions doivent s'implanter en retrait de cette limite. En ce cas, elles doivent s'implanter à une distance au minimum égale à la hauteur de la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres.(……..)

➢ Modification de l'article AUIc 11

Dans le cadre des zones d'activités futures, une phrase figure à l'article 11 réglementant l'aspect des constructions, qui n'a pas lieu d'être dans le contexte spécifique des zones d'activités

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
ARTICLE AUIc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Les façades : Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. L'ensemble de façades sera traité de manière homogène et harmonieuse. les parties pleines seront réalisées en enduit, pierres agrafés, briques de parements.	**ARTICLE AUIc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** Les façades : Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées ave le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. L'ensemble de façades sera traité de manière homogène et harmonieuse.

➢ La modification de l'article UL 7

Une ambigüité est à lever entre deux phrases contradictoires concernant la marge de retrait à observer lorsque le bâtiment nouveau n'est pas situé en limite de propriété. Ce sont les règles classiques de prospect fixées à l'alinéa 2 qui doivent être appliquées.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
ARTICLE UL, UL1 et UL2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 - Dans le cas des constructions nouvelles : Lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 13 m, l'implantation des bâtiments est autorisée jusqu'aux limites séparatives. Lorsque la largeur de la parcelle est égale ou supérieure à 13 m, l'implantation des bâtiments	**ARTICLE UL, UL1 et UL2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** 1 - Dans le cas des constructions nouvelles : Lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 13 m, l'implantation des bâtiments est autorisée jusqu'aux limites séparatives. Lorsque la largeur de la parcelle est égale ou supérieure à 13 m, l'implantation des bâtiments

peut s'effectuer sur une limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 0,50 m. 2 - Marges de recul : Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimum est égale : - à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).. - à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasses ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).. Cas particulier : lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone UL avec la zone UG, l'implantation en limite séparative est interdite.	peut s'effectuer sur une limite séparative ou en retrait. 2 - Marges de recul : Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimum est égale : - à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).. - à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasses ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).. Cas particulier : lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone UL avec la zone UG, l'implantation en limite séparative est interdite.

➢ La modification des règles de la zone N*

Le tracé de la coulée verte doit être transformé de la zone UL 2 en zone N*. Cela nécessite parallèlement une modification du règlement de la zone N* pour permettre une implantation fonctionnelle des chalets des jardins familiaux dans le cadre d'un schéma d'ensemble.

Ancienne rédaction :	Nouvelle rédaction :
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées sous conditions : En secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées - Les constructions à usage d'équipements collectifs, - Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des installations.	**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Sont autorisées sous conditions : En secteur N*, de taille et de capacité d'accueil limitées - Les constructions à usage d'équipements collectifs, - Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des installations. - Les abris de jardin implantés sur les jardins familiaux de la coulée verte.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES Dispositions applicables dans le secteur N * : 1 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement. 2 - Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges : - Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée. - Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...	**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES** Dispositions applicables dans le secteur N * : 1 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement. 2 - Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges : - Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée. - Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc... - Les abris de jardins de la coulée verte.
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES **D**isposition**s** applicables dans le secteur N * : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives. Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges : les ouvrages de distribution électrique et les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...	**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **D**isposition**s** applicables dans le secteur N * : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives. Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges : les ouvrages de distribution électrique et les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...ainsi que les abris de jardin de la coulée verte.
ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Dispositions applicables dans le secteur N * : Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres. Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages de distribution électrique.	**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** Dispositions applicables dans le secteur N * : Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres. Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages de distribution électrique, ainsi que pour les abris de jardin de la coulée verte.

2- Les annexes

➢ La rectification de l'annexe 1 – Lexique.

Au paragraphe 5 de cette annexe figure la définition des bâtiments annexes:
Cette définition possède une répercussion sur les règles de hauteur de différentes zones du règlement qui précise la hauteur maximum des annexes. Or, distinguer les annexes en fonction du fait qu'elles sont ou non contiguës à la construction principale n'offre que peu d'intérêt pour l'application de la règle de hauteur. Dans le souci de ne pas générer de conflits de voisinage dus à des annexes généralement implantées en limite de propriété, mieux vaut que la même règle soit appliquée à tous les types d'annexes.
C'est pourquoi la définition doit être modifiée en ôtant de la définition réglementaire des annexes, la caractéristique de n'être pas contiguë à la construction principale.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction :
Définition des bâtiments annexes : « est considéré comme bâtiment annexe une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois… »	Définition des bâtiments annexes : « est considéré comme bâtiment annexe une construction non affectée à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois… »

Pour définir la notion de vues, sont cités dans cette annexe les éléments constitutifs ou non de vues directes. Parmi ceux qui ne sont pas constitutifs de vues directes figurent « les ouvertures de dimensions inférieures à 0,50 X 0,50 ». Des ouvertures carrées au milieu d'ouvertures généralement rectangulaires sont peu esthétiques. Aussi les dimensions sont modifiées : les ouvertures admises seront 0,40 X 0,60.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Sont considérés comme éléments non constitutifs du vues directes : …… Les ouvertures de dimensions inférieures à 0,50 m X 0,50 m …….	Sont considérés comme éléments non constitutifs du vues directes : …… Les ouvertures de dimensions inférieures à 0,60 m X 0,40 m …….

➢ La création de l'annexe 4 – Zonage d'assainissement

L'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30/12/2006 impose aux communes de définir, après une étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Ce dossier, qui doit recevoir l'aval du Conseil Municipal, devra être soumis à enquête publique pour être annexé au PLU. Cette dernière étape donne toute la force nécessaire à ce document. Car, outre l'aspect juridique principal pour lequel les textes réglementaires le destinent (notamment, l'article 35-III de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 modifié par la Loi sur l'Eau du 30 décembre 2006 intégrant la définition des différents modes et règles de gestion de l'assainissement), ce document de proximité opposable aux tiers permettra de fixer et d'asseoir des règles en terme de politique de maîtrise des eaux pluviales sur le territoire communal. Cette dernière est prépondérante dans la lutte contre les inondations sur le territoire sartrouvillois.

Soumis à enquête publique conjointement à la présente modification du Plan local d'urbanisme, il sera annexé à ce dernier.

CONCLUSION

Les modifications proposées demeurent de portée limitée, et répondent aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.
Les modifications de zonage portent sur des superficies relativement limitées, la plus importante étant le passage de la « coulée verte » de la zone UL2 à la zone N*, mais cette modification ne consiste qu'en la prise en compte et la réaffirmation, sans modification, du parti d'aménagement initialement défini.
Les autres ajustements opérés n'entraînent pas de remise en cause des partis d'aménagement définis, et aucune mesure de protection n'est remise en cause (protection des zones de bords de Seine, poursuite des projets de circulation douce, règlement de la zone pavillonnaire inchangé).
Les modifications présentées sont conformes aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable, qui ne subit pas d'atteinte dans son économie générale :

- Les modifications portant sur les zonages UAb2, UApm1 et 2 se réfèrent au chapitre « urbanisme et occupation de l'espace : améliorer le paysage urbain aux abords des grandes traversées de ville »
- L'extension du zonage UCpm répond au chapitre « urbanisme et occupation de l'espace : réhabiliter le quartier du plateau »
- La modification sur le square Zacharie est conforme au chapitre « urbanisme et occupation de l'espace : maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation »
- L'ouverture à l'urbanisation de l'ilot Garenne Trembleaux et le changement de zonage des ex terrains Thomson répondent au chapitre « démographie logement : orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues ».

Le zonage d'assainissement qui sera annexé au PLU, en liaison avec les actions de rénovation entreprises sur le réseau d'assainissement, permettra d'affirmer la maîtrise de la gestion des eaux pluviales.

Le présent projet peut donc être soumis à l'enquête publique, dans les formes prévues par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Il est rappelé que l'enquête publique porte uniquement sur les dispositions modifiées regroupées dans le présent document et qu'en conséquence, seules ces dispositions peuvent faire l'objet d'observations.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des Sartrouvillois ou des avis des personnes consultées, le projet pourra être présenté devant le Conseil municipal pour approbation.
Le PLU modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

VILLE
de
SARTROUVILLE
(78500)

Arrondissement de
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(Yvelines)

_____

DIRECTION
DU DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT FONCIERS ET
URBAINS

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E
_ _ _ _ _ _ _ _ _

VILLE DE SARTROUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2
ILOT FABERT

NOTICE DE PRESENTATION

Juin 2010

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 19 novembre 2009.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification 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 ou 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 grave risque de nuisance.

Le présent dossier concerne la modification de l'ilot FABERT, un ensemble de terrains actuellement occupé par des bâtiments d'activités au sud-est de la commune, tout proche de la limite de commune avec Houilles.

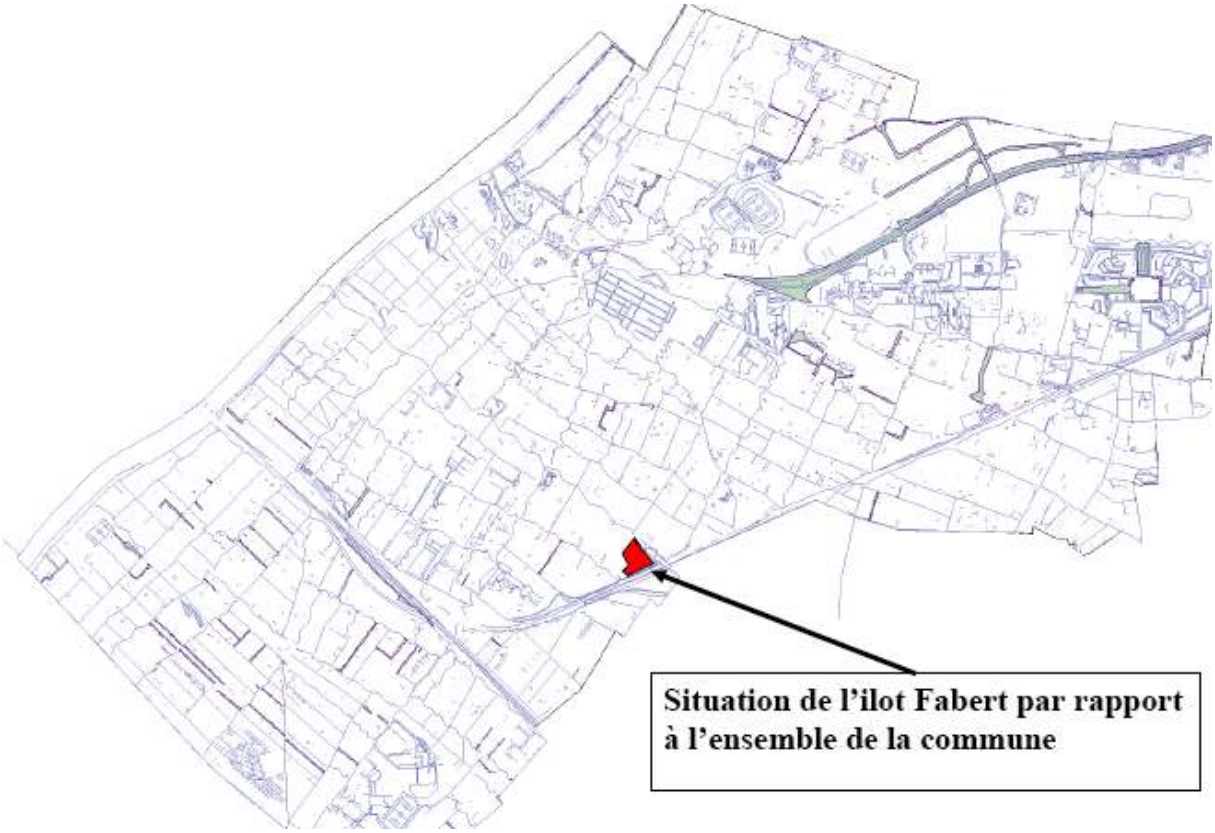
Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond en tous points aux prescriptions de l'article L 123-13. En effet, les modifications n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; elles répondent également aux impératifs des deux alinéas suivants de cet article.

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 fait état de secteurs de projets faisant l'objet d'orientations particulières dont certaines ont reçu un début de mise en œuvre.
Il fait également état « d'autres secteurs de projets » dont la vocation est décrite sans que ne soient déterminées d'orientations précises d'aménagement.
Il en est ainsi de l'ilot Fabert, secteur situé en bordure de la RD 308 – avenue Maurice Berteaux – quasiment en limite de la Commune de Houilles.
Cet ilot actuellement à vocation d'activités a été défini comme étant destiné à accueillir des logements par le biais de la construction de maisons individuelles, de maisons de ville ou de petits immeubles (page 7 des orientations d'aménagement).
Il a été couvert d'un zonage UB en bordure de l'avenue, identique à la plus grande partie du linéaire de cette avenue.

Ce secteur est concerné par des projets d'infrastructure importants dont les répercussions prévues en terme d'accessibilité, de sécurité et de circulation, conduisent à revoir à la baisse la constructibilité résultant actuellement de l'application du règlement du PLU relatif à la zone UB.

Le classement d'une partie de l'îlot Fabert en zone UB pourrait générer la création d'environ 400 logements, ce qui représente 600 véhicules. Cette situation poserait pour les habitants de ces futurs logements de trop grandes difficultés d'accès et les riverains actuels auraient également à subir les conséquences d'un apport non maîtrisé de circulation. Pour assurer une meilleure maîtrise des problèmes d'accessibilité et de sécurité du secteur, il apparaît nécessaire de faire évoluer le classement de cette partie de l'ilot Fabert.



Situation de l'ilot Fabert par rapport à l'ensemble de la commune

I LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

L'ilot Fabert constitue une entrée de ville en venant de Houilles. D'une superficie réduite de moins de deux hectares, il est bordé au nord par l'avenue Maurice Berteaux sur un linéaire de 140 mètres, sur sa façade est par la voie ferrée de grande ceinture, au sud par la rue Henri Brisson et à l'ouest par le projet de Voie Nouvelle Départementale. Sa bordure du coté de l'avenue Maurice Berteaux est marquée par un talus.

Il est occupé par un ensemble de bâtiments d'activités implantés de longue date avec quelques pavillons en bordure de la rue Henri Brisson.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui fut approuvé en 2006, a été affirmé le principe de réhabilitation des entrées de ville dont l'ilot Fabert qui en venant de Houilles offre une image très peu valorisante au débouché du pont routier qui surplombe la voie ferrée de grande ceinture.

La délocalisation des activités vieillissantes de ce site a été envisagée. Parallèlement la réalisation de la zone d'activités des Trembleaux au nord de la commune avait pour vocation de diversifier le tissu industriel et artisanal de la commune, mais également de permettre la délocalisation d'activités disséminées sur le territoire communal et ne bénéficiant ainsi pas de conditions optimales de fonctionnement ni de possibilités de se développer.

Dans le Plan d'Occupation des sols applicable avant l'élaboration du PLU en 2006, l'ilot Fabert était pourvu d'un zonage UIb à vocation d'activités.
Le tissu de cet ilot est apparu comme un tissu mutable. Pour cette raison, le zonage industriel de ce secteur a été transformé afin de pouvoir accueillir des logements.

La majeure partie du linéaire bordant l'avenue Maurice Berteaux étant pourvue d'un zonage UB pouvant accueillir une mixité de fonctions d'habitations et d'activités commerciales, ce zonage a été étendu à l'ilot Fabert lors de l'élaboration du PLU, la partie arrière de cet ilot étant toutefois demeurée en zone UG à destination d'habitat de type pavillonnaire afin d'assurer une transition avec le tissu environnant.

Les potentialités de mutabilité des différentes activités implantées sur le site ayant été identifiées, au vu de la configuration en entonnoir des parcelles, il était logique de penser que s'opérerait un remembrement foncier afin que puisse être conçue une opération d'ensemble permettant à la fois une bonne organisation des espaces bâtis et une optimisation de l'organisation de la desserte de l'opération. Ce souci est lié à une forte contrainte sécuritaire issue de la situation de l'ilot par rapport à l'axe principal que constitue l'avenue Maurice Berteaux qui supporte un trafic véhicule très élevé, sur lequel la création de nouveaux accès est prohibé par le Conseil général. De plus la configuration physique de cet ilot fait que considérées isolément, c'est sur une seule parcelle que peut être envisagé un accès sur la RD 308 : la parcelle la plus éloignée du pont routier qui surplombe la voie ferrée vers Houilles. Ensuite, plus on s'approche de ce pont, plus le talus bordant les parcelles en limite de l'avenue est important. En témoignent les photos ci-dessous.

Le plan figurant en page suivante fait apparaître le découpage des unités foncières.

Ilot Fabert :
Repérage des unités foncières
Limite
zone UB
Echelle
1/1000ème
Maurice
Berteaux
Fabert
Brisson
Rue
la
Mule

La rue Fabert bordant l'ilot Fabert et la voie express

Le talus de l'avenue Maurice Berteaux vu de la rue Fabert

Bordure de l'avenue M. Berteaux vers le pont routier

Le début de l'ilot Fabert vu depuis l'avenue M. Berteaux

Cette configuration et la potentialité de construction offerte par le PLU engendrent des inquiétudes liées à la nécessité d'envisager l'urbanisation de ce secteur en prenant en considération l'ensemble des facteurs qui l'entourent. Elle est amplifiée par les conséquences de projets supra-communaux d'infrastructures dont le PLU de 2006 n'avait pu tirer toutes les conséquences.

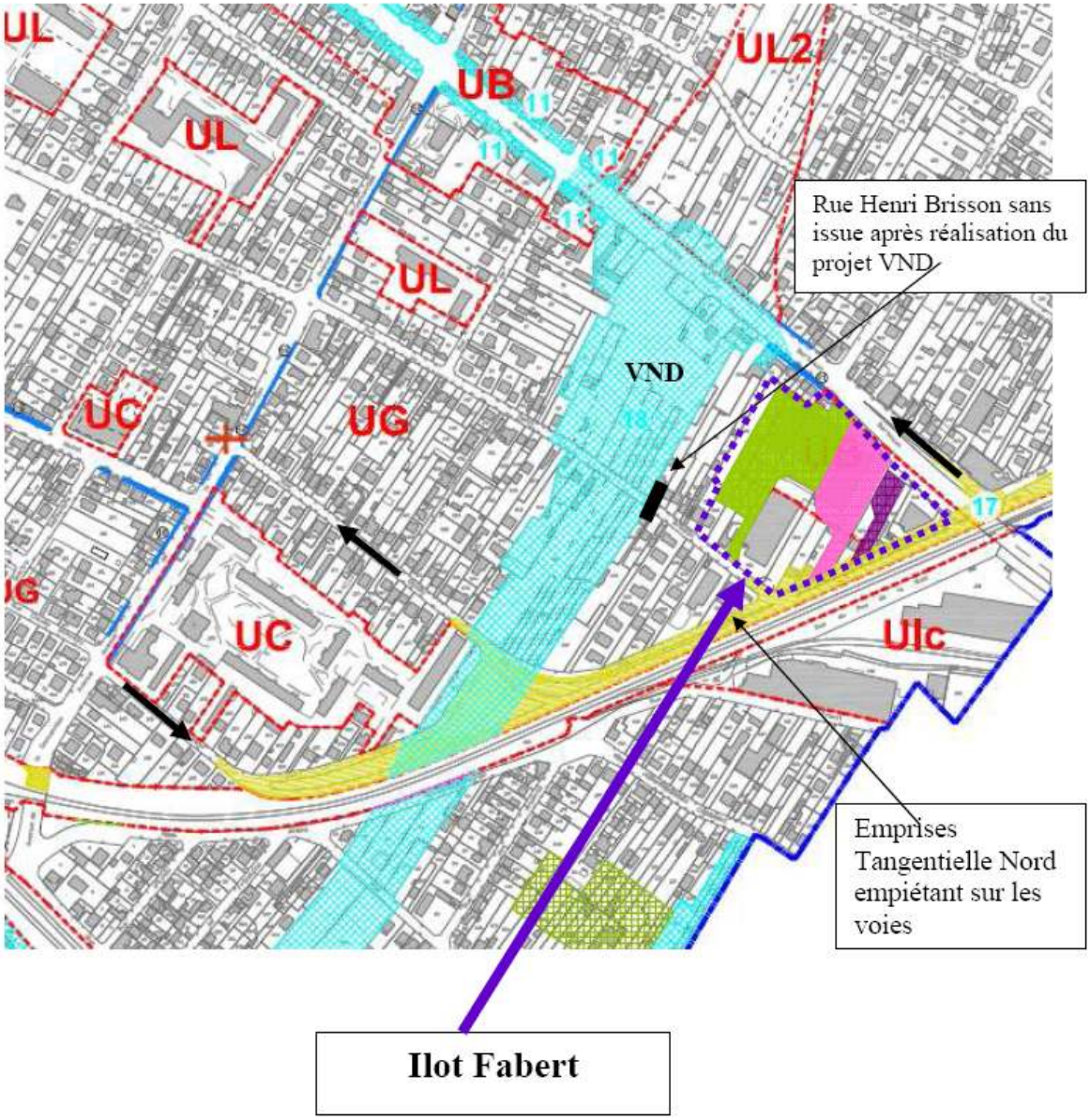
Le secteur est en effet très impacté par le projet départemental de « Voie Nouvelle Départementale » qui, venant de Montesson, doit déboucher sur la RD 308 – avenue Maurice Berteaux, avec le traitement prévu d'un carrefour giratoire. Ce projet a pour conséquence la mise sans issue de la rue Henri Brisson, voie desservant directement l'ilot Fabert.
La déclaration d'utilité publique du projet de Voie Nouvelle Départementale avec mise en compatibilité du PLU, est intervenue le 7 mars 2008 suite à une enquête publique qui s'est tenue du 18 juin 2007 au 18 juillet 2007.

Un second projet supra-communal a des répercussions sur l'ilot Fabert : il s'agit du projet de Tangentielle Nord qui vise l'ouverture de la ligne de grande ceinture au trafic voyageurs. Cela entraîne un élargissement des emprises RFF.
Or la rue Fabert longeant l'ilot du même nom est doublée de la Voie Express directement impactée par cet élargissement des emprises nécessaires au projet.
Les emprises réservées ont été déterminées par la SNCF afin de mettre les POS et les PLU en compatibilité. Toutefois le projet n'est pas suffisamment affiné pour que soient déterminées précisément les conditions d'accès aux parcelles riveraines. En effet, l'imprécision du dossier de mise en compatibilité ne donne aucun élément sur la largeur des voies qui seront restituées. Le schéma placé page 10 de la présente notice montre l'emprise du projet RFF couvrant la voie express et la rue Fabert.

L'impact de ces deux projets supra-communaux laisse à craindre un enclavement partiel de l'ilot Fabert.

Le plan figurant en page suivante représente ces facteurs.

L'ilot FABERT : sa morphologie et les aspects liés à la circulation



La conjugaison des trois facteurs principaux ci-dessus exposés fait craindre un manque de maîtrise du devenir de cet ilot : un aménagement mal coordonné dans le cadre d'opérations simplement juxtaposées ne permettant pas d'optimiser la desserte interne du site, les répercussions de cet aspect sur le schéma de circulation du quartier en lien avec la réalisation très prochaine de la Voie Nouvelle Départementale, et l'incertitude supplémentaire liée aux impacts du projet de Tangentielle Nord.

En effet, la construction potentielle d'un nombre considérable de logements sur cet ensemble de parcelles rendue possible par les règles actuelles de la zone UB étant susceptible de générer la présence de 600 véhicules, les flux engendrés trouveraient difficilement à s'écouler au vu de l'état des lieux du plan de circulation futur. La mise sans issue de la rue Henri Brisson et l'interdiction par le Conseil général de créer des entrées sur la RD 308 (avenue Maurice Berteaux) entraîneraient des reports de flux trop importants tant sur les rues Galilée et Lebon, que sur la voie longeant la voie ferrée, et de façon plus élargie, des reports sur d'autres axes tels que l'avenue de la Convention déjà lourdement chargée. De plus, les incertitudes liées aux travaux de RFF sur la Tangentielle Nord ne permettent pas d'envisager avec assurance la circulation sur la rue Fabert pour laquelle il n'existe pas à ce jour d'engagement sur le gabarit qui sera restitué après réalisation des travaux de la voie ferrée.

Ces raisons nous conduisent à diminuer les potentialités de constructibilité de ce site pour ne pas risquer une asphyxie du quartier.

II LES MODIFICATIONS DU PLU

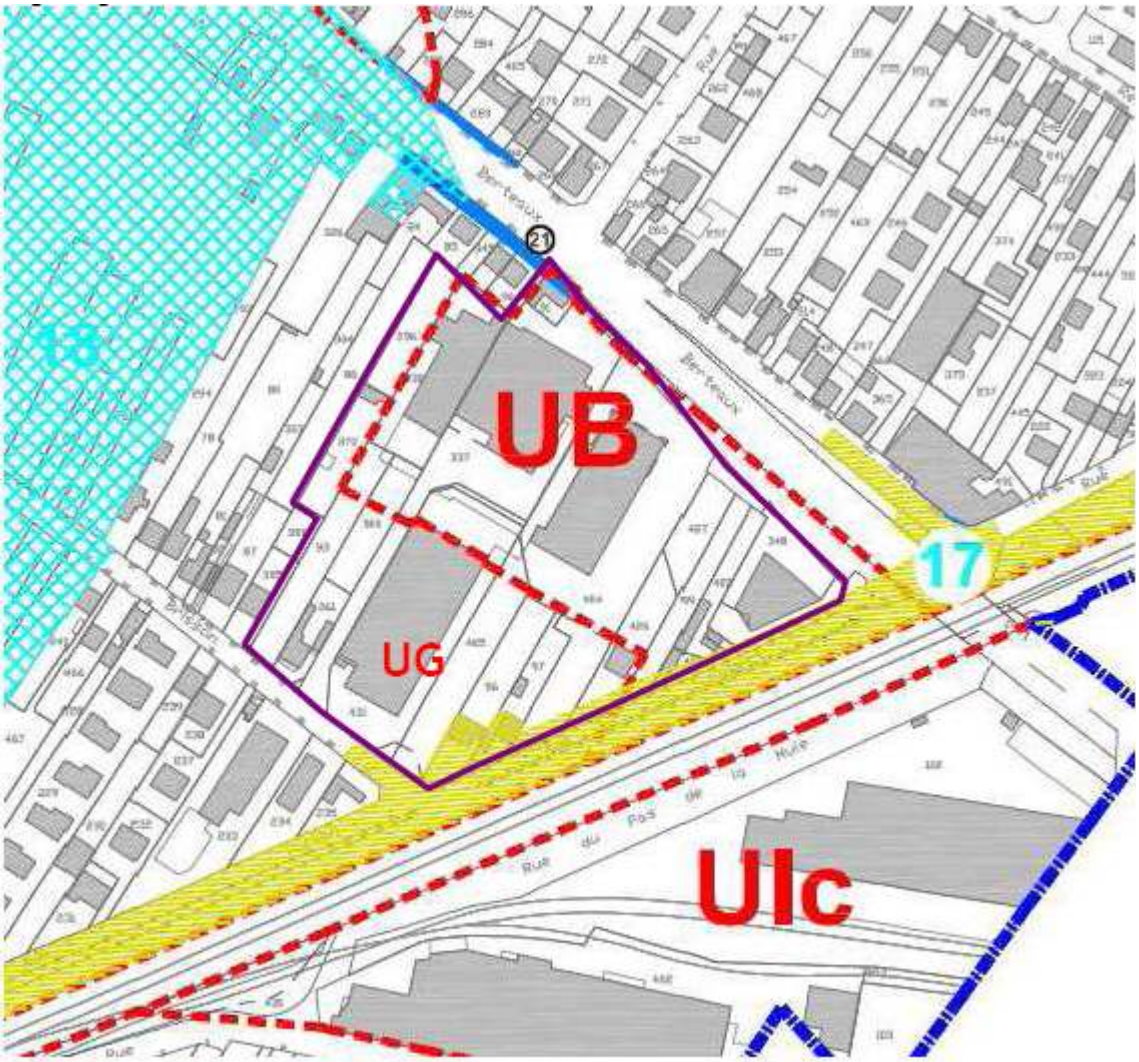
Les modifications concernent le plan de zonage ainsi que le règlement.

A- La modification du document graphique

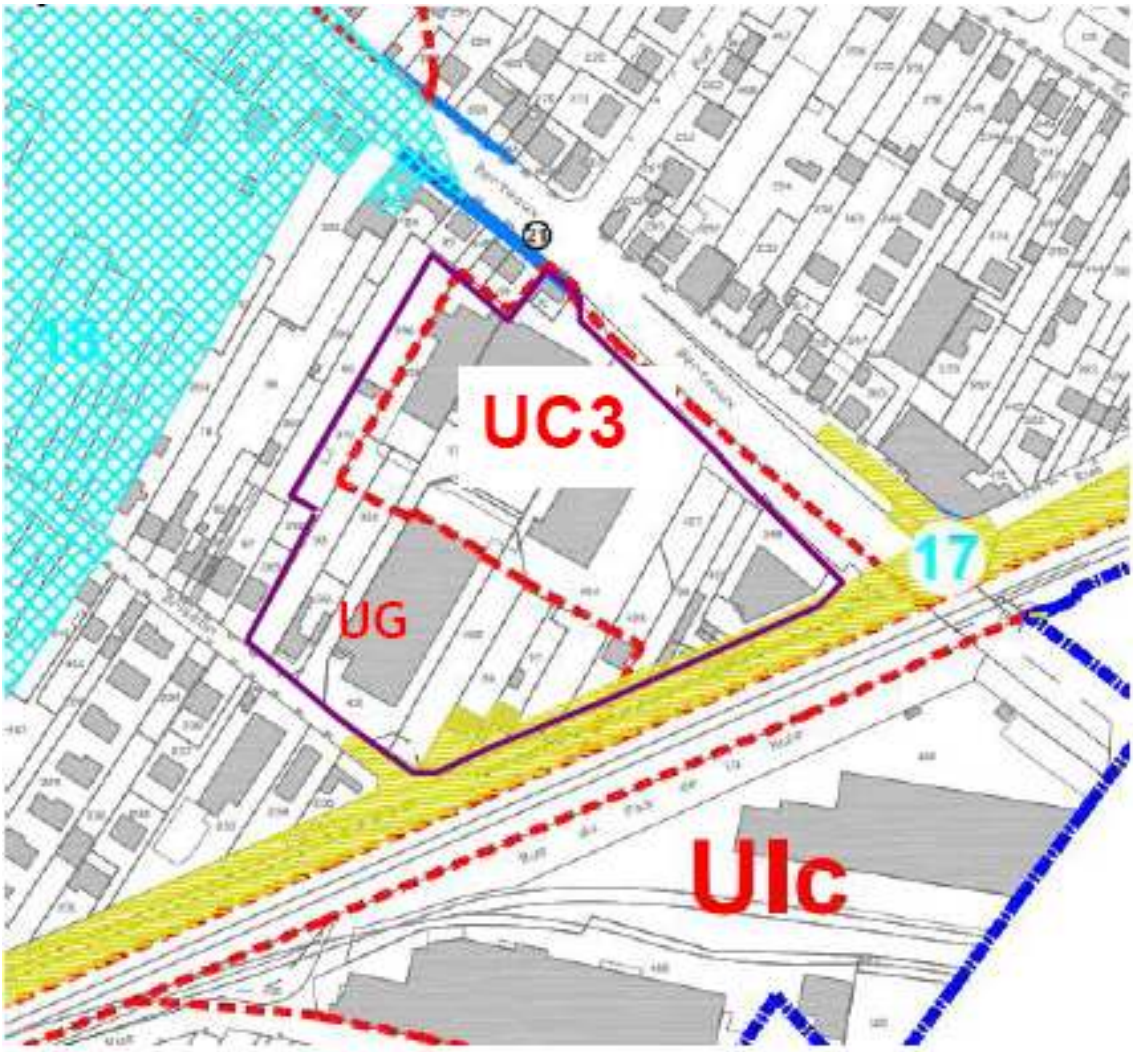
Il est proposé de modifier le zonage UB de la partie nord de l'ilot Fabert en lui appliquant un zonage UC déjà existant sur d'autres parties du territoire, auquel sera ajouté un indice 3 qui permettra une implantation en limite sur toute la profondeur de la parcelle, un recul de 8 mètres par rapport à l'avenue Maurice Berteaux pour obtenir un alignement homogène sur l'ensemble de la RD 308, une emprise de 50 % en sous sol et une hauteur équivalant à R + 2 + C.

L'objectif du règlement UC3 est double : diminuer la constructibilité de l'ilot afin de ne pas engorger ce quartier qui sera en partie enclavé, tout en permettant une certaine densité.

En termes quantitatifs, ce sont environ 10,50% de la zone UB actuelle qui sont destinés à subir la modification de zonage pour être transformés en zone UC, ce qui occasionne une augmentation de 1 à 2 % de la superficie totale de cette dernière zone.
Cette mutation revêt un caractère mineur, rapportée à l'ensemble du territoire communal, puisque les deux hectares considérés ne représentent que 0,24 % de la superficie de la commune.



Le zonage UB du Plan Local d'Urbanisme actuel.



Le zonage UC3 proposé.

B - Les modifications des documents écrits

La partie de l'ilot Fabert qui se trouve en zone UB doit être transformée en zone UC 3 qui représente un sous-secteur de la zone UC. Pour cela le règlement général de la zone UC doit subir quelques modifications, peu nombreuses, pour apporter au règlement de cette zone les adaptations nécessaires à la nouvelle morphologie souhaitée de ce secteur.

A l'article UC3-6 doit être instituée une marge de retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux car la règle générale applicable à cette zone consiste en un retrait de 5 mètres par rapport aux voies. Or l'ensemble de cette avenue est assujetti à un retrait de 8 mètres.

L'article 7 de l'ensemble des zones UC prévoit une implantation possible sur les limites aboutissant aux voies dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul. Il doit être modifié pour le secteur UC3. L'implantation y sera autorisée sur toutes les limites afin de favoriser pour cet ilot à la configuration particulière une bonne organisation interne des opérations ainsi que les transitions entre opérations qui se développeraient parallèlement sur des parcelles contigües.

A l'article 10, plusieurs hauteurs figurent selon les secteurs concernés. La règle de 18 m applicable en zone UC est le reflet de l'existant s'agissant des ensembles collectifs du Plateau de Sartrouville ou des plus petits ensembles disséminés ponctuellement sur tout le territoire communal. La règle applicable dans le secteur UC 2 est elle plus spécifiquement adaptée à un secteur connaissant une forte déclivité. L'ilot Fabert, lui, ne connaît que le handicap du talus bordant l'avenue Maurice Berteaux, ensuite le terrain ne subit pas de déclivité notable. Aussi, c'est la hauteur de 9 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage applicable en zone UC1 qui sera étendue à la zone UC3. C'est en effet la règle qui correspond à la morphologie et à la densité souhaitable sur ce secteur.

A l'article UC13, il sera spécifié que la proportion de 50% d'espaces plantés devra être en pleine terre. Cette précision a pour intérêt de permettre une gestion aérée des espaces non bâtis et d'avoir une bonne proportion d'espaces totalement perméables, mais également d'assurer la gestion des parties qui seront bâties en sous-sol pour l'aménagement du stationnement. Sans cela en effet, aucune règle ne permettrait de limiter l'emprise des constructions en sous-sol.

L'article UC 14 précisera que le coefficient d'occupation des sols applicable au secteur UC3 sera limité à 1 au lieu de 0,70 sur le reste des zones UC, qui aurait représenté une densité trop faible et en discordance vis-à-vis des autres règles applicables à ce secteur.

CONCLUSION

Les modifications proposées demeurent de portée limitée, et répondent aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.
La présente modification du PLU est conforme à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Les modifications apportées au dossier sont ponctuelles. Elles portent sur un secteur représentant 0,24 % du territoire de la commune et visent dans un but de sécurité et de gestion des flux de circulation, à réduire le potentiel de constructibilité d'un secteur qui subit les interactions de projets supra-communaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe en matière de démographie des objectifs mesurés : « Pour les années à venir, l'objectif n'est pas d'aggraver la densification, ni d'augmenter la population mais de conserver un rythme d'évolution naturel correspondant au renouvellement des générations. Avec un rythme de construction équivalent à celui des dernières années, soit environ 130 logements par an en moyenne, la population devra se stabiliser à son niveau actuel ou légèrement augmenter. »

Le PLU offre des possibilités d'évolution du parc de logements. Ces possibilités sont ciblées sur des secteurs aptes à les absorber. Elles sont matérialisées par des orientations d'aménagement. L'ilot Fabert lui n'est concerné par aucune orientation particulière. Sa situation ainsi que les incertitudes sur les projets qui l'entourent justifient une réduction de sa constructibilité. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et permet même de viser un objectif beaucoup plus en adéquation avec l'orientation définie en matière de logement et de perspective d'évolution démographique. Le nombre moyen de mises en chantier sur la période 2007/2009 est de 154 logements par an. Si l'on prend en compte l'évolution prévisionnelle de 2010, ce nombre sera proche de 172 logements par an.

L'ensemble des possibilités ouvertes par le PLU sont par conséquent déjà en excédent par rapport aux orientations générales fixées en 2006.

La réduction de constructibilité prévue sur l'ilot Fabert va donc dans le sens d'un réajustement vis-à-vis des objectifs fixés. Elle demeure parfaitement compatible avec les orientations définies.
En conservant un potentiel de constructibilité plus en adéquation avec la morphologie spécifique du site, elle ne compromet toutefois pas l'orientation visant à l'amélioration du paysage urbain dans la traversée de Sartrouville ainsi que celle de l'entrée de ville.

Le présent projet peut donc être soumis à l'enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985, pris en application des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Il est rappelé que l'enquête publique porte uniquement sur les dispositions modifiées regroupées dans le présent document et qu'en conséquence, seules ces dispositions peuvent faire l'objet d'observations.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des Sartrouvillois ou des avis des personnes consultées, le projet pourra être présenté devant le Conseil municipal pour approbation.
Le Plan Local d'Urbanisme modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

VILLE
de
SARTROUVILLE
(78500)

Arrondissement de
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(Yvelines)

_____

DIRECTION
DU DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT FONCIERS ET
URBAINS

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E
_ _ _ _ _ _ _ _ _

VILLE DE SARTROUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2
ILOT FABERT

NOTICE DE PRESENTATION

Juin 2010

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 19 novembre 2009.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification 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 ou 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 grave risque de nuisance.

Le présent dossier concerne la modification de l'ilot FABERT, un ensemble de terrains actuellement occupé par des bâtiments d'activités au sud-est de la commune, tout proche de la limite de commune avec Houilles.

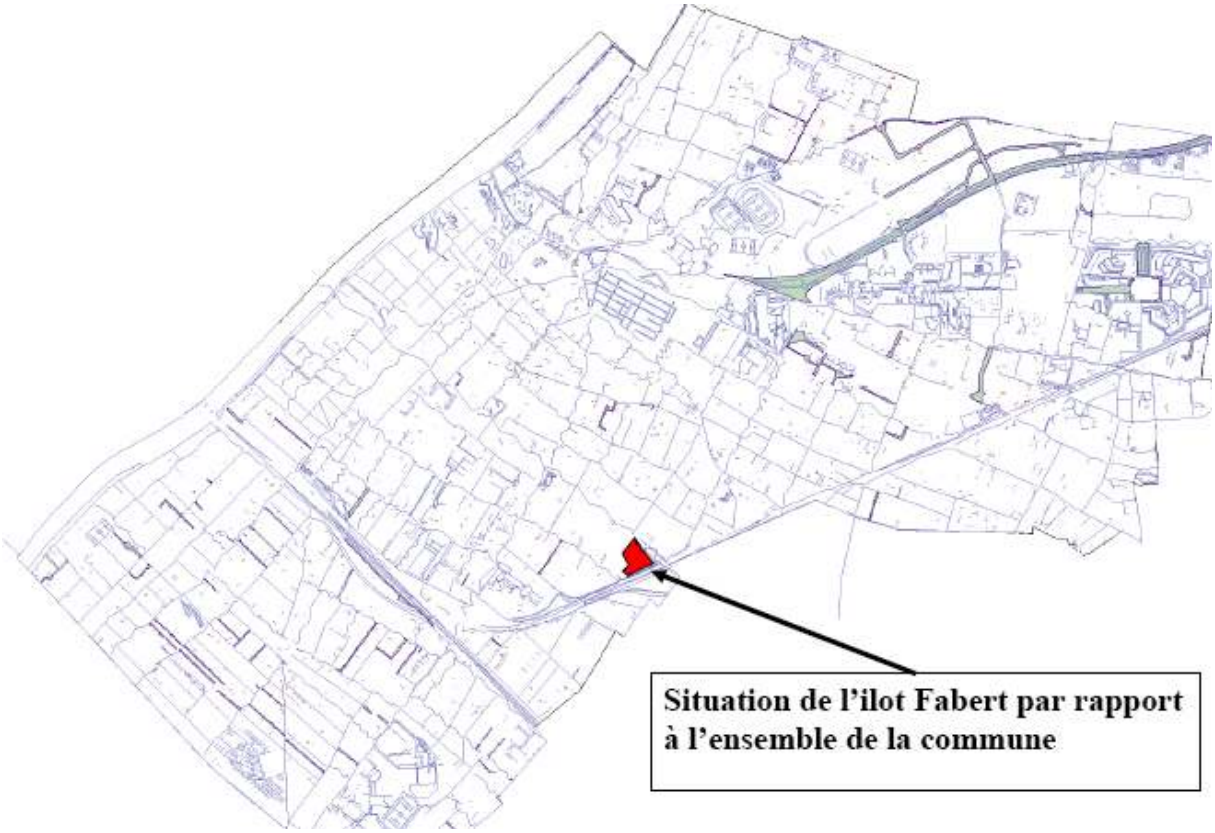
Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond en tous points aux prescriptions de l'article L 123-13. En effet, les modifications n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; elles répondent également aux impératifs des deux alinéas suivants de cet article.

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 fait état de secteurs de projets faisant l'objet d'orientations particulières dont certaines ont reçu un début de mise en œuvre.
Il fait également état « d'autres secteurs de projets » dont la vocation est décrite sans que ne soient déterminées d'orientations précises d'aménagement.
Il en est ainsi de l'ilot Fabert, secteur situé en bordure de la RD 308 – avenue Maurice Berteaux – quasiment en limite de la Commune de Houilles.
Cet ilot actuellement à vocation d'activités a été défini comme étant destiné à accueillir des logements par le biais de la construction de maisons individuelles, de maisons de ville ou de petits immeubles (page 7 des orientations d'aménagement).
Il a été couvert d'un zonage UB en bordure de l'avenue, identique à la plus grande partie du linéaire de cette avenue.

Ce secteur est concerné par des projets d'infrastructure importants dont les répercussions prévues en terme d'accessibilité, de sécurité et de circulation, conduisent à revoir à la baisse la constructibilité résultant actuellement de l'application du règlement du PLU relatif à la zone UB.

Le classement d'une partie de l'îlot Fabert en zone UB pourrait générer la création d'environ 400 logements, ce qui représente 600 véhicules. Cette situation poserait pour les habitants de ces futurs logements de trop grandes difficultés d'accès et les riverains actuels auraient également à subir les conséquences d'un apport non maîtrisé de circulation. Pour assurer une meilleure maîtrise des problèmes d'accessibilité et de sécurité du secteur, il apparaît nécessaire de faire évoluer le classement de cette partie de l'ilot Fabert.



Situation de l'ilot Fabert par rapport à l'ensemble de la commune

I LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

L'ilot Fabert constitue une entrée de ville en venant de Houilles. D'une superficie réduite de moins de deux hectares, il est bordé au nord par l'avenue Maurice Berteaux sur un linéaire de 140 mètres, sur sa façade est par la voie ferrée de grande ceinture, au sud par la rue Henri Brisson et à l'ouest par le projet de Voie Nouvelle Départementale. Sa bordure du coté de l'avenue Maurice Berteaux est marquée par un talus.

Il est occupé par un ensemble de bâtiments d'activités implantés de longue date avec quelques pavillons en bordure de la rue Henri Brisson.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui fut approuvé en 2006, a été affirmé le principe de réhabilitation des entrées de ville dont l'ilot Fabert qui en venant de Houilles offre une image très peu valorisante au débouché du pont routier qui surplombe la voie ferrée de grande ceinture.

La délocalisation des activités vieillissantes de ce site a été envisagée. Parallèlement la réalisation de la zone d'activités des Trembleaux au nord de la commune avait pour vocation de diversifier le tissu industriel et artisanal de la commune, mais également de permettre la délocalisation d'activités disséminées sur le territoire communal et ne bénéficiant ainsi pas de conditions optimales de fonctionnement ni de possibilités de se développer.

Dans le Plan d'Occupation des sols applicable avant l'élaboration du PLU en 2006, l'ilot Fabert était pourvu d'un zonage UIb à vocation d'activités.
Le tissu de cet ilot est apparu comme un tissu mutable. Pour cette raison, le zonage industriel de ce secteur a été transformé afin de pouvoir accueillir des logements.

La majeure partie du linéaire bordant l'avenue Maurice Berteaux étant pourvue d'un zonage UB pouvant accueillir une mixité de fonctions d'habitations et d'activités commerciales, ce zonage a été étendu à l'ilot Fabert lors de l'élaboration du PLU, la partie arrière de cet ilot étant toutefois demeurée en zone UG à destination d'habitat de type pavillonnaire afin d'assurer une transition avec le tissu environnant.

Les potentialités de mutabilité des différentes activités implantées sur le site ayant été identifiées, au vu de la configuration en entonnoir des parcelles, il était logique de penser que s'opérerait un remembrement foncier afin que puisse être conçue une opération d'ensemble permettant à la fois une bonne organisation des espaces bâtis et une optimisation de l'organisation de la desserte de l'opération. Ce souci est lié à une forte contrainte sécuritaire issue de la situation de l'ilot par rapport à l'axe principal que constitue l'avenue Maurice Berteaux qui supporte un trafic véhicule très élevé, sur lequel la création de nouveaux accès est prohibé par le Conseil général. De plus la configuration physique de cet ilot fait que considérées isolément, c'est sur une seule parcelle que peut être envisagé un accès sur la RD 308 : la parcelle la plus éloignée du pont routier qui surplombe la voie ferrée vers Houilles. Ensuite, plus on s'approche de ce pont, plus le talus bordant les parcelles en limite de l'avenue est important. En témoignent les photos ci-dessous.

Le plan figurant en page suivante fait apparaître le découpage des unités foncières.

Ilot Fabert :
Repérage des unités foncières
Limite
zone UB
Echelle
1/1000ème
Maurice
Berteaux
Fabert
Brisson
Rue
la
Mule

La rue Fabert bordant l'ilot Fabert et la voie express

Le talus de l'avenue Maurice Berteaux vu de la rue Fabert

Bordure de l'avenue M. Berteaux vers le pont routier

Le début de l'ilot Fabert vu depuis l'avenue M. Berteaux

Cette configuration et la potentialité de construction offerte par le PLU engendrent des inquiétudes liées à la nécessité d'envisager l'urbanisation de ce secteur en prenant en considération l'ensemble des facteurs qui l'entourent. Elle est amplifiée par les conséquences de projets supra-communaux d'infrastructures dont le PLU de 2006 n'avait pu tirer toutes les conséquences.

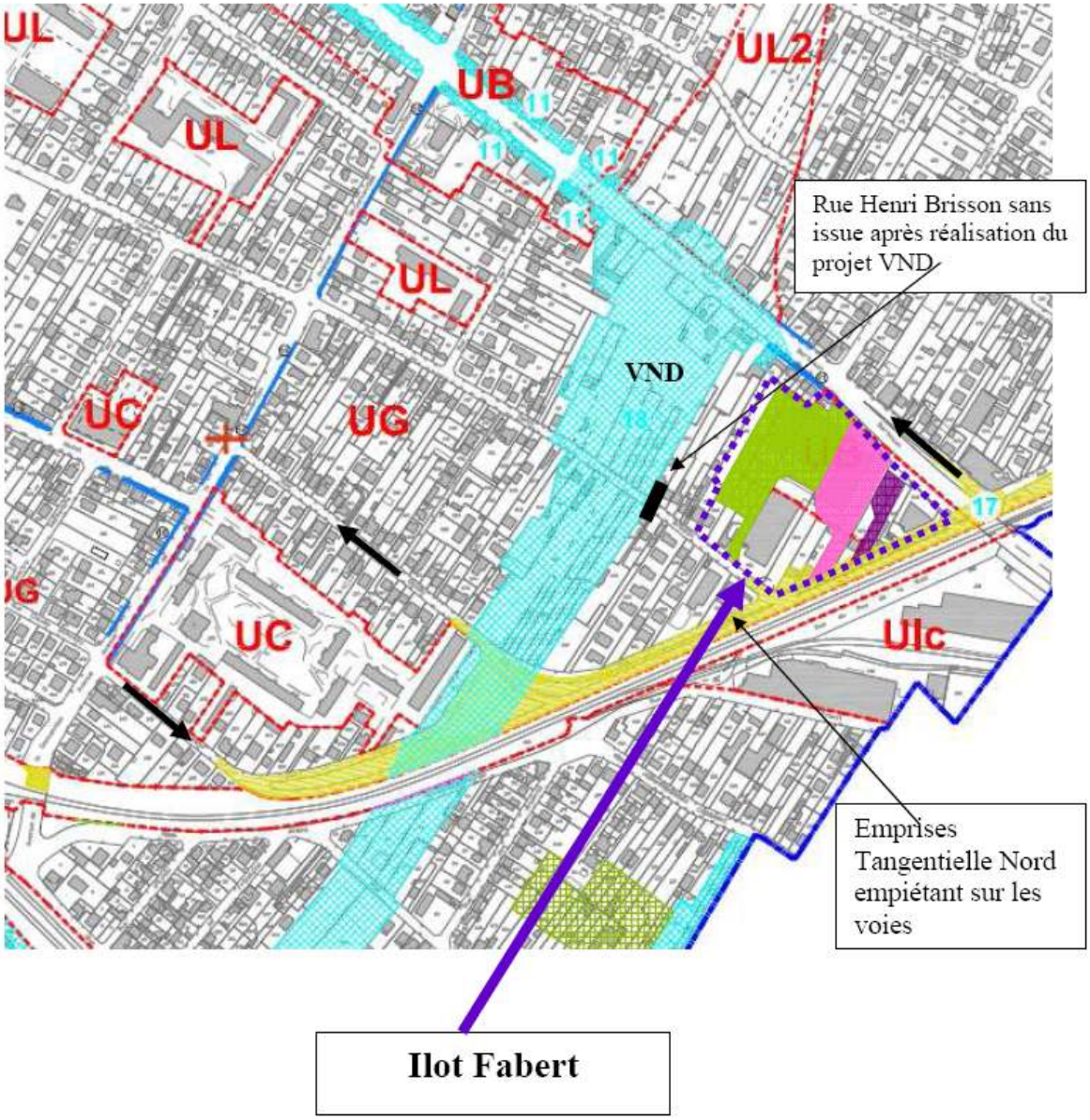
Le secteur est en effet très impacté par le projet départemental de « Voie Nouvelle Départementale » qui, venant de Montesson, doit déboucher sur la RD 308 – avenue Maurice Berteaux, avec le traitement prévu d'un carrefour giratoire. Ce projet a pour conséquence la mise sans issue de la rue Henri Brisson, voie desservant directement l'ilot Fabert.
La déclaration d'utilité publique du projet de Voie Nouvelle Départementale avec mise en compatibilité du PLU, est intervenue le 7 mars 2008 suite à une enquête publique qui s'est tenue du 18 juin 2007 au 18 juillet 2007.

Un second projet supra-communal a des répercussions sur l'ilot Fabert : il s'agit du projet de Tangentielle Nord qui vise l'ouverture de la ligne de grande ceinture au trafic voyageurs. Cela entraîne un élargissement des emprises RFF.
Or la rue Fabert longeant l'ilot du même nom est doublée de la Voie Express directement impactée par cet élargissement des emprises nécessaires au projet.
Les emprises réservées ont été déterminées par la SNCF afin de mettre les POS et les PLU en compatibilité. Toutefois le projet n'est pas suffisamment affiné pour que soient déterminées précisément les conditions d'accès aux parcelles riveraines. En effet, l'imprécision du dossier de mise en compatibilité ne donne aucun élément sur la largeur des voies qui seront restituées. Le schéma placé page 10 de la présente notice montre l'emprise du projet RFF couvrant la voie express et la rue Fabert.

L'impact de ces deux projets supra-communaux laisse à craindre un enclavement partiel de l'ilot Fabert.

Le plan figurant en page suivante représente ces facteurs.

L'ilot FABERT : sa morphologie et les aspects liés à la circulation



La conjugaison des trois facteurs principaux ci-dessus exposés fait craindre un manque de maîtrise du devenir de cet ilot : un aménagement mal coordonné dans le cadre d'opérations simplement juxtaposées ne permettant pas d'optimiser la desserte interne du site, les répercussions de cet aspect sur le schéma de circulation du quartier en lien avec la réalisation très prochaine de la Voie Nouvelle Départementale, et l'incertitude supplémentaire liée aux impacts du projet de Tangentielle Nord.

En effet, la construction potentielle d'un nombre considérable de logements sur cet ensemble de parcelles rendue possible par les règles actuelles de la zone UB étant susceptible de générer la présence de 600 véhicules, les flux engendrés trouveraient difficilement à s'écouler au vu de l'état des lieux du plan de circulation futur. La mise sans issue de la rue Henri Brisson et l'interdiction par le Conseil général de créer des entrées sur la RD 308 (avenue Maurice Berteaux) entraîneraient des reports de flux trop importants tant sur les rues Galilée et Lebon, que sur la voie longeant la voie ferrée, et de façon plus élargie, des reports sur d'autres axes tels que l'avenue de la Convention déjà lourdement chargée. De plus, les incertitudes liées aux travaux de RFF sur la Tangentielle Nord ne permettent pas d'envisager avec assurance la circulation sur la rue Fabert pour laquelle il n'existe pas à ce jour d'engagement sur le gabarit qui sera restitué après réalisation des travaux de la voie ferrée.

Ces raisons nous conduisent à diminuer les potentialités de constructibilité de ce site pour ne pas risquer une asphyxie du quartier.

II LES MODIFICATIONS DU PLU

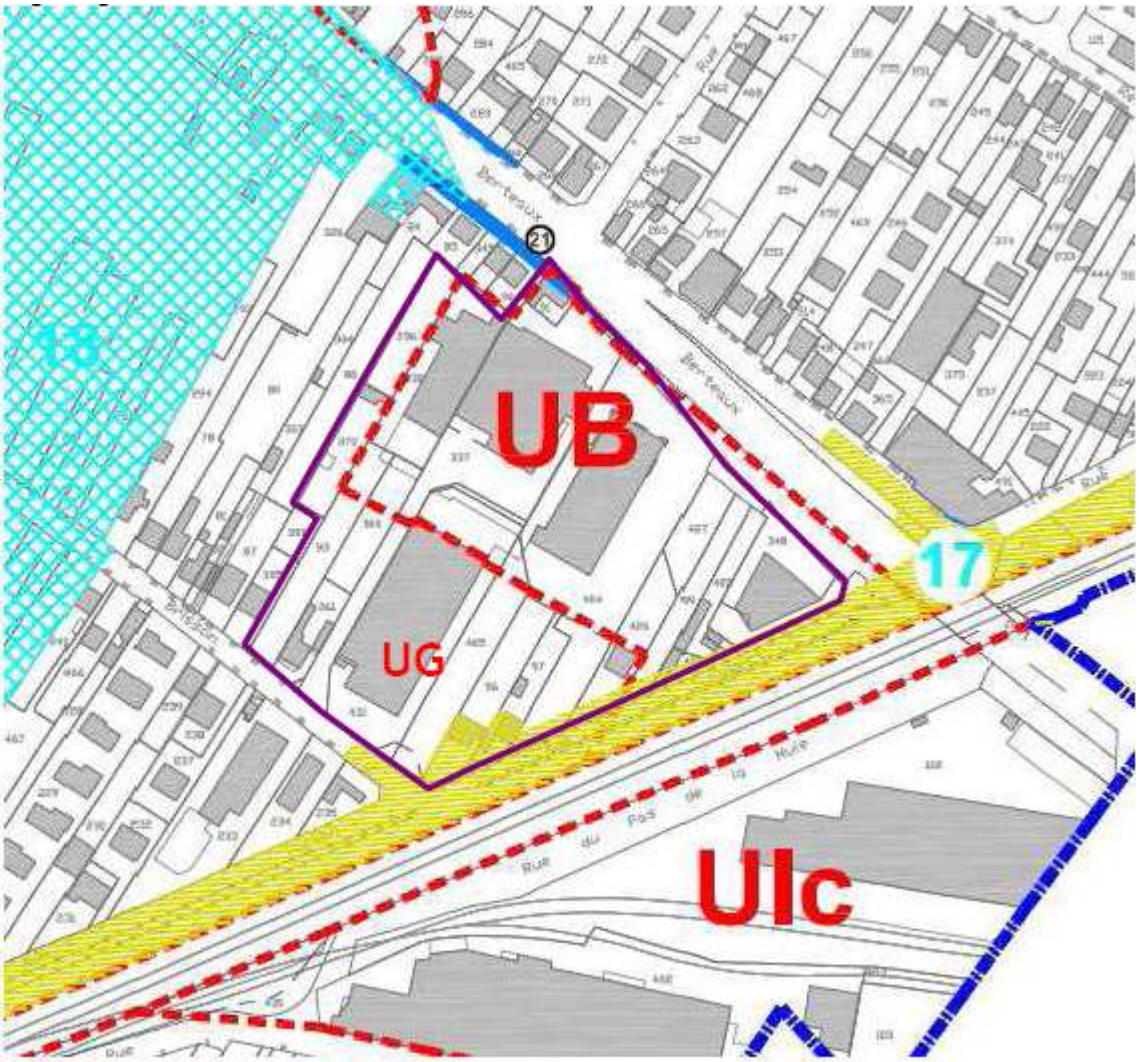
Les modifications concernent le plan de zonage ainsi que le règlement.

A- La modification du document graphique

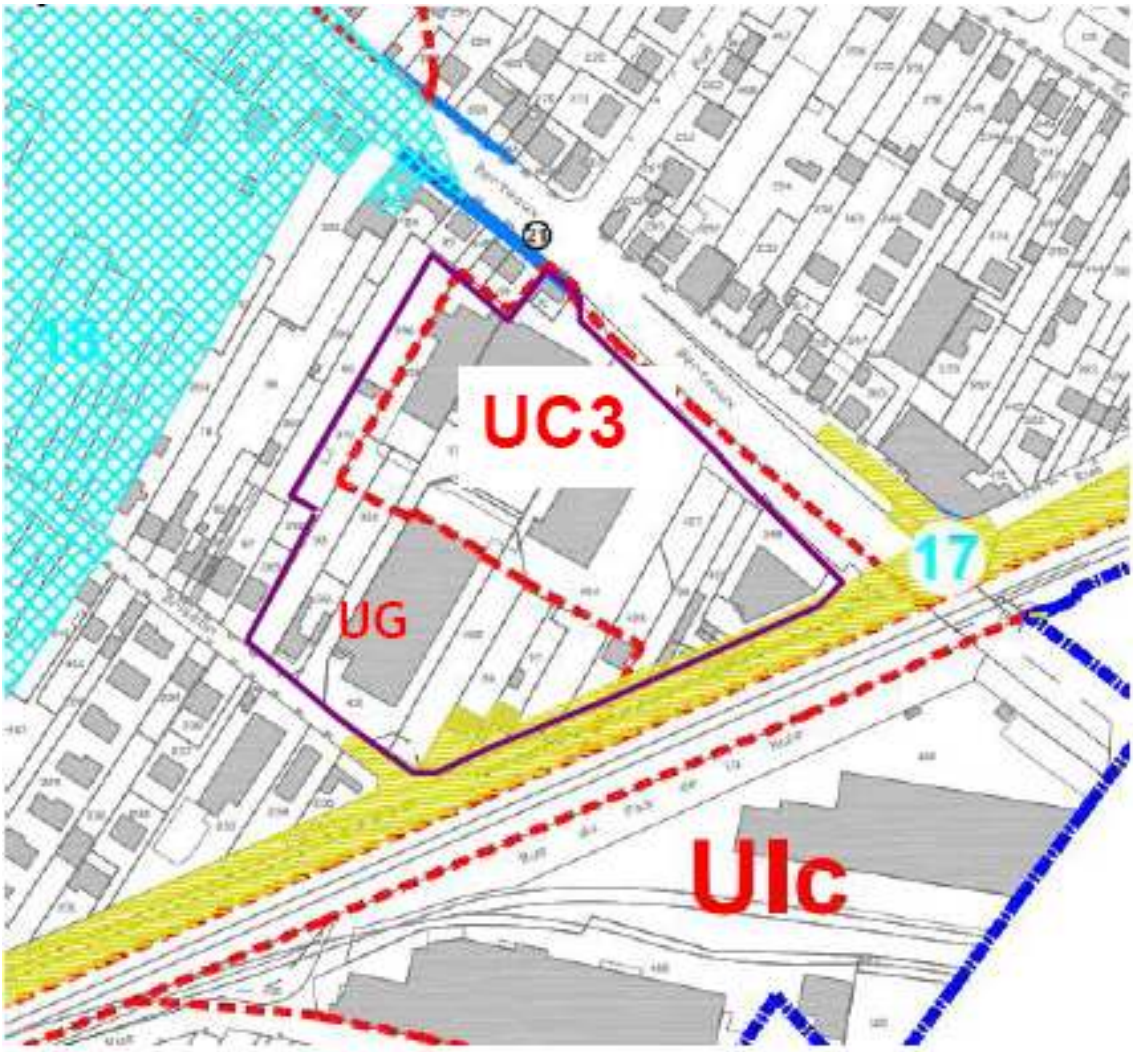
Il est proposé de modifier le zonage UB de la partie nord de l'ilot Fabert en lui appliquant un zonage UC déjà existant sur d'autres parties du territoire, auquel sera ajouté un indice 3 qui permettra une implantation en limite sur toute la profondeur de la parcelle, un recul de 8 mètres par rapport à l'avenue Maurice Berteaux pour obtenir un alignement homogène sur l'ensemble de la RD 308, une emprise de 50 % en sous sol et une hauteur équivalant à R + 2 + C.

L'objectif du règlement UC3 est double : diminuer la constructibilité de l'ilot afin de ne pas engorger ce quartier qui sera en partie enclavé, tout en permettant une certaine densité.

En termes quantitatifs, ce sont environ 10,50% de la zone UB actuelle qui sont destinés à subir la modification de zonage pour être transformés en zone UC, ce qui occasionne une augmentation de 1 à 2 % de la superficie totale de cette dernière zone.
Cette mutation revêt un caractère mineur, rapportée à l'ensemble du territoire communal, puisque les deux hectares considérés ne représentent que 0,24 % de la superficie de la commune.



Le zonage UB du Plan Local d'Urbanisme actuel.



Le zonage UC3 proposé.

B - Les modifications des documents écrits

La partie de l'ilot Fabert qui se trouve en zone UB doit être transformée en zone UC 3 qui représente un sous-secteur de la zone UC. Pour cela le règlement général de la zone UC doit subir quelques modifications, peu nombreuses, pour apporter au règlement de cette zone les adaptations nécessaires à la nouvelle morphologie souhaitée de ce secteur.

A l'article UC3-6 doit être instituée une marge de retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux car la règle générale applicable à cette zone consiste en un retrait de 5 mètres par rapport aux voies. Or l'ensemble de cette avenue est assujetti à un retrait de 8 mètres.

L'article 7 de l'ensemble des zones UC prévoit une implantation possible sur les limites aboutissant aux voies dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul. Il doit être modifié pour le secteur UC3. L'implantation y sera autorisée sur toutes les limites afin de favoriser pour cet ilot à la configuration particulière une bonne organisation interne des opérations ainsi que les transitions entre opérations qui se développeraient parallèlement sur des parcelles contigües.

A l'article 10, plusieurs hauteurs figurent selon les secteurs concernés. La règle de 18 m applicable en zone UC est le reflet de l'existant s'agissant des ensembles collectifs du Plateau de Sartrouville ou des plus petits ensembles disséminés ponctuellement sur tout le territoire communal. La règle applicable dans le secteur UC 2 est elle plus spécifiquement adaptée à un secteur connaissant une forte déclivité. L'ilot Fabert, lui, ne connaît que le handicap du talus bordant l'avenue Maurice Berteaux, ensuite le terrain ne subit pas de déclivité notable. Aussi, c'est la hauteur de 9 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage applicable en zone UC1 qui sera étendue à la zone UC3. C'est en effet la règle qui correspond à la morphologie et à la densité souhaitable sur ce secteur.

A l'article UC13, il sera spécifié que la proportion de 50% d'espaces plantés devra être en pleine terre. Cette précision a pour intérêt de permettre une gestion aérée des espaces non bâtis et d'avoir une bonne proportion d'espaces totalement perméables, mais également d'assurer la gestion des parties qui seront bâties en sous-sol pour l'aménagement du stationnement. Sans cela en effet, aucune règle ne permettrait de limiter l'emprise des constructions en sous-sol.

L'article UC 14 précisera que le coefficient d'occupation des sols applicable au secteur UC3 sera limité à 1 au lieu de 0,70 sur le reste des zones UC, qui aurait représenté une densité trop faible et en discordance vis-à-vis des autres règles applicables à ce secteur.

CONCLUSION

Les modifications proposées demeurent de portée limitée, et répondent aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.
La présente modification du PLU est conforme à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Les modifications apportées au dossier sont ponctuelles. Elles portent sur un secteur représentant 0,24 % du territoire de la commune et visent dans un but de sécurité et de gestion des flux de circulation, à réduire le potentiel de constructibilité d'un secteur qui subit les interactions de projets supra-communaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe en matière de démographie des objectifs mesurés : « Pour les années à venir, l'objectif n'est pas d'aggraver la densification, ni d'augmenter la population mais de conserver un rythme d'évolution naturel correspondant au renouvellement des générations. Avec un rythme de construction équivalent à celui des dernières années, soit environ 130 logements par an en moyenne, la population devra se stabiliser à son niveau actuel ou légèrement augmenter. »

Le PLU offre des possibilités d'évolution du parc de logements. Ces possibilités sont ciblées sur des secteurs aptes à les absorber. Elles sont matérialisées par des orientations d'aménagement. L'ilot Fabert lui n'est concerné par aucune orientation particulière. Sa situation ainsi que les incertitudes sur les projets qui l'entourent justifient une réduction de sa constructibilité. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et permet même de viser un objectif beaucoup plus en adéquation avec l'orientation définie en matière de logement et de perspective d'évolution démographique. Le nombre moyen de mises en chantier sur la période 2007/2009 est de 154 logements par an. Si l'on prend en compte l'évolution prévisionnelle de 2010, ce nombre sera proche de 172 logements par an.

L'ensemble des possibilités ouvertes par le PLU sont par conséquent déjà en excédent par rapport aux orientations générales fixées en 2006.

La réduction de constructibilité prévue sur l'ilot Fabert va donc dans le sens d'un réajustement vis-à-vis des objectifs fixés. Elle demeure parfaitement compatible avec les orientations définies.
En conservant un potentiel de constructibilité plus en adéquation avec la morphologie spécifique du site, elle ne compromet toutefois pas l'orientation visant à l'amélioration du paysage urbain dans la traversée de Sartrouville ainsi que celle de l'entrée de ville.

Le présent projet peut donc être soumis à l'enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985, pris en application des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Il est rappelé que l'enquête publique porte uniquement sur les dispositions modifiées regroupées dans le présent document et qu'en conséquence, seules ces dispositions peuvent faire l'objet d'observations.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des Sartrouvillois ou des avis des personnes consultées, le projet pourra être présenté devant le Conseil municipal pour approbation.
Le Plan Local d'Urbanisme modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

VILLE
de
SARTROUVILLE
(78500)

Arrondissement de
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(Yvelines)

_____

DIRECTION
DU DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT FONCIERS ET
URBAINS

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E
_ _ _ _ _ _ _ _ _

VILLE DE SARTROUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2
ILOT FABERT

NOTICE DE PRESENTATION

Juin 2010

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 19 novembre 2009.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification 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 ou 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 grave risque de nuisance.

Le présent dossier concerne la modification de l'ilot FABERT, un ensemble de terrains actuellement occupé par des bâtiments d'activités au sud-est de la commune, tout proche de la limite de commune avec Houilles.

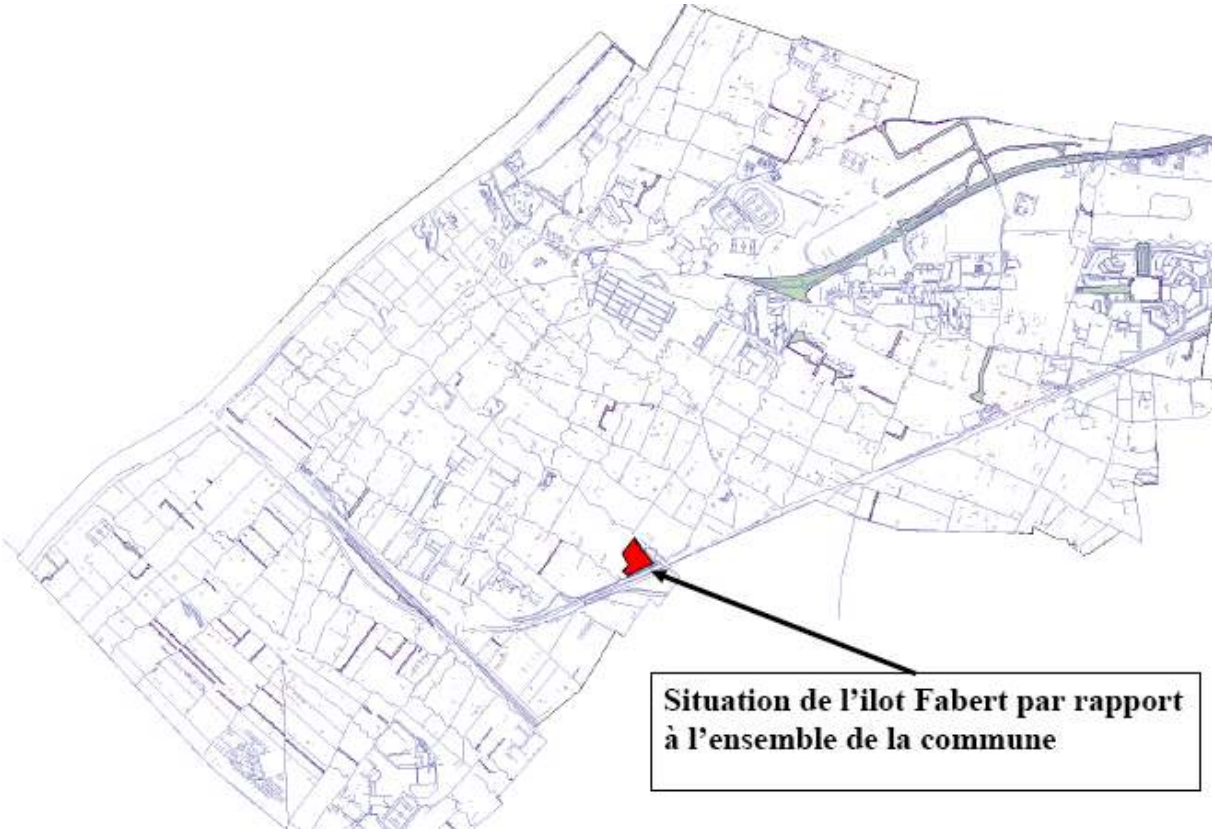
Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond en tous points aux prescriptions de l'article L 123-13. En effet, les modifications n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; elles répondent également aux impératifs des deux alinéas suivants de cet article.

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 fait état de secteurs de projets faisant l'objet d'orientations particulières dont certaines ont reçu un début de mise en œuvre.
Il fait également état « d'autres secteurs de projets » dont la vocation est décrite sans que ne soient déterminées d'orientations précises d'aménagement.
Il en est ainsi de l'ilot Fabert, secteur situé en bordure de la RD 308 – avenue Maurice Berteaux – quasiment en limite de la Commune de Houilles.
Cet ilot actuellement à vocation d'activités a été défini comme étant destiné à accueillir des logements par le biais de la construction de maisons individuelles, de maisons de ville ou de petits immeubles (page 7 des orientations d'aménagement).
Il a été couvert d'un zonage UB en bordure de l'avenue, identique à la plus grande partie du linéaire de cette avenue.

Ce secteur est concerné par des projets d'infrastructure importants dont les répercussions prévues en terme d'accessibilité, de sécurité et de circulation, conduisent à revoir à la baisse la constructibilité résultant actuellement de l'application du règlement du PLU relatif à la zone UB.

Le classement d'une partie de l'îlot Fabert en zone UB pourrait générer la création d'environ 400 logements, ce qui représente 600 véhicules. Cette situation poserait pour les habitants de ces futurs logements de trop grandes difficultés d'accès et les riverains actuels auraient également à subir les conséquences d'un apport non maîtrisé de circulation. Pour assurer une meilleure maîtrise des problèmes d'accessibilité et de sécurité du secteur, il apparaît nécessaire de faire évoluer le classement de cette partie de l'ilot Fabert.



Situation de l'ilot Fabert par rapport à l'ensemble de la commune

I LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

L'ilot Fabert constitue une entrée de ville en venant de Houilles. D'une superficie réduite de moins de deux hectares, il est bordé au nord par l'avenue Maurice Berteaux sur un linéaire de 140 mètres, sur sa façade est par la voie ferrée de grande ceinture, au sud par la rue Henri Brisson et à l'ouest par le projet de Voie Nouvelle Départementale. Sa bordure du coté de l'avenue Maurice Berteaux est marquée par un talus.

Il est occupé par un ensemble de bâtiments d'activités implantés de longue date avec quelques pavillons en bordure de la rue Henri Brisson.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui fut approuvé en 2006, a été affirmé le principe de réhabilitation des entrées de ville dont l'ilot Fabert qui en venant de Houilles offre une image très peu valorisante au débouché du pont routier qui surplombe la voie ferrée de grande ceinture.

La délocalisation des activités vieillissantes de ce site a été envisagée. Parallèlement la réalisation de la zone d'activités des Trembleaux au nord de la commune avait pour vocation de diversifier le tissu industriel et artisanal de la commune, mais également de permettre la délocalisation d'activités disséminées sur le territoire communal et ne bénéficiant ainsi pas de conditions optimales de fonctionnement ni de possibilités de se développer.

Dans le Plan d'Occupation des sols applicable avant l'élaboration du PLU en 2006, l'ilot Fabert était pourvu d'un zonage UIb à vocation d'activités.
Le tissu de cet ilot est apparu comme un tissu mutable. Pour cette raison, le zonage industriel de ce secteur a été transformé afin de pouvoir accueillir des logements.

La majeure partie du linéaire bordant l'avenue Maurice Berteaux étant pourvue d'un zonage UB pouvant accueillir une mixité de fonctions d'habitations et d'activités commerciales, ce zonage a été étendu à l'ilot Fabert lors de l'élaboration du PLU, la partie arrière de cet ilot étant toutefois demeurée en zone UG à destination d'habitat de type pavillonnaire afin d'assurer une transition avec le tissu environnant.

Les potentialités de mutabilité des différentes activités implantées sur le site ayant été identifiées, au vu de la configuration en entonnoir des parcelles, il était logique de penser que s'opérerait un remembrement foncier afin que puisse être conçue une opération d'ensemble permettant à la fois une bonne organisation des espaces bâtis et une optimisation de l'organisation de la desserte de l'opération. Ce souci est lié à une forte contrainte sécuritaire issue de la situation de l'ilot par rapport à l'axe principal que constitue l'avenue Maurice Berteaux qui supporte un trafic véhicule très élevé, sur lequel la création de nouveaux accès est prohibé par le Conseil général. De plus la configuration physique de cet ilot fait que considérées isolément, c'est sur une seule parcelle que peut être envisagé un accès sur la RD 308 : la parcelle la plus éloignée du pont routier qui surplombe la voie ferrée vers Houilles. Ensuite, plus on s'approche de ce pont, plus le talus bordant les parcelles en limite de l'avenue est important. En témoignent les photos ci-dessous.

Le plan figurant en page suivante fait apparaître le découpage des unités foncières.

Ilot Fabert :
Repérage des unités foncières
Limite
zone UB
Echelle
1/1000ème
Maurice
Berteaux
Fabert
Brisson
Rue
la
Mule

La rue Fabert bordant l'ilot Fabert et la voie express

Le talus de l'avenue Maurice Berteaux vu de la rue Fabert

Bordure de l'avenue M. Berteaux vers le pont routier

Le début de l'ilot Fabert vu depuis l'avenue M. Berteaux

Cette configuration et la potentialité de construction offerte par le PLU engendrent des inquiétudes liées à la nécessité d'envisager l'urbanisation de ce secteur en prenant en considération l'ensemble des facteurs qui l'entourent. Elle est amplifiée par les conséquences de projets supra-communaux d'infrastructures dont le PLU de 2006 n'avait pu tirer toutes les conséquences.

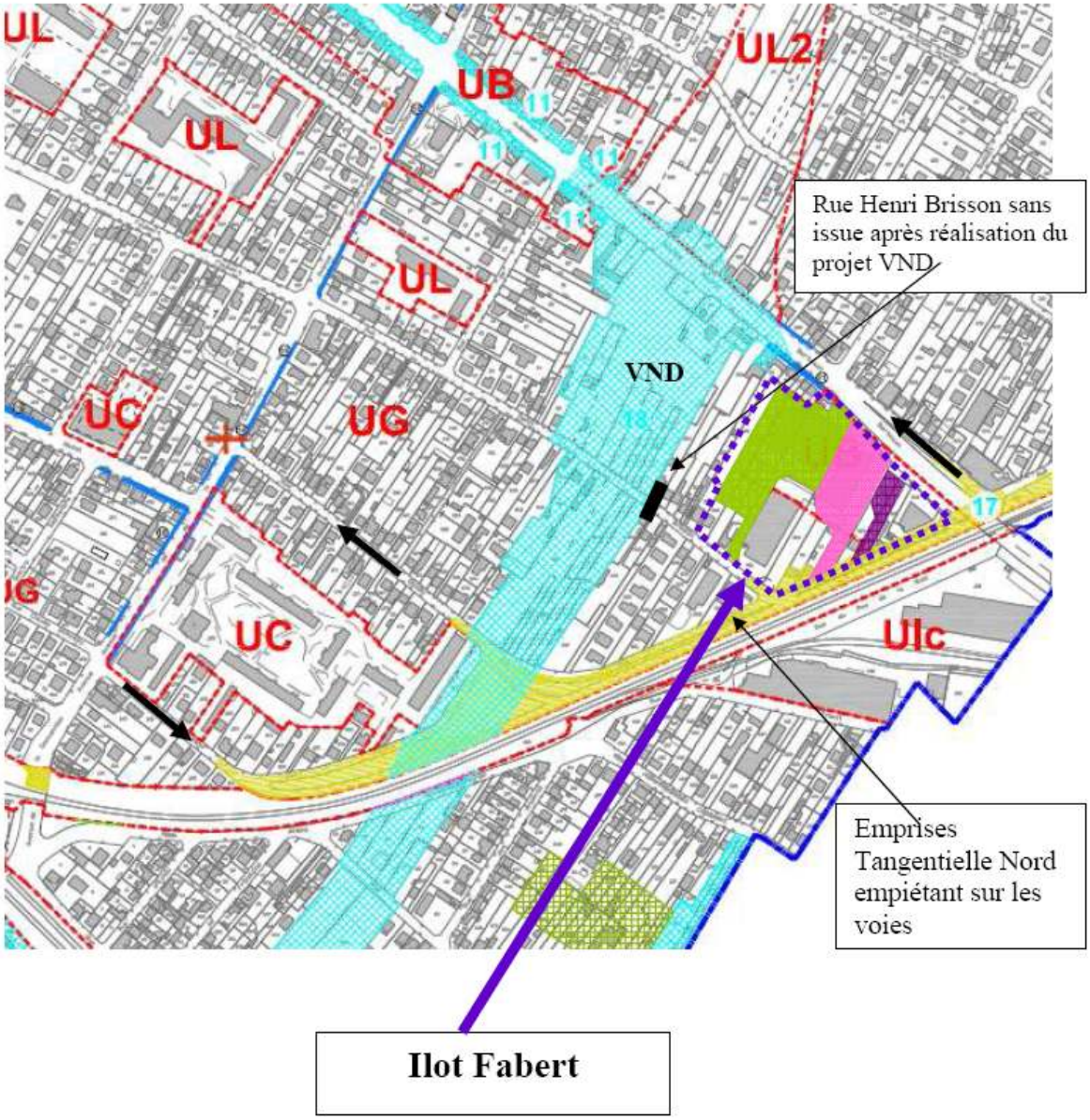
Le secteur est en effet très impacté par le projet départemental de « Voie Nouvelle Départementale » qui, venant de Montesson, doit déboucher sur la RD 308 – avenue Maurice Berteaux, avec le traitement prévu d'un carrefour giratoire. Ce projet a pour conséquence la mise sans issue de la rue Henri Brisson, voie desservant directement l'ilot Fabert.
La déclaration d'utilité publique du projet de Voie Nouvelle Départementale avec mise en compatibilité du PLU, est intervenue le 7 mars 2008 suite à une enquête publique qui s'est tenue du 18 juin 2007 au 18 juillet 2007.

Un second projet supra-communal a des répercussions sur l'ilot Fabert : il s'agit du projet de Tangentielle Nord qui vise l'ouverture de la ligne de grande ceinture au trafic voyageurs. Cela entraîne un élargissement des emprises RFF.
Or la rue Fabert longeant l'ilot du même nom est doublée de la Voie Express directement impactée par cet élargissement des emprises nécessaires au projet.
Les emprises réservées ont été déterminées par la SNCF afin de mettre les POS et les PLU en compatibilité. Toutefois le projet n'est pas suffisamment affiné pour que soient déterminées précisément les conditions d'accès aux parcelles riveraines. En effet, l'imprécision du dossier de mise en compatibilité ne donne aucun élément sur la largeur des voies qui seront restituées. Le schéma placé page 10 de la présente notice montre l'emprise du projet RFF couvrant la voie express et la rue Fabert.

L'impact de ces deux projets supra-communaux laisse à craindre un enclavement partiel de l'ilot Fabert.

Le plan figurant en page suivante représente ces facteurs.

L'ilot FABERT : sa morphologie et les aspects liés à la circulation



La conjugaison des trois facteurs principaux ci-dessus exposés fait craindre un manque de maîtrise du devenir de cet ilot : un aménagement mal coordonné dans le cadre d'opérations simplement juxtaposées ne permettant pas d'optimiser la desserte interne du site, les répercussions de cet aspect sur le schéma de circulation du quartier en lien avec la réalisation très prochaine de la Voie Nouvelle Départementale, et l'incertitude supplémentaire liée aux impacts du projet de Tangentielle Nord.

En effet, la construction potentielle d'un nombre considérable de logements sur cet ensemble de parcelles rendue possible par les règles actuelles de la zone UB étant susceptible de générer la présence de 600 véhicules, les flux engendrés trouveraient difficilement à s'écouler au vu de l'état des lieux du plan de circulation futur. La mise sans issue de la rue Henri Brisson et l'interdiction par le Conseil général de créer des entrées sur la RD 308 (avenue Maurice Berteaux) entraîneraient des reports de flux trop importants tant sur les rues Galilée et Lebon, que sur la voie longeant la voie ferrée, et de façon plus élargie, des reports sur d'autres axes tels que l'avenue de la Convention déjà lourdement chargée. De plus, les incertitudes liées aux travaux de RFF sur la Tangentielle Nord ne permettent pas d'envisager avec assurance la circulation sur la rue Fabert pour laquelle il n'existe pas à ce jour d'engagement sur le gabarit qui sera restitué après réalisation des travaux de la voie ferrée.

Ces raisons nous conduisent à diminuer les potentialités de constructibilité de ce site pour ne pas risquer une asphyxie du quartier.

II LES MODIFICATIONS DU PLU

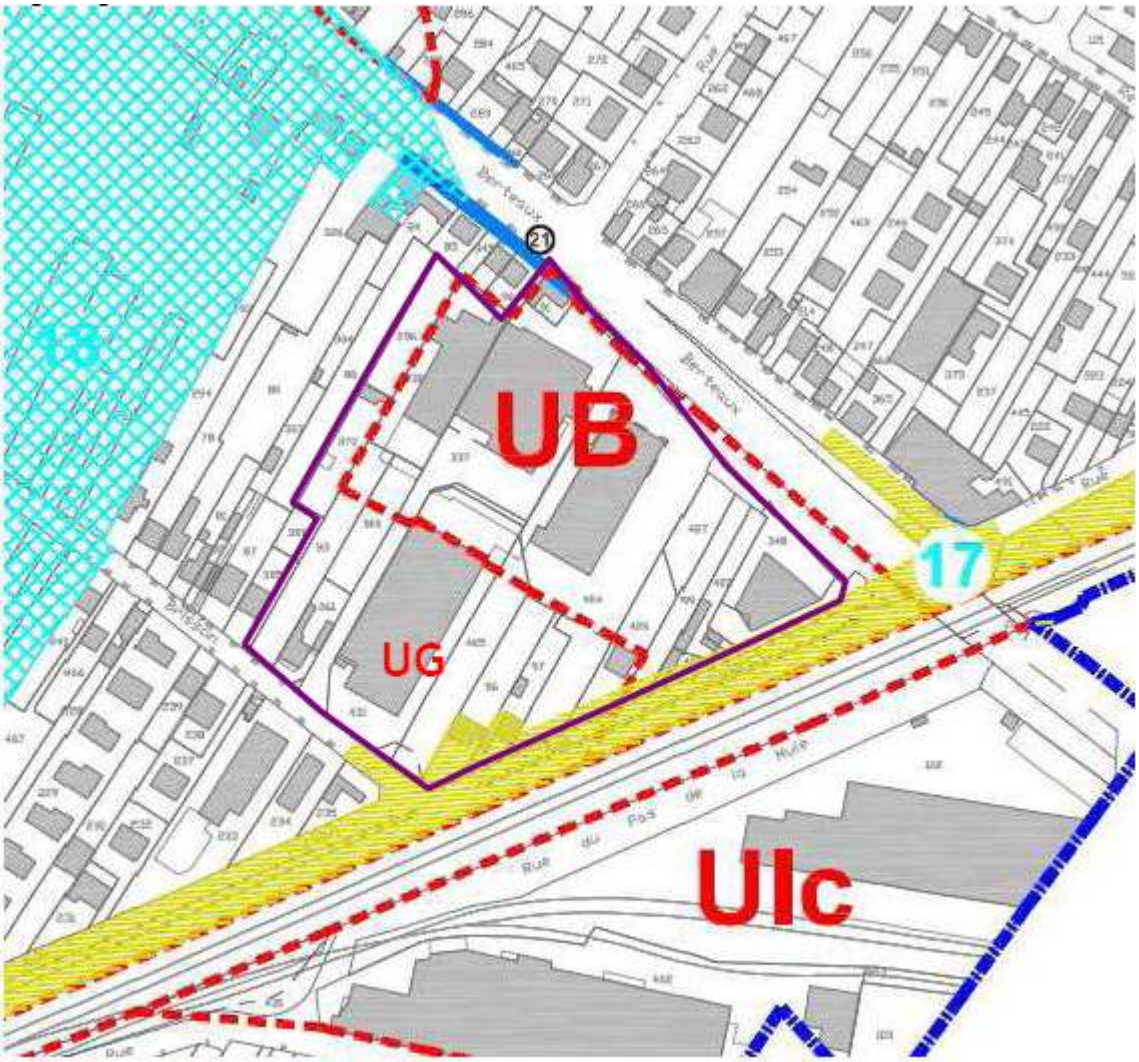
Les modifications concernent le plan de zonage ainsi que le règlement.

A- La modification du document graphique

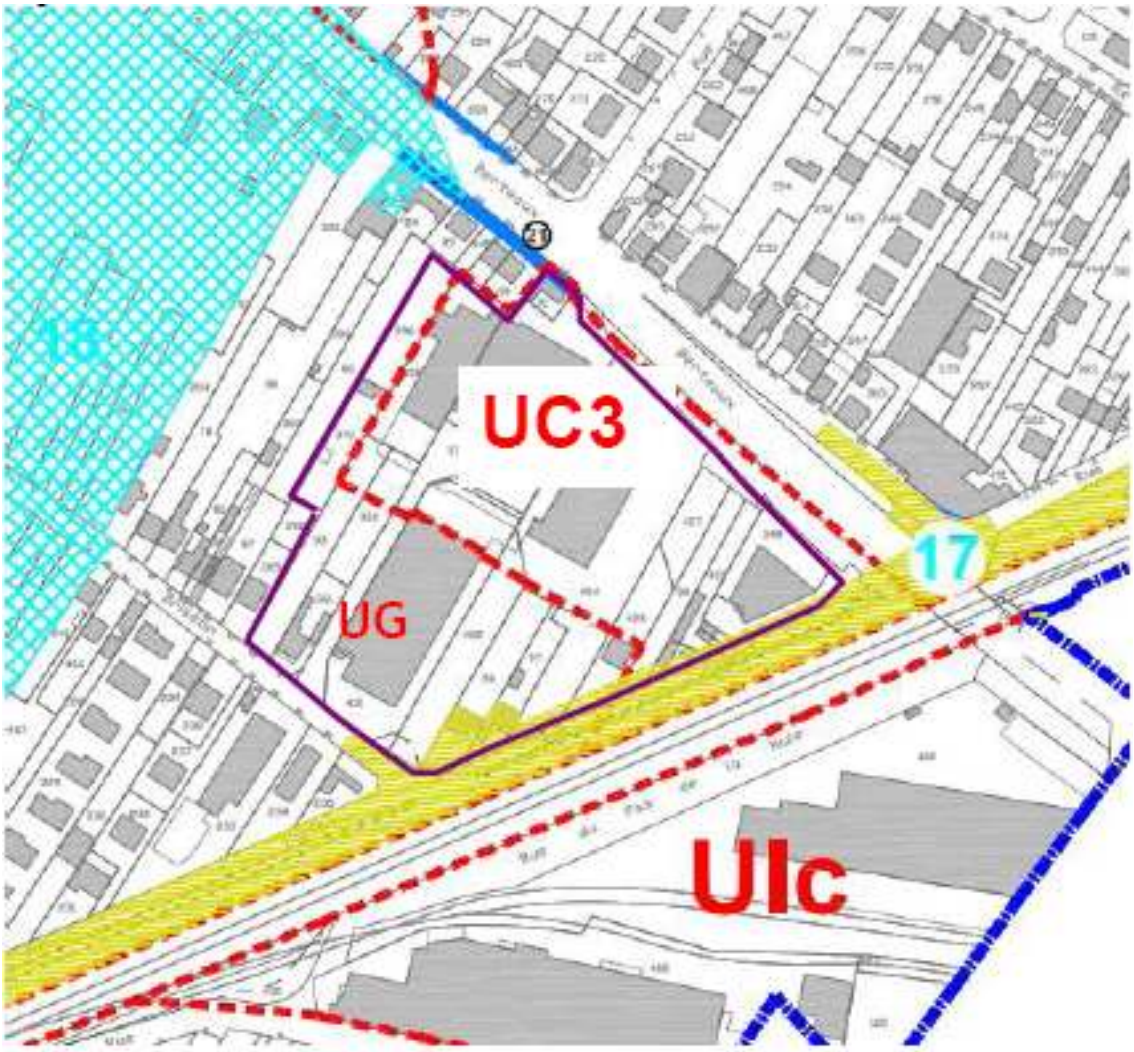
Il est proposé de modifier le zonage UB de la partie nord de l'ilot Fabert en lui appliquant un zonage UC déjà existant sur d'autres parties du territoire, auquel sera ajouté un indice 3 qui permettra une implantation en limite sur toute la profondeur de la parcelle, un recul de 8 mètres par rapport à l'avenue Maurice Berteaux pour obtenir un alignement homogène sur l'ensemble de la RD 308, une emprise de 50 % en sous sol et une hauteur équivalant à R + 2 + C.

L'objectif du règlement UC3 est double : diminuer la constructibilité de l'ilot afin de ne pas engorger ce quartier qui sera en partie enclavé, tout en permettant une certaine densité.

En termes quantitatifs, ce sont environ 10,50% de la zone UB actuelle qui sont destinés à subir la modification de zonage pour être transformés en zone UC, ce qui occasionne une augmentation de 1 à 2 % de la superficie totale de cette dernière zone.
Cette mutation revêt un caractère mineur, rapportée à l'ensemble du territoire communal, puisque les deux hectares considérés ne représentent que 0,24 % de la superficie de la commune.



Le zonage UB du Plan Local d'Urbanisme actuel.



Le zonage UC3 proposé.

B - Les modifications des documents écrits

La partie de l'ilot Fabert qui se trouve en zone UB doit être transformée en zone UC 3 qui représente un sous-secteur de la zone UC. Pour cela le règlement général de la zone UC doit subir quelques modifications, peu nombreuses, pour apporter au règlement de cette zone les adaptations nécessaires à la nouvelle morphologie souhaitée de ce secteur.

A l'article UC3-6 doit être instituée une marge de retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux car la règle générale applicable à cette zone consiste en un retrait de 5 mètres par rapport aux voies. Or l'ensemble de cette avenue est assujetti à un retrait de 8 mètres.

L'article 7 de l'ensemble des zones UC prévoit une implantation possible sur les limites aboutissant aux voies dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul. Il doit être modifié pour le secteur UC3. L'implantation y sera autorisée sur toutes les limites afin de favoriser pour cet ilot à la configuration particulière une bonne organisation interne des opérations ainsi que les transitions entre opérations qui se développeraient parallèlement sur des parcelles contigües.

A l'article 10, plusieurs hauteurs figurent selon les secteurs concernés. La règle de 18 m applicable en zone UC est le reflet de l'existant s'agissant des ensembles collectifs du Plateau de Sartrouville ou des plus petits ensembles disséminés ponctuellement sur tout le territoire communal. La règle applicable dans le secteur UC 2 est elle plus spécifiquement adaptée à un secteur connaissant une forte déclivité. L'ilot Fabert, lui, ne connaît que le handicap du talus bordant l'avenue Maurice Berteaux, ensuite le terrain ne subit pas de déclivité notable. Aussi, c'est la hauteur de 9 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage applicable en zone UC1 qui sera étendue à la zone UC3. C'est en effet la règle qui correspond à la morphologie et à la densité souhaitable sur ce secteur.

A l'article UC13, il sera spécifié que la proportion de 50% d'espaces plantés devra être en pleine terre. Cette précision a pour intérêt de permettre une gestion aérée des espaces non bâtis et d'avoir une bonne proportion d'espaces totalement perméables, mais également d'assurer la gestion des parties qui seront bâties en sous-sol pour l'aménagement du stationnement. Sans cela en effet, aucune règle ne permettrait de limiter l'emprise des constructions en sous-sol.

L'article UC 14 précisera que le coefficient d'occupation des sols applicable au secteur UC3 sera limité à 1 au lieu de 0,70 sur le reste des zones UC, qui aurait représenté une densité trop faible et en discordance vis-à-vis des autres règles applicables à ce secteur.

CONCLUSION

Les modifications proposées demeurent de portée limitée, et répondent aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.
La présente modification du PLU est conforme à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Les modifications apportées au dossier sont ponctuelles. Elles portent sur un secteur représentant 0,24 % du territoire de la commune et visent dans un but de sécurité et de gestion des flux de circulation, à réduire le potentiel de constructibilité d'un secteur qui subit les interactions de projets supra-communaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe en matière de démographie des objectifs mesurés : « Pour les années à venir, l'objectif n'est pas d'aggraver la densification, ni d'augmenter la population mais de conserver un rythme d'évolution naturel correspondant au renouvellement des générations. Avec un rythme de construction équivalent à celui des dernières années, soit environ 130 logements par an en moyenne, la population devra se stabiliser à son niveau actuel ou légèrement augmenter. »

Le PLU offre des possibilités d'évolution du parc de logements. Ces possibilités sont ciblées sur des secteurs aptes à les absorber. Elles sont matérialisées par des orientations d'aménagement. L'ilot Fabert lui n'est concerné par aucune orientation particulière. Sa situation ainsi que les incertitudes sur les projets qui l'entourent justifient une réduction de sa constructibilité. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et permet même de viser un objectif beaucoup plus en adéquation avec l'orientation définie en matière de logement et de perspective d'évolution démographique. Le nombre moyen de mises en chantier sur la période 2007/2009 est de 154 logements par an. Si l'on prend en compte l'évolution prévisionnelle de 2010, ce nombre sera proche de 172 logements par an.

L'ensemble des possibilités ouvertes par le PLU sont par conséquent déjà en excédent par rapport aux orientations générales fixées en 2006.

La réduction de constructibilité prévue sur l'ilot Fabert va donc dans le sens d'un réajustement vis-à-vis des objectifs fixés. Elle demeure parfaitement compatible avec les orientations définies.
En conservant un potentiel de constructibilité plus en adéquation avec la morphologie spécifique du site, elle ne compromet toutefois pas l'orientation visant à l'amélioration du paysage urbain dans la traversée de Sartrouville ainsi que celle de l'entrée de ville.

Le présent projet peut donc être soumis à l'enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985, pris en application des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Il est rappelé que l'enquête publique porte uniquement sur les dispositions modifiées regroupées dans le présent document et qu'en conséquence, seules ces dispositions peuvent faire l'objet d'observations.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des Sartrouvillois ou des avis des personnes consultées, le projet pourra être présenté devant le Conseil municipal pour approbation.
Le Plan Local d'Urbanisme modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

VILLE
de
SARTROUVILLE
(78500)

Arrondissement de
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(Yvelines)

_____

DIRECTION
DU DEVELOPPEMENT ET DE
L'AMENAGEMENT FONCIERS ET
URBAINS

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E
_ _ _ _ _ _ _ _ _

VILLE DE SARTROUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2
ILOT FABERT

NOTICE DE PRESENTATION

Juin 2010

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 19 novembre 2009.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification 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 ou 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 grave risque de nuisance.

Le présent dossier concerne la modification de l'ilot FABERT, un ensemble de terrains actuellement occupé par des bâtiments d'activités au sud-est de la commune, tout proche de la limite de commune avec Houilles.

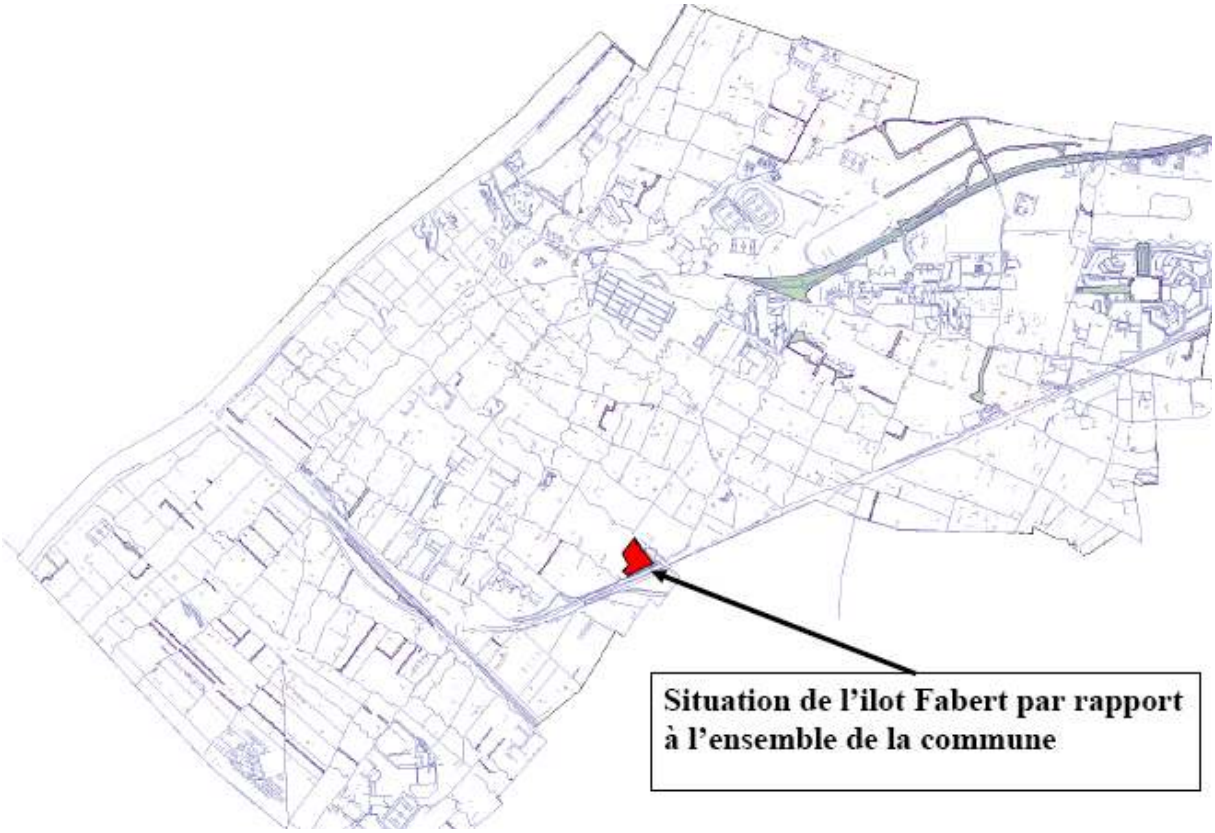
Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond en tous points aux prescriptions de l'article L 123-13. En effet, les modifications n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; elles répondent également aux impératifs des deux alinéas suivants de cet article.

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 fait état de secteurs de projets faisant l'objet d'orientations particulières dont certaines ont reçu un début de mise en œuvre.
Il fait également état « d'autres secteurs de projets » dont la vocation est décrite sans que ne soient déterminées d'orientations précises d'aménagement.
Il en est ainsi de l'ilot Fabert, secteur situé en bordure de la RD 308 – avenue Maurice Berteaux – quasiment en limite de la Commune de Houilles.
Cet ilot actuellement à vocation d'activités a été défini comme étant destiné à accueillir des logements par le biais de la construction de maisons individuelles, de maisons de ville ou de petits immeubles (page 7 des orientations d'aménagement).
Il a été couvert d'un zonage UB en bordure de l'avenue, identique à la plus grande partie du linéaire de cette avenue.

Ce secteur est concerné par des projets d'infrastructure importants dont les répercussions prévues en terme d'accessibilité, de sécurité et de circulation, conduisent à revoir à la baisse la constructibilité résultant actuellement de l'application du règlement du PLU relatif à la zone UB.

Le classement d'une partie de l'îlot Fabert en zone UB pourrait générer la création d'environ 400 logements, ce qui représente 600 véhicules. Cette situation poserait pour les habitants de ces futurs logements de trop grandes difficultés d'accès et les riverains actuels auraient également à subir les conséquences d'un apport non maîtrisé de circulation. Pour assurer une meilleure maîtrise des problèmes d'accessibilité et de sécurité du secteur, il apparaît nécessaire de faire évoluer le classement de cette partie de l'ilot Fabert.



Situation de l'ilot Fabert par rapport à l'ensemble de la commune

I LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

L'ilot Fabert constitue une entrée de ville en venant de Houilles. D'une superficie réduite de moins de deux hectares, il est bordé au nord par l'avenue Maurice Berteaux sur un linéaire de 140 mètres, sur sa façade est par la voie ferrée de grande ceinture, au sud par la rue Henri Brisson et à l'ouest par le projet de Voie Nouvelle Départementale. Sa bordure du coté de l'avenue Maurice Berteaux est marquée par un talus.

Il est occupé par un ensemble de bâtiments d'activités implantés de longue date avec quelques pavillons en bordure de la rue Henri Brisson.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui fut approuvé en 2006, a été affirmé le principe de réhabilitation des entrées de ville dont l'ilot Fabert qui en venant de Houilles offre une image très peu valorisante au débouché du pont routier qui surplombe la voie ferrée de grande ceinture.

La délocalisation des activités vieillissantes de ce site a été envisagée. Parallèlement la réalisation de la zone d'activités des Trembleaux au nord de la commune avait pour vocation de diversifier le tissu industriel et artisanal de la commune, mais également de permettre la délocalisation d'activités disséminées sur le territoire communal et ne bénéficiant ainsi pas de conditions optimales de fonctionnement ni de possibilités de se développer.

Dans le Plan d'Occupation des sols applicable avant l'élaboration du PLU en 2006, l'ilot Fabert était pourvu d'un zonage UIb à vocation d'activités.
Le tissu de cet ilot est apparu comme un tissu mutable. Pour cette raison, le zonage industriel de ce secteur a été transformé afin de pouvoir accueillir des logements.

La majeure partie du linéaire bordant l'avenue Maurice Berteaux étant pourvue d'un zonage UB pouvant accueillir une mixité de fonctions d'habitations et d'activités commerciales, ce zonage a été étendu à l'ilot Fabert lors de l'élaboration du PLU, la partie arrière de cet ilot étant toutefois demeurée en zone UG à destination d'habitat de type pavillonnaire afin d'assurer une transition avec le tissu environnant.

Les potentialités de mutabilité des différentes activités implantées sur le site ayant été identifiées, au vu de la configuration en entonnoir des parcelles, il était logique de penser que s'opérerait un remembrement foncier afin que puisse être conçue une opération d'ensemble permettant à la fois une bonne organisation des espaces bâtis et une optimisation de l'organisation de la desserte de l'opération. Ce souci est lié à une forte contrainte sécuritaire issue de la situation de l'ilot par rapport à l'axe principal que constitue l'avenue Maurice Berteaux qui supporte un trafic véhicule très élevé, sur lequel la création de nouveaux accès est prohibé par le Conseil général. De plus la configuration physique de cet ilot fait que considérées isolément, c'est sur une seule parcelle que peut être envisagé un accès sur la RD 308 : la parcelle la plus éloignée du pont routier qui surplombe la voie ferrée vers Houilles. Ensuite, plus on s'approche de ce pont, plus le talus bordant les parcelles en limite de l'avenue est important. En témoignent les photos ci-dessous.

Le plan figurant en page suivante fait apparaître le découpage des unités foncières.

Ilot Fabert :
Repérage des unités foncières
Limite
zone UB
Echelle
1/1000ème
Maurice
Berteaux
Fabert
Brisson
Rue
la
Mule

La rue Fabert bordant l'ilot Fabert et la voie express

Le talus de l'avenue Maurice Berteaux vu de la rue Fabert

Bordure de l'avenue M. Berteaux vers le pont routier

Le début de l'ilot Fabert vu depuis l'avenue M. Berteaux

Cette configuration et la potentialité de construction offerte par le PLU engendrent des inquiétudes liées à la nécessité d'envisager l'urbanisation de ce secteur en prenant en considération l'ensemble des facteurs qui l'entourent. Elle est amplifiée par les conséquences de projets supra-communaux d'infrastructures dont le PLU de 2006 n'avait pu tirer toutes les conséquences.

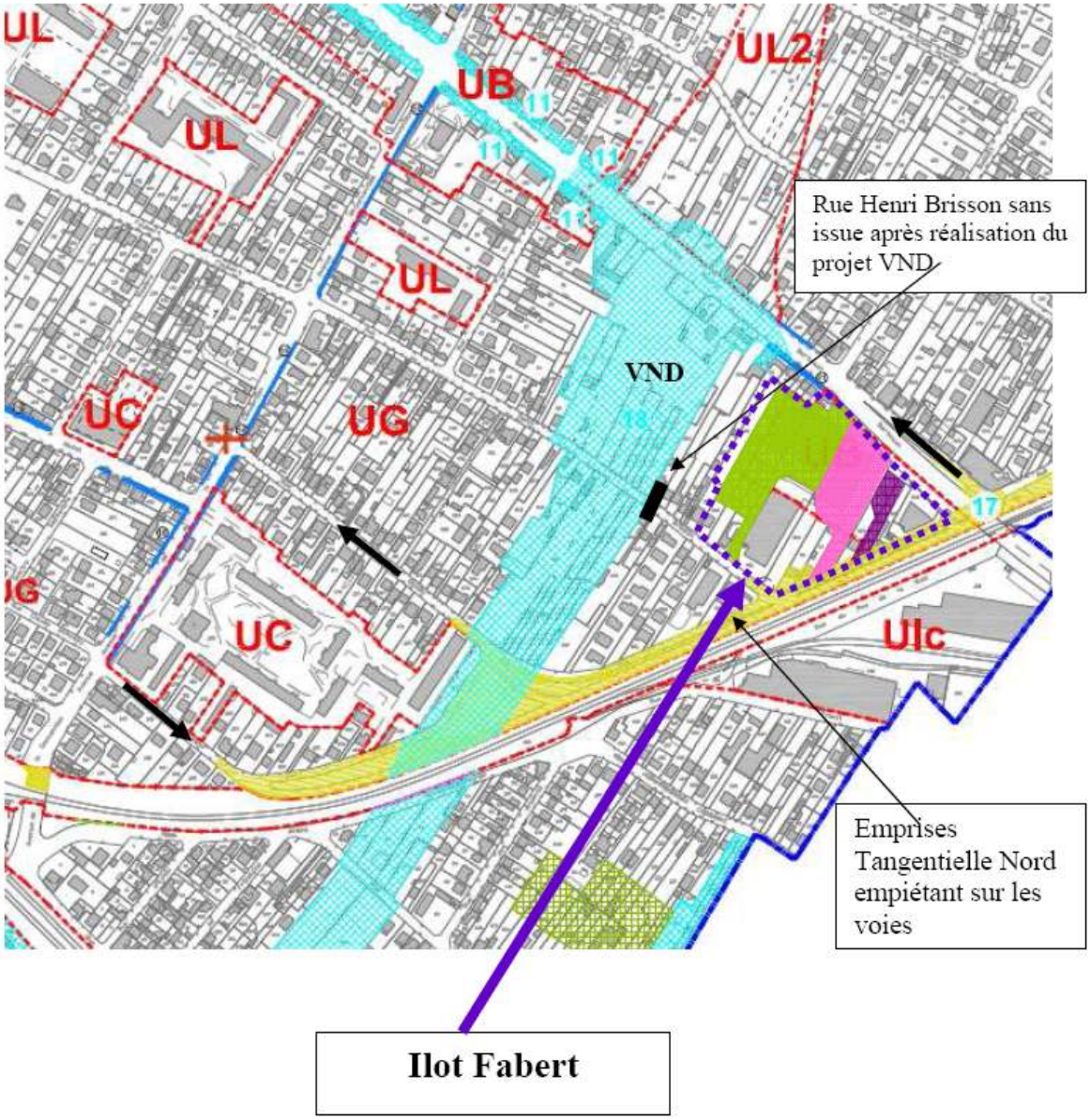
Le secteur est en effet très impacté par le projet départemental de « Voie Nouvelle Départementale » qui, venant de Montesson, doit déboucher sur la RD 308 – avenue Maurice Berteaux, avec le traitement prévu d'un carrefour giratoire. Ce projet a pour conséquence la mise sans issue de la rue Henri Brisson, voie desservant directement l'ilot Fabert.
La déclaration d'utilité publique du projet de Voie Nouvelle Départementale avec mise en compatibilité du PLU, est intervenue le 7 mars 2008 suite à une enquête publique qui s'est tenue du 18 juin 2007 au 18 juillet 2007.

Un second projet supra-communal a des répercussions sur l'ilot Fabert : il s'agit du projet de Tangentielle Nord qui vise l'ouverture de la ligne de grande ceinture au trafic voyageurs. Cela entraîne un élargissement des emprises RFF.
Or la rue Fabert longeant l'ilot du même nom est doublée de la Voie Express directement impactée par cet élargissement des emprises nécessaires au projet.
Les emprises réservées ont été déterminées par la SNCF afin de mettre les POS et les PLU en compatibilité. Toutefois le projet n'est pas suffisamment affiné pour que soient déterminées précisément les conditions d'accès aux parcelles riveraines. En effet, l'imprécision du dossier de mise en compatibilité ne donne aucun élément sur la largeur des voies qui seront restituées. Le schéma placé page 10 de la présente notice montre l'emprise du projet RFF couvrant la voie express et la rue Fabert.

L'impact de ces deux projets supra-communaux laisse à craindre un enclavement partiel de l'ilot Fabert.

Le plan figurant en page suivante représente ces facteurs.

L'ilot FABERT : sa morphologie et les aspects liés à la circulation



La conjugaison des trois facteurs principaux ci-dessus exposés fait craindre un manque de maîtrise du devenir de cet ilot : un aménagement mal coordonné dans le cadre d'opérations simplement juxtaposées ne permettant pas d'optimiser la desserte interne du site, les répercussions de cet aspect sur le schéma de circulation du quartier en lien avec la réalisation très prochaine de la Voie Nouvelle Départementale, et l'incertitude supplémentaire liée aux impacts du projet de Tangentielle Nord.

En effet, la construction potentielle d'un nombre considérable de logements sur cet ensemble de parcelles rendue possible par les règles actuelles de la zone UB étant susceptible de générer la présence de 600 véhicules, les flux engendrés trouveraient difficilement à s'écouler au vu de l'état des lieux du plan de circulation futur. La mise sans issue de la rue Henri Brisson et l'interdiction par le Conseil général de créer des entrées sur la RD 308 (avenue Maurice Berteaux) entraîneraient des reports de flux trop importants tant sur les rues Galilée et Lebon, que sur la voie longeant la voie ferrée, et de façon plus élargie, des reports sur d'autres axes tels que l'avenue de la Convention déjà lourdement chargée. De plus, les incertitudes liées aux travaux de RFF sur la Tangentielle Nord ne permettent pas d'envisager avec assurance la circulation sur la rue Fabert pour laquelle il n'existe pas à ce jour d'engagement sur le gabarit qui sera restitué après réalisation des travaux de la voie ferrée.

Ces raisons nous conduisent à diminuer les potentialités de constructibilité de ce site pour ne pas risquer une asphyxie du quartier.

II LES MODIFICATIONS DU PLU

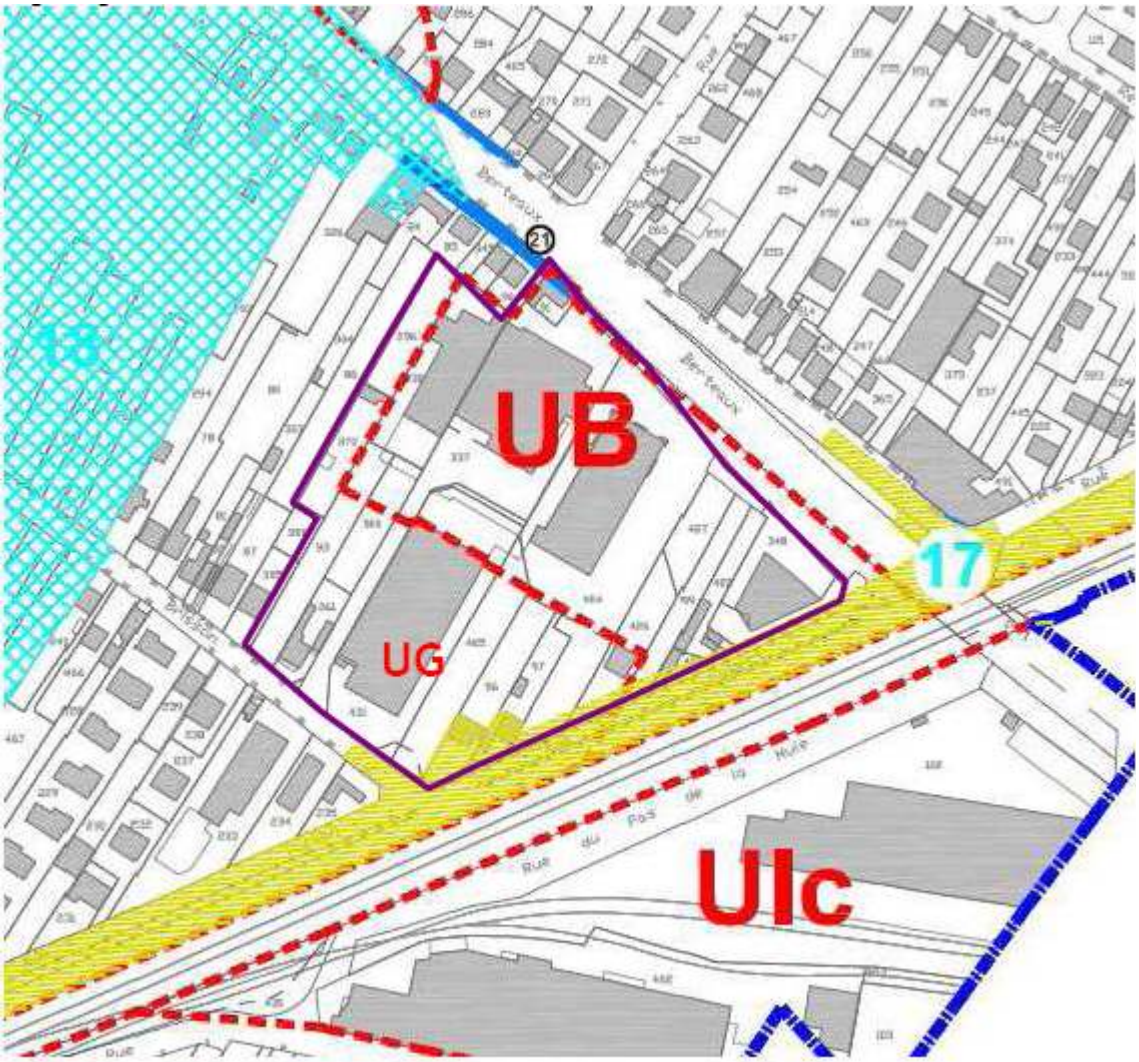
Les modifications concernent le plan de zonage ainsi que le règlement.

A- La modification du document graphique

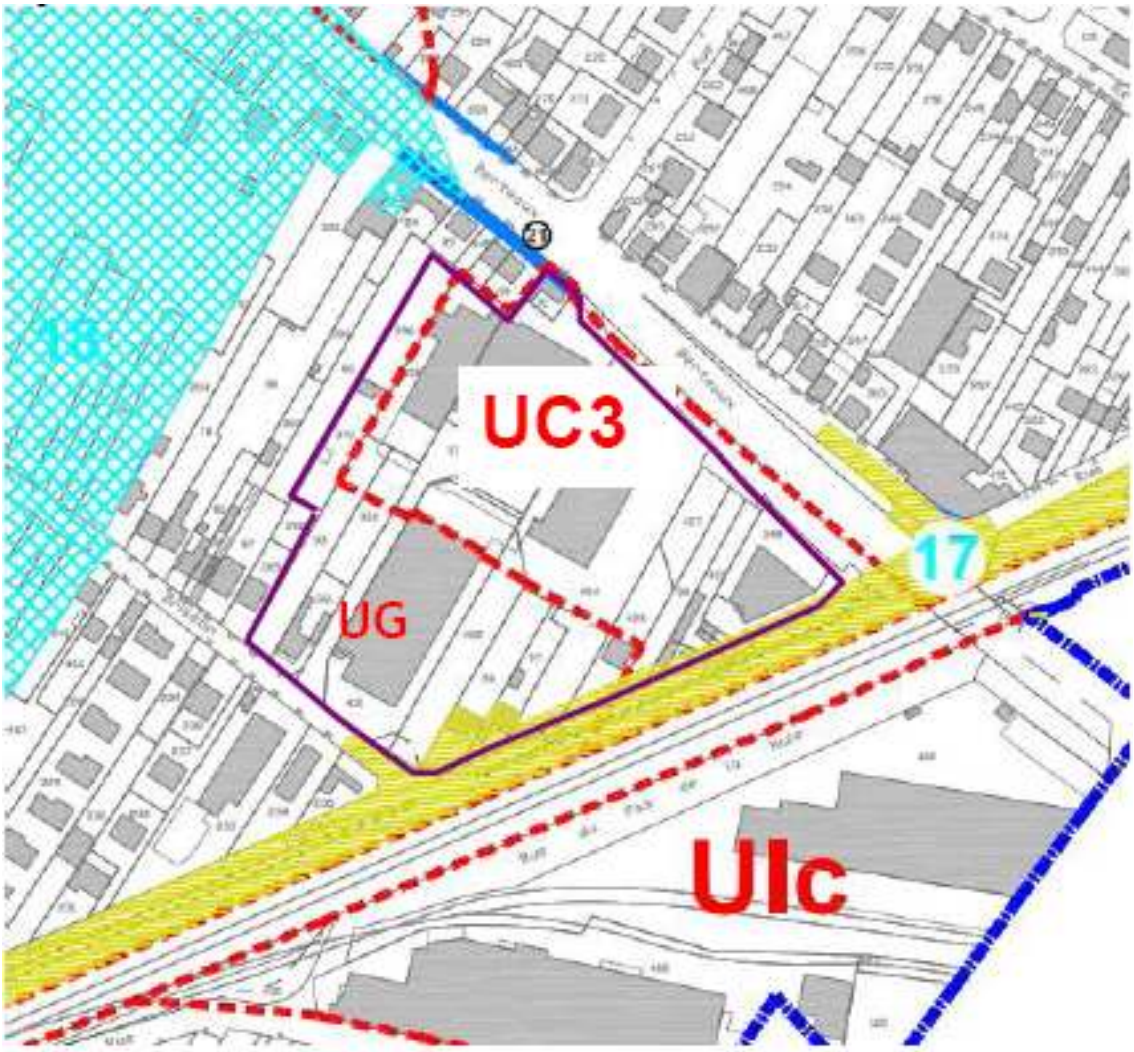
Il est proposé de modifier le zonage UB de la partie nord de l'ilot Fabert en lui appliquant un zonage UC déjà existant sur d'autres parties du territoire, auquel sera ajouté un indice 3 qui permettra une implantation en limite sur toute la profondeur de la parcelle, un recul de 8 mètres par rapport à l'avenue Maurice Berteaux pour obtenir un alignement homogène sur l'ensemble de la RD 308, une emprise de 50 % en sous sol et une hauteur équivalant à R + 2 + C.

L'objectif du règlement UC3 est double : diminuer la constructibilité de l'ilot afin de ne pas engorger ce quartier qui sera en partie enclavé, tout en permettant une certaine densité.

En termes quantitatifs, ce sont environ 10,50% de la zone UB actuelle qui sont destinés à subir la modification de zonage pour être transformés en zone UC, ce qui occasionne une augmentation de 1 à 2 % de la superficie totale de cette dernière zone.
Cette mutation revêt un caractère mineur, rapportée à l'ensemble du territoire communal, puisque les deux hectares considérés ne représentent que 0,24 % de la superficie de la commune.



Le zonage UB du Plan Local d'Urbanisme actuel.



Le zonage UC3 proposé.

B - Les modifications des documents écrits

La partie de l'ilot Fabert qui se trouve en zone UB doit être transformée en zone UC 3 qui représente un sous-secteur de la zone UC. Pour cela le règlement général de la zone UC doit subir quelques modifications, peu nombreuses, pour apporter au règlement de cette zone les adaptations nécessaires à la nouvelle morphologie souhaitée de ce secteur.

A l'article UC3-6 doit être instituée une marge de retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Maurice Berteaux car la règle générale applicable à cette zone consiste en un retrait de 5 mètres par rapport aux voies. Or l'ensemble de cette avenue est assujetti à un retrait de 8 mètres.

L'article 7 de l'ensemble des zones UC prévoit une implantation possible sur les limites aboutissant aux voies dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul. Il doit être modifié pour le secteur UC3. L'implantation y sera autorisée sur toutes les limites afin de favoriser pour cet ilot à la configuration particulière une bonne organisation interne des opérations ainsi que les transitions entre opérations qui se développeraient parallèlement sur des parcelles contigües.

A l'article 10, plusieurs hauteurs figurent selon les secteurs concernés. La règle de 18 m applicable en zone UC est le reflet de l'existant s'agissant des ensembles collectifs du Plateau de Sartrouville ou des plus petits ensembles disséminés ponctuellement sur tout le territoire communal. La règle applicable dans le secteur UC 2 est elle plus spécifiquement adaptée à un secteur connaissant une forte déclivité. L'ilot Fabert, lui, ne connaît que le handicap du talus bordant l'avenue Maurice Berteaux, ensuite le terrain ne subit pas de déclivité notable. Aussi, c'est la hauteur de 9 mètres à l'égout de toit et 12 mètres au faîtage applicable en zone UC1 qui sera étendue à la zone UC3. C'est en effet la règle qui correspond à la morphologie et à la densité souhaitable sur ce secteur.

A l'article UC13, il sera spécifié que la proportion de 50% d'espaces plantés devra être en pleine terre. Cette précision a pour intérêt de permettre une gestion aérée des espaces non bâtis et d'avoir une bonne proportion d'espaces totalement perméables, mais également d'assurer la gestion des parties qui seront bâties en sous-sol pour l'aménagement du stationnement. Sans cela en effet, aucune règle ne permettrait de limiter l'emprise des constructions en sous-sol.

L'article UC 14 précisera que le coefficient d'occupation des sols applicable au secteur UC3 sera limité à 1 au lieu de 0,70 sur le reste des zones UC, qui aurait représenté une densité trop faible et en discordance vis-à-vis des autres règles applicables à ce secteur.

CONCLUSION

Les modifications proposées demeurent de portée limitée, et répondent aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.
La présente modification du PLU est conforme à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Les modifications apportées au dossier sont ponctuelles. Elles portent sur un secteur représentant 0,24 % du territoire de la commune et visent dans un but de sécurité et de gestion des flux de circulation, à réduire le potentiel de constructibilité d'un secteur qui subit les interactions de projets supra-communaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe en matière de démographie des objectifs mesurés : « Pour les années à venir, l'objectif n'est pas d'aggraver la densification, ni d'augmenter la population mais de conserver un rythme d'évolution naturel correspondant au renouvellement des générations. Avec un rythme de construction équivalent à celui des dernières années, soit environ 130 logements par an en moyenne, la population devra se stabiliser à son niveau actuel ou légèrement augmenter. »

Le PLU offre des possibilités d'évolution du parc de logements. Ces possibilités sont ciblées sur des secteurs aptes à les absorber. Elles sont matérialisées par des orientations d'aménagement. L'ilot Fabert lui n'est concerné par aucune orientation particulière. Sa situation ainsi que les incertitudes sur les projets qui l'entourent justifient une réduction de sa constructibilité. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et permet même de viser un objectif beaucoup plus en adéquation avec l'orientation définie en matière de logement et de perspective d'évolution démographique. Le nombre moyen de mises en chantier sur la période 2007/2009 est de 154 logements par an. Si l'on prend en compte l'évolution prévisionnelle de 2010, ce nombre sera proche de 172 logements par an.

L'ensemble des possibilités ouvertes par le PLU sont par conséquent déjà en excédent par rapport aux orientations générales fixées en 2006.

La réduction de constructibilité prévue sur l'ilot Fabert va donc dans le sens d'un réajustement vis-à-vis des objectifs fixés. Elle demeure parfaitement compatible avec les orientations définies.
En conservant un potentiel de constructibilité plus en adéquation avec la morphologie spécifique du site, elle ne compromet toutefois pas l'orientation visant à l'amélioration du paysage urbain dans la traversée de Sartrouville ainsi que celle de l'entrée de ville.

Le présent projet peut donc être soumis à l'enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985, pris en application des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Il est rappelé que l'enquête publique porte uniquement sur les dispositions modifiées regroupées dans le présent document et qu'en conséquence, seules ces dispositions peuvent faire l'objet d'observations.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des Sartrouvillois ou des avis des personnes consultées, le projet pourra être présenté devant le Conseil municipal pour approbation.
Le Plan Local d'Urbanisme modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

VILLE
de
SARTROUVILLE
(78500)

Arrondissement de
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
(Yvelines)

_____

DIRECTION
DE L'AMENAGEMENT URBAIN

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E
_ _ _ _ _ _ _ _ _

VILLE DE SARTROUVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

NOTICE DE PRESENTATION

Juin 2009

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION : la restructuration de la place Alexandre Dumas.

II LES GRANDES LIGNES DU PROJET – Les pièces modifiées.
1 – La place Alexandre Dumas et ses abords.
2 – Le secteur des Trembleaux.

III – INCIDENCES DE CES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

SYNTHESE ET CONCLUSION

INTRODUCTION

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, approuvé en séance de Conseil municipal du 21 septembre 2006, a permis de conduire la transformation du Plan d'Occupation des Sols de 1999 en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et de prendre en compte le nouveau contenu prévu par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » (S.R.U.) du 13 décembre 2000, et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

Conformément à ce cadre législatif et aux principes énoncés par chacune de ces lois, le Plan Local d'Urbanisme de Sartrouville est un document de planification urbaine. Il s'inscrit dans une démarche de projet urbain qui définit un cadre de cohérence des multiples interventions urbaines.

Face aux évolutions socio-démographiques, aux enjeux environnementaux et aux impératifs de développement de la ville à moyen et long termes, le Plan Local d'Urbanisme présente une vision prospective et des objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Celui-ci permet de donner une meilleure lisibilité des orientations d'urbanisme et d'aménagement. Les orientations particulières par secteurs précisent en outre les intentions d'aménagement sur les sites de projet.

La ville de Sartrouville développe de nombreux projets. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe un cap en matière d'aménagement et d'urbanisme mais laisse ouvertes les possibilités de prendre en compte les besoins qui surviennent et les nouveaux projets qui émergent. Un certain nombre de projets, en phase d'étude, étaient logiquement insuffisamment définis au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le document n'a donc posé que leurs principales orientations sans pour cela obérer leur évolution au gré de leur définition.

La place Alexandre Dumas constitue un des éléments forts des projets municipaux d'urbanisme présentés dans les orientations particulières d'aménagement. Devant faire partie des secteurs de projets d'urbanisme spécifiques qui n'étaient pas suffisamment définis lors de l'élaboration du PLU, son périmètre et ses abords ont été couverts d'une servitude de constructibilité limitée, dans l'attente d'études plus fines permettant une réelle définition d'un projet.
En vertu de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, cette servitude peut être instituée, visant à interdire, sous réserve de justification, pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil qui a été fixé à 200 m².

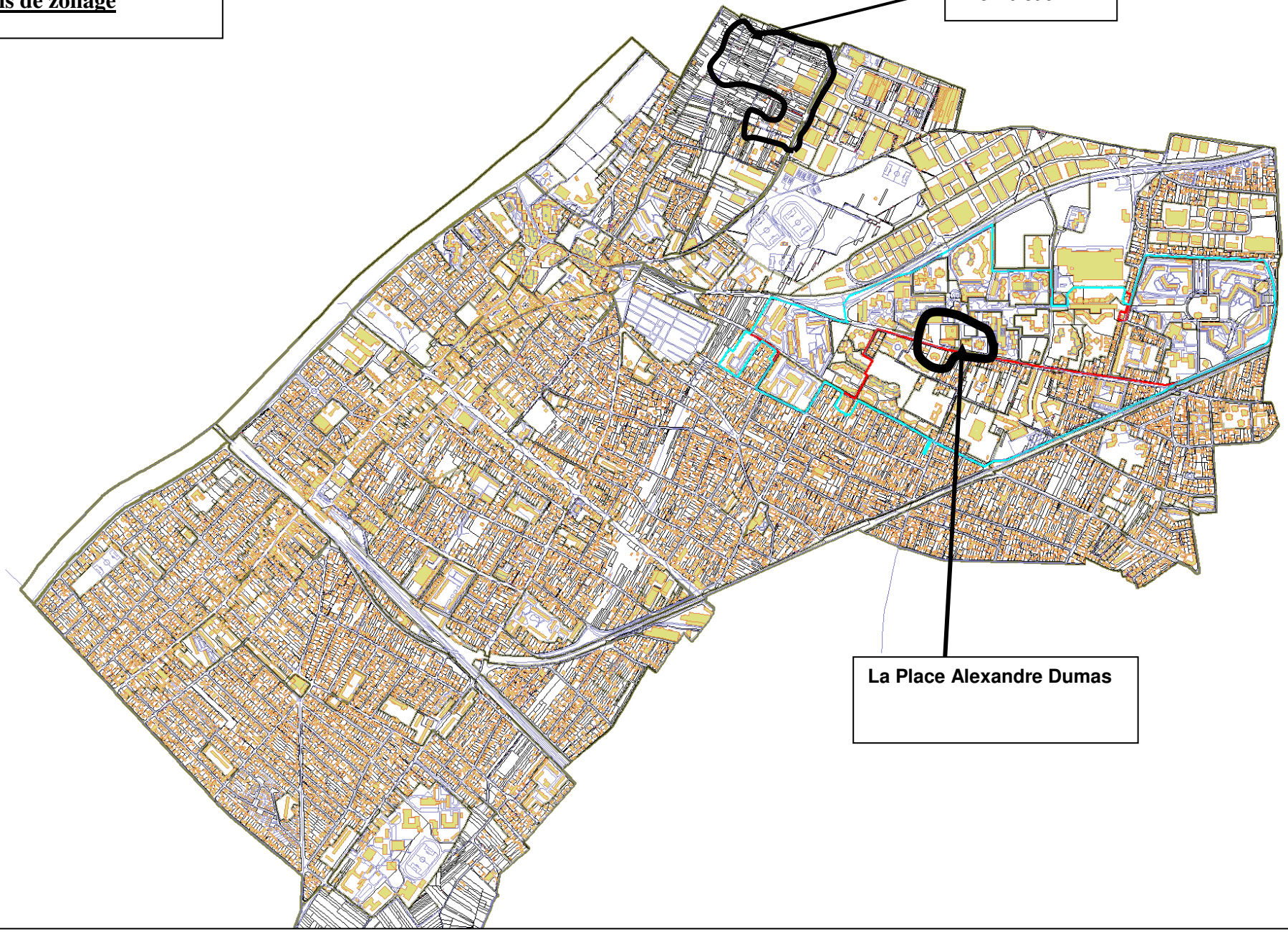
Plus globalement, la Commune a décidé de conduire un projet de renouvellement urbain du Plateau s'appuyant sur son Schéma de Cohérence Urbaine puis en s'engageant dans une convention signée avec l'ANRU. Le projet propose un renouvellement radical aux extrémités Est (les Indes) et Ouest (l'Union) avec des démolitions et la reconstruction d'une offre mixte. Dans toute la partie médiane (Promenade Maxime Gorki), une recomposition urbaine est en cours avec la création d'un parc urbain, afin d'assurer une lisibilité, une accessibilité ainsi qu'une perméabilité du tissu urbain : la réorganisation du pôle de service public et privé autour de la Place Alexandre Dumas doit constituer, dans cette continuité, un point fort de la restructuration du Plateau.

Les projets ayant mûri depuis l'approbation du PLU, le moment est venu d'affiner les dispositions du document réglementaire afin de rendre possible l'évolution attendue de ce pôle que la municipalité a placé au cœur de ses priorités après avoir achevé la requalification de la place du centre-ville.

I – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION : LA RESTRUCTURATION DE LA PLACE ALEXANDRE DUMAS

L'objectif de la présente modification est de permettre l'évolution de la place Alexandre Dumas. Cette évolution doit se faire par le biais d'une restructuration très lourde allant de paire avec le transfert d'activités existantes sur le site : la fonction centre de distribution de La Poste ainsi qu'un garage automobile qui au contraire des autres activités de commerces et services ne peuvent retrouver un emplacement au sein du futur aménagement.
Pour cette raison, la modification envisagée concerne deux sites spatialement distincts mais fonctionnellement reliés : la place Alexandre Dumas et ses abords de part et d'autre de l'avenue du général de Gaulle, et le secteur de la zone d'activités des Trembleaux qui doit accueillir le garage situé avenue du général de Gaulle.

Plan de repérage des modifications de zonage



La place Alexandre Dumas sera restructurée afin d'offrir un véritable lieu de vie organisé de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle. L'opération porte sur un périmètre de 3,5 ha.

Elle n'a aujourd'hui de place que le nom, étant composée d'espaces publics et privés découpés de façon anarchique, de commerces et de services qui souffrent d'un manque de visibilité, de l'ancienne gendarmerie désaffectée depuis plusieurs années, ainsi que d'un garage automobile. De plus, l'absence de lisibilité sur ce secteur entraine un sentiment d'insécurité.

Les objectifs de cette restructuration sont multiples :

- aménager une place de qualité comparable à la place des Fusillés (place de la gare),
- la place Alexandre Dumas recevra un traitement paysager de qualité qui complétera la trame verte de Sartrouville en ouvrant ce quartier sur la promenade Maxime Gorki, le parc Genevoix,
- créer un véritable cœur de quartier, en revitalisant les commerces et équipements publics existants, mais aussi en y implantant de nouvelles activités,
- favoriser la construction de logements avec une architecture de qualité, tout autour de la place, en accession à la propriété, dans le respect des résidents actuels et du tissu urbain existant,
- proposer un nouveau mobilier urbain, refaire l'éclairage public, améliorer la sécurité du quartier et installer des systèmes de vidéo protection,
- retraiter l'avenue du Général de Gaulle comme une voie plus urbaine, aménagée en zone 30, et qui accompagnera la redynamisation économique en présentant des totems aux entrées de quartier pour annoncer les commerces.

Le périmètre d'aménagement est compris entre la rue Pablo Picasso au nord et à l'est, l'avenue du Général de Gaulle, la rue Louis Pergaud, les fonds de parcelles AL 19, AL 292, AL 291, la rue de la Croix Mallard, et le début de la rue Pablo Picasso à l'ouest.

La « place » Alexandre Dumas actuelle n'est pas perceptible du fait de la composition du bâti à simple rez-de-chaussée et d'une désarticulation totale des différentes fonctions présentes anarchiquement sur ce périmètre. Par sa situation, le site présente cependant des atouts aptes à en faire une véritable place, l'équivalent pour les quartiers du Plateau de la place des Fusillés en centre ville.

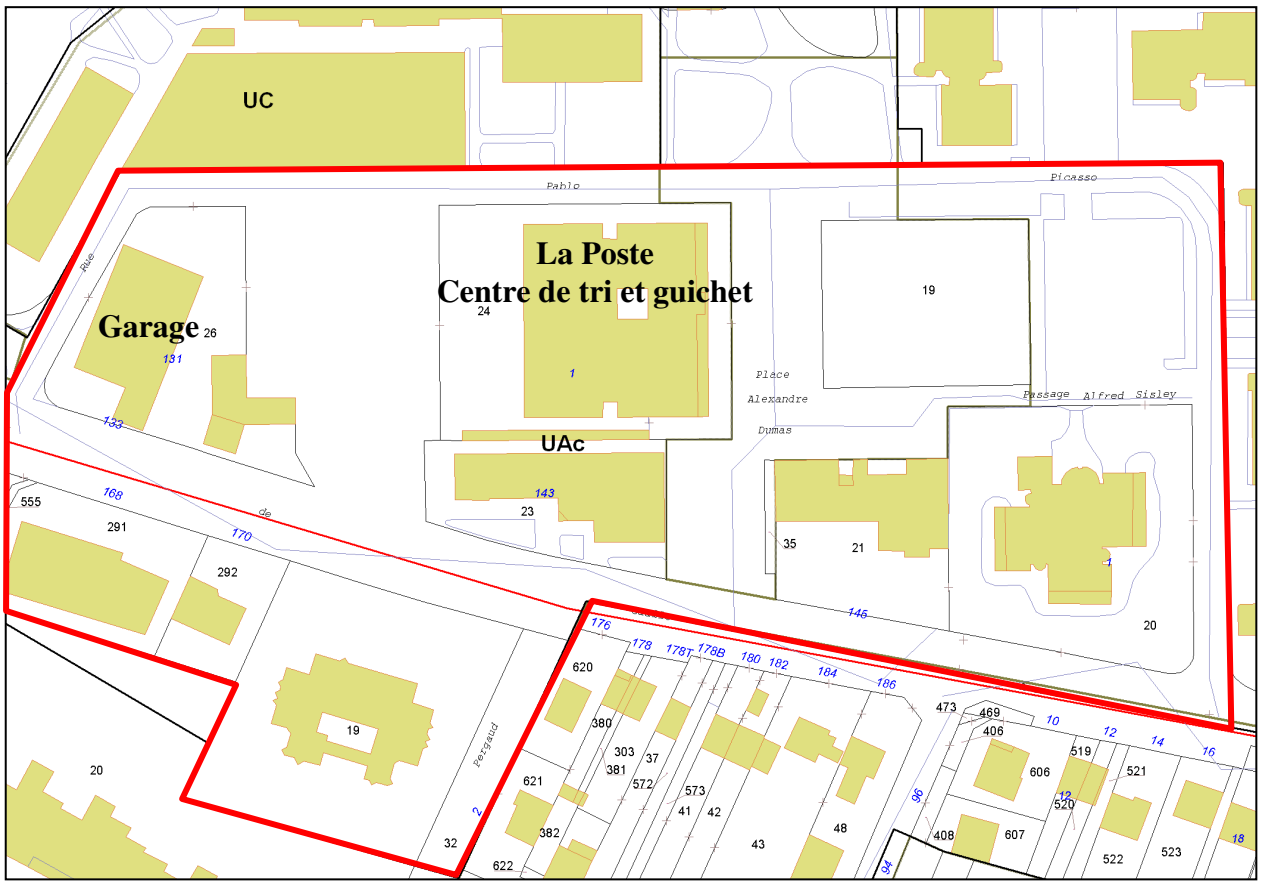
Le projet trouve toute sa justification au sein de la réflexion globale qui sous-tend la requalification des différents secteurs du Plateau. Les objectifs de cette requalification, dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU, sont multiples. Il s'agit notamment de sécuriser les quartiers, de clarifier les zones de propriété foncière par des opérations de résidentialisation, et d'ouvrir le secteur par un cheminement paysager. Sur ce point, l'intention était de créer un parc urbain dans un tissu dense, avec la réalisation d'un cheminement piéton sur un axe reliant l'est à l'ouest du Plateau : intention d'ores et déjà réalisée sur la première partie de la promenade Maxime Gorki, la seconde partie étant en cours de réalisation (voir photo ci-dessous).

La requalification de la place Alexandre Dumas et de ses abords se fera en articulation avec cette promenade, principe qui est réaffirmé dans les orientations particulières d'aménagement. De plus, conformément aux principes inscrits dans le contrat ANRU, une liaison piétonne partira de la place Alexandre Dumas pour rejoindre les groupes scolaires F Léger et P Neruda, donnant ainsi une cohérence et une lisibilité aux espaces publics.

Du point de vue de l'offre résidentielle, le projet de la place Alexandre Dumas est ambitieux et vise une mixité urbaine et sociale. La Foncière Logement construira une vingtaine de logements destinés au logement locatif dans le cadre du 1% logement. Il est également prévu la construction d'une cinquantaine de logements en accession sociale, le reste de l'opération étant destiné à de l'accession libre.

La Poste, regroupant aujourd'hui le centre de tri et la banque postale, est située en plein cœur du secteur. Le centre de tri constitue une fonction qui ne trouve plus sa place en cœur d'ilot. Aussi sa délocalisation est projetée sur un site plus excentré, apte à accueillir cette fonction.

Toute l'extrémité nord du secteur Alexandre Dumas est elle occupée par un bâtiment à usage de garage automobile. Il ne s'agit pas là non plus d'une fonction de centre urbain, et sa délocalisation est projetée sur un ensemble de parcelles situées route de Cormeilles, formant une dent creuse sur un axe accueillant des bâtiments d'activités.



Des études ont été menées pour une recomposition de l'espace sur Alexandre Dumas. La morphologie du site le rend apte à accueillir une place de belles dimensions, qui sera structurée par des immeubles à l'architecture de qualité avec des hauteurs variant entre R + 2 à R + 5 pour à la fois assurer la transition avec le bâti environnant et ponctuer ce secteur central du Plateau. Les dimensions de la place seront mises en valeur par les volumes bâtis qui renforceront sa présence, et ce, à l'image de la place des Fusillés en centre-ville. La majorité des commerces présents souhaite être relogée sur les lieux. Il en est de même des services et les institutions telles que la banque postale, la CPAM qui trouveront là l'occasion de restructurer leur espace, et le Conseil général qui possède la maîtrise foncière d'une partie du secteur au travers d'un parking et des locaux de l'ancienne gendarmerie, souhaite y implanter un « Espace Territorial » comprenant notamment une PMI. La crèche municipale sera reconstruite en pied d'immeuble.

La place Alexandre Dumas est un pôle commercial composé de 14 commerces, services et équipements publics :

- Un garage
- Un grossiste en peinture
- Un commerce de produits exotiques
- Une supérette
- La Poste (centre de distribution et guichet)
- Deux banques : la Société générale et Caisse d'Epargne
- Une boulangerie
- Une pharmacie
- Une patisserie
- Une friperie
- La C.P.A.M.
- Une crèche
- Un cabinet médical.

Hormis le garage, le centre de distribution et le grossiste en peinture, l'ensemble de ces commerces et services restera sur la nouvelle place. Ces travaux seront l'occasion, pour certains, de s'agrandir, et de répondre à une future demande plus importante en raison des logements programmés.

La maîtrise foncière du secteur n'étant pas totalement réalisée, les études sur la restructuration de l'espace et l'évidence selon laquelle le réaménagement ne pourra se faire que sous la forme d'une opération tiroirs, il est apparu que la levée du périmètre de constructibilité limitée devait nécessairement aller de paire avec l'institution d'un règlement graphique de construction. Le règlement de la zone UA c sera donc modifié et doublé d'un plan de zonage de secteur faisant apparaître des polygones de constructibilité mentionnant outre leur implantation, les hauteurs maximales des futures constructions.

II - LES GRANDES LIGNES DU PROJET : les pièces modifiées.

Les modifications portent donc sur deux secteurs géographiques distincts mais qui poursuivent le même but.

1-La place Alexandre Dumas.

Le principe général décrit dans les orientations particulières d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2006 consiste à recentrer la place de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle, axe structurant du quartier, afin d'y réorganiser les commerces en rez-de-chaussée et de proposer de nouveaux logements en étages.
Un schéma d'aménagement figure en page 9 des orientations d'aménagement annexées au Plan Local d'Urbanisme.
Les études menées depuis ont permis de préciser ces orientations. Sans que le principe général soit modifié, le schéma de réorganisation de l'espace s'est lui trouvé modifié par un léger déplacement de la place qui va acquérir un caractère plus central. Ainsi, le schéma d'aménagement sera rectifié. La liaison avec le cheminement de la Promenade Maxime Gorki est réaffirmée.

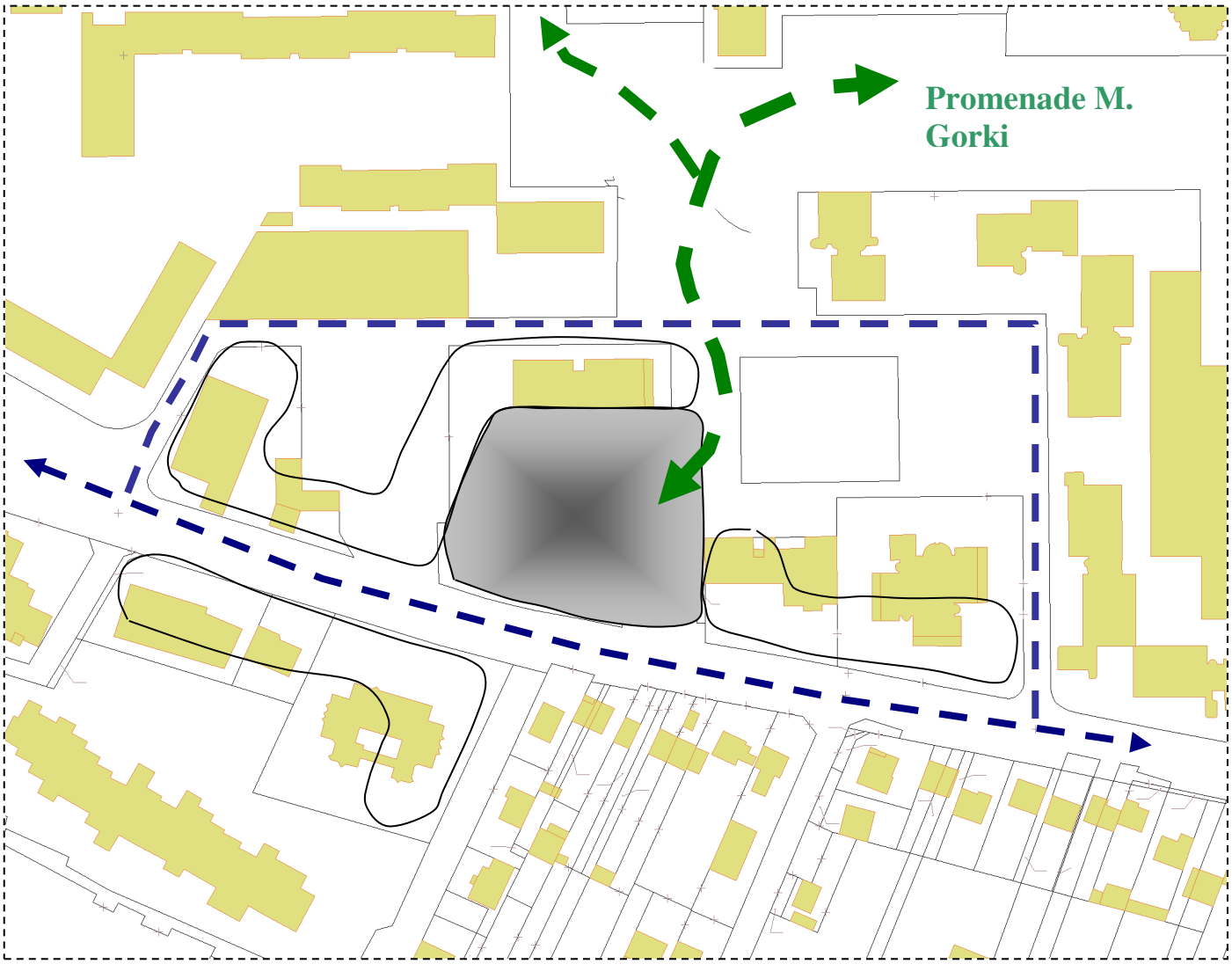
Au plan de zonage, la servitude de constructibilité limitée couvrant le secteur Dumas doit être levée pour permettre la mise en œuvre de l'opération de restructuration.
Ce secteur est couvert en outre par un zonage UA c. Il demeure dans son principe adapté à la réalisation du projet mais doit subir des adaptations afin de pouvoir créer un véritable pôle urbain. Le règlement doit prendre une forme plus directive afin d'avoir la maîtrise de la morphologie du bâti qui encadrera la place. Pour ce faire, le règlement sera adapté et doublé d'un schéma traçant des polygones d'implantation. Ceux-ci seront en conformité avec le schéma des orientations particulières d'aménagement.

Les pages suivantes montrent l'évolution entre les orientations d'aménagement actuelles et modifiées, et le plan de zonage actuel, le plan de zonage futur, et figure ensuite le projet de polygones d'implantation avec indication des hauteurs.

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT CONCERNANT LA PLACE ALEXANDRE DUMAS

Exemple d'aménagement possible pour la place Alexandre Dumas

Orientation particulière concernant la place Alexandre Dumas modifiée.



Création d'un nouvel espace public de qualité : la nouvelle place A. Dumas.

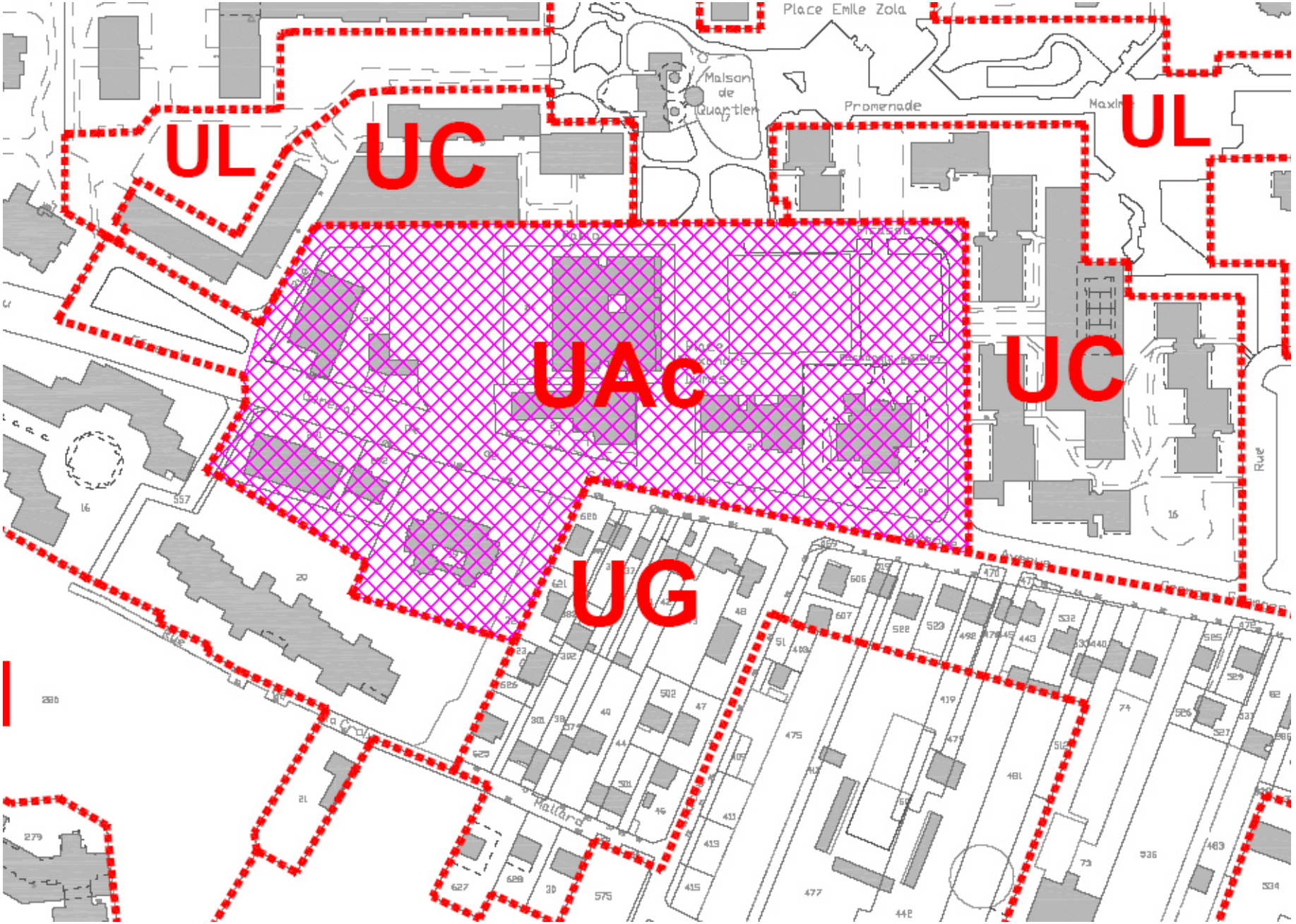
Construction de nouveaux bâtiments accueillant des commerces et services en RDC et des logements et bureaux en étages

Création d'un parking paysager.

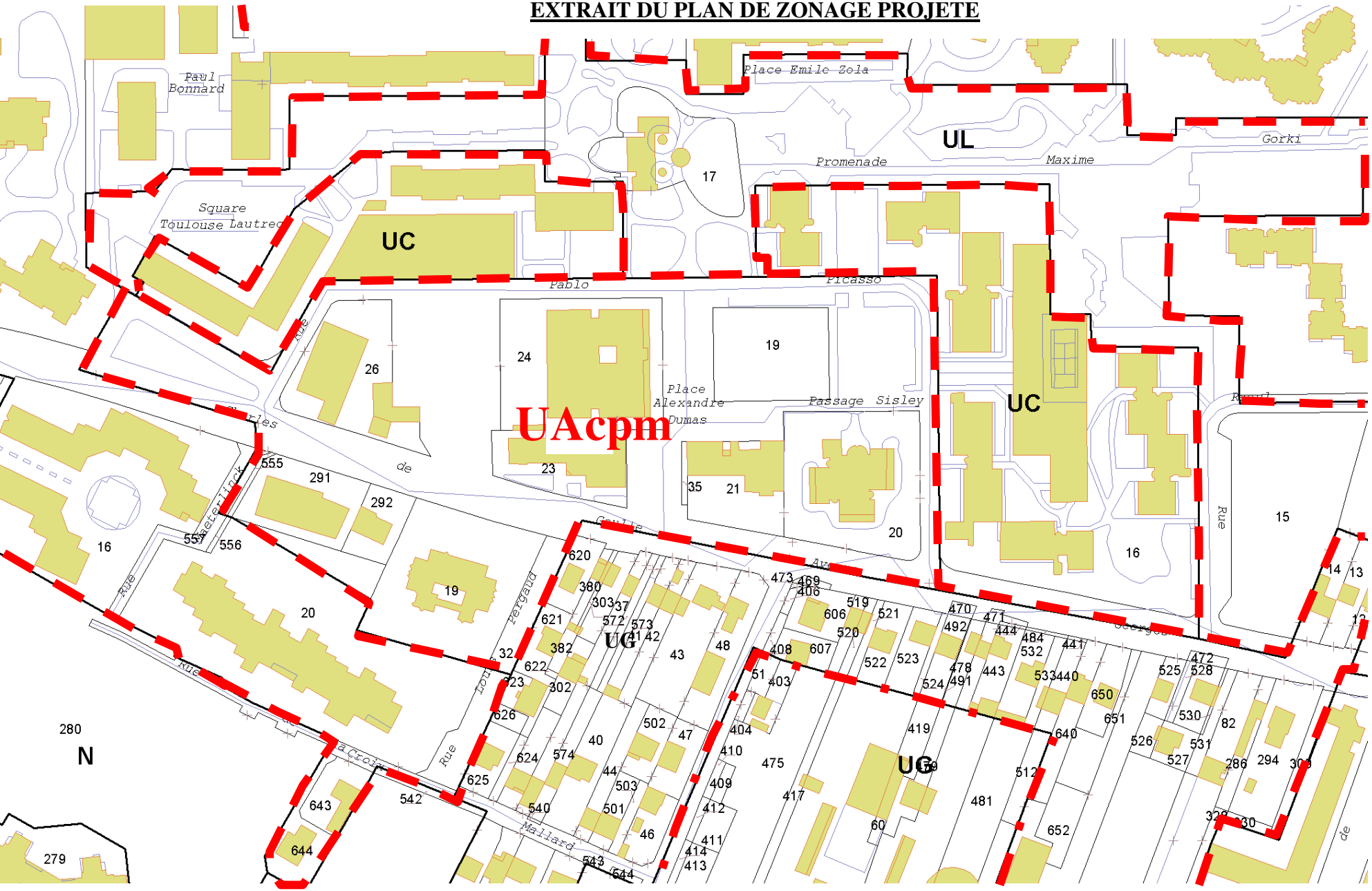
Réaménagement de la voirie

Création de circulations douces de qualité. Liaison avec la Promenade Maxime Gorki et les groupes scolaires Fernand Léger et Pablo Neruda.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EXISTANT



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE PROJETE


UAcpm
UC
UL
UG
UG
UC
Paul Bonnard
Square Toulouse Lautrec
Place Emile Zola
Promenade
Maxime
Gorki
Pablo
Picasso
Place Alexandre Dumas
Passage Sisley
Rue
Rue
Rue

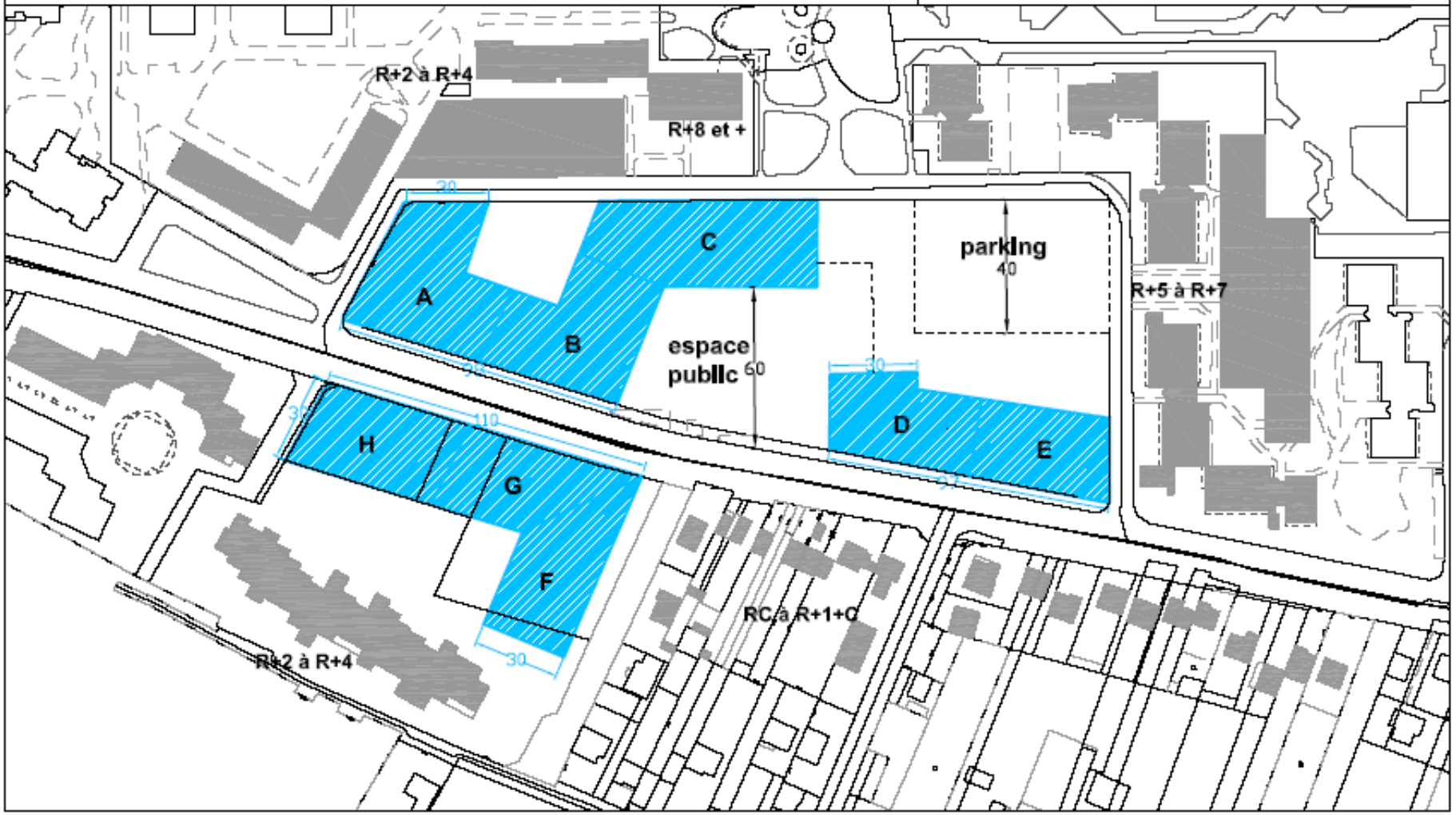
VILLE DE SARTROUVILLE

Plan de Zonage n°8
Place Alexandre Dumas

UAcpm

Ilots A, B et C : R+5+C
ilot H : R+4+C
ilots D, E et G : R+3+C
Ilot F : R+2+C

Polygone d'Implantation



Le règlement de la zone UAcpm.

La place Alexandre Dumas est aujourd'hui dotée d'un zonage UAc, dont l'esprit correspond au projet envisagé.

Toutefois, la configuration des lieux laisserait beaucoup de liberté aux futurs concepteurs, liberté qu'il a paru utile de mieux encadrer dans le but d'avoir la maîtrise de la morphologie de la place et des volumes bâtis qui structureront l'espace.
Pour ce faire, ce secteur de la zone UA c est transformée en zone UAcpm, munie d'un document graphique annexe retraçant les périmètres de constructibilité à l'intérieur desquels devront s'inscrire les constructions projetées.

La structure urbaine du quartier environnant la place est hétérogène. La hauteur du bâti varie d'un à deux niveaux dans le tissu pavillonnaire et de quatre à huit dans le tissu collectif. Le schéma d'aménagement propose un épannelage du bâti avec des hauteurs variées afin de garantir la qualité du bâti autour de la place et assurer la transition avec les caractéristiques du bâti alentour.

Le règlement de la zone UAc est réécrit pour être adapté à un principe de règlement graphique. Cette réécriture n'opère pas de profonde transformation dans la mesure où les principes présidant à la densité des projets ne subissent pas de bouleversements :

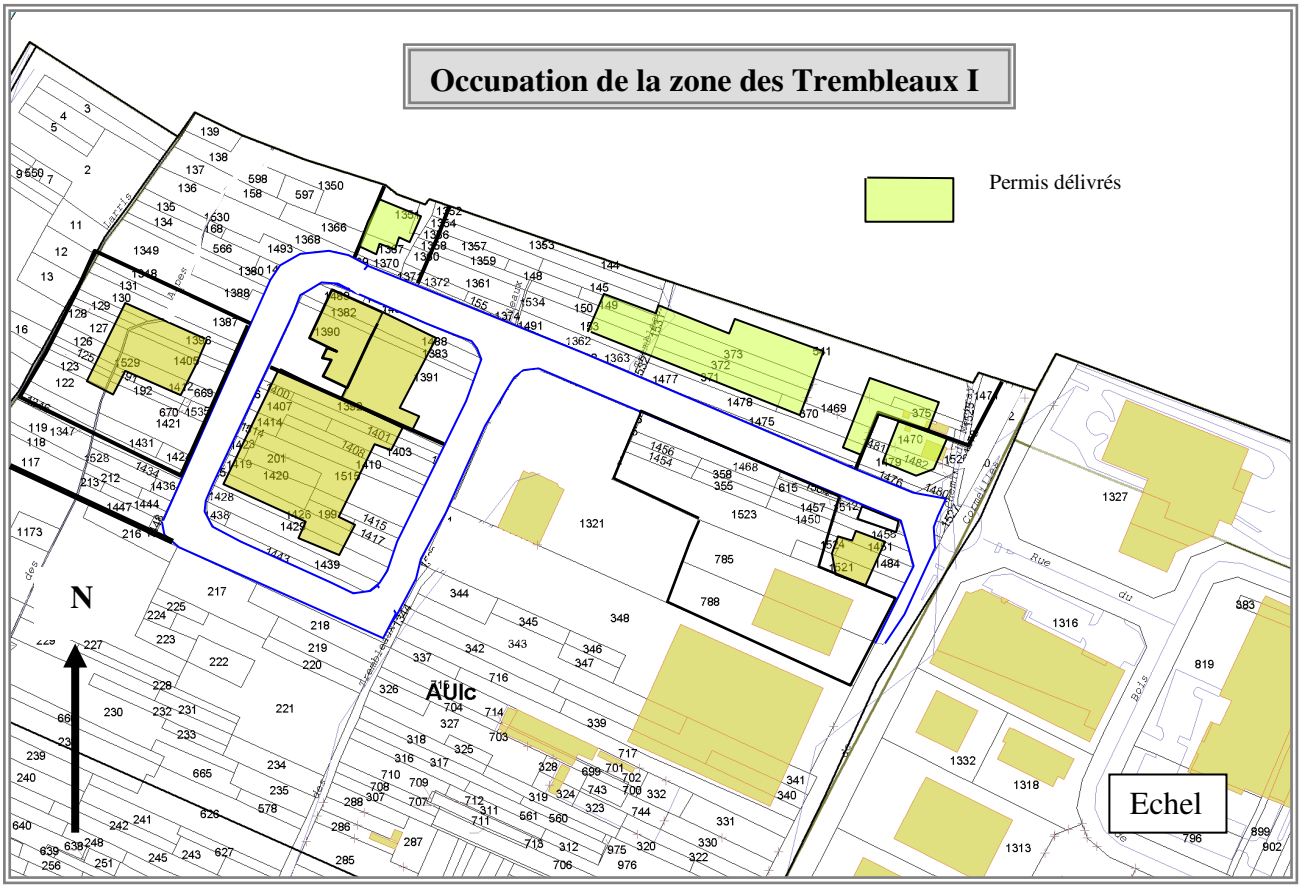
- La hauteur est actuellement limitée uniformément à 15 m à l'égout de toit, ce qui permet de construire à R + 4 + C. Les polygones graphiques possèdent des hauteurs variant entre R + 2 et R + 5 + C dont la raison d'être est d'assurer la transition avec les hauteurs disparates du bâti environnant, et de mettre en valeur les dimensions de la place (60m de profondeur).
- L'emprise au sol qui n'était pas réglementée le devient du fait de l'obligation d'implantation à l'intérieur des polygones.
- La densité admise sera donc clairement définie alors qu'elle ne l'était pas en l'absence de coefficient d'occupation des sols.

Ces nouvelles modalités d'écriture sont présentées en annexe de la présente notice.

2- Le secteur des Trembleaux

Le secteur situé plus au nord de la commune est couvert par des zones d'activités : la zone des Perriers et la zone des Trembleaux composée d'une ZAC en bonne voie d'achèvement, la ZAC des Trembleaux I et, en bordure de la route de Cormeilles et de la rue de la Garenne, des activités implantées depuis longtemps.
Cet ensemble est couvert par un zonage AUIc. Or, la ZAC des Trembleaux I qui n'était pas équipée lors de l'approbation du PLU est desservie désormais par la rue des Renards et pourvue des équipements nécessaires à la construction des bâtiments d'activités en cours.

La route de Cormeilles – Route Départementale n° 121 – est pourvue également de réseaux et est bordée de bâtiments d'activités existant de longue date à la seule exception d'un petit ensemble de parcelles de faible superficie qui à elles seules dévalorisent la zone en créant une dent creuse..



Le zonage AUIc caractéristique d'une insuffisance d'équipement n'est plus approprié et peut donc être transformé en zone UIc adaptée à la réalité de l'urbanisation et de l'équipement. Ce zonage peut se poursuivre jusqu'à la rue de la Garenne. Il permettra de rendre constructible la dernière dent creuse figurant en bordure de la route de Cormeilles sur un linéaire réduit de 95 mètres, constituée d'un ensemble de petites parcelles laissées à l'abandon et donc très nuisantes pour l'esthétique et l'image de l'entrée de ville.

C'est à cet endroit qu'est projetée la relocalisation du garage automobile situé aujourd'hui sur le secteur Dumas. Cet axe d'entrée de ville constituera une localisation beaucoup mieux adaptée à ce type d'activité par la visibilité qu'elle induit.

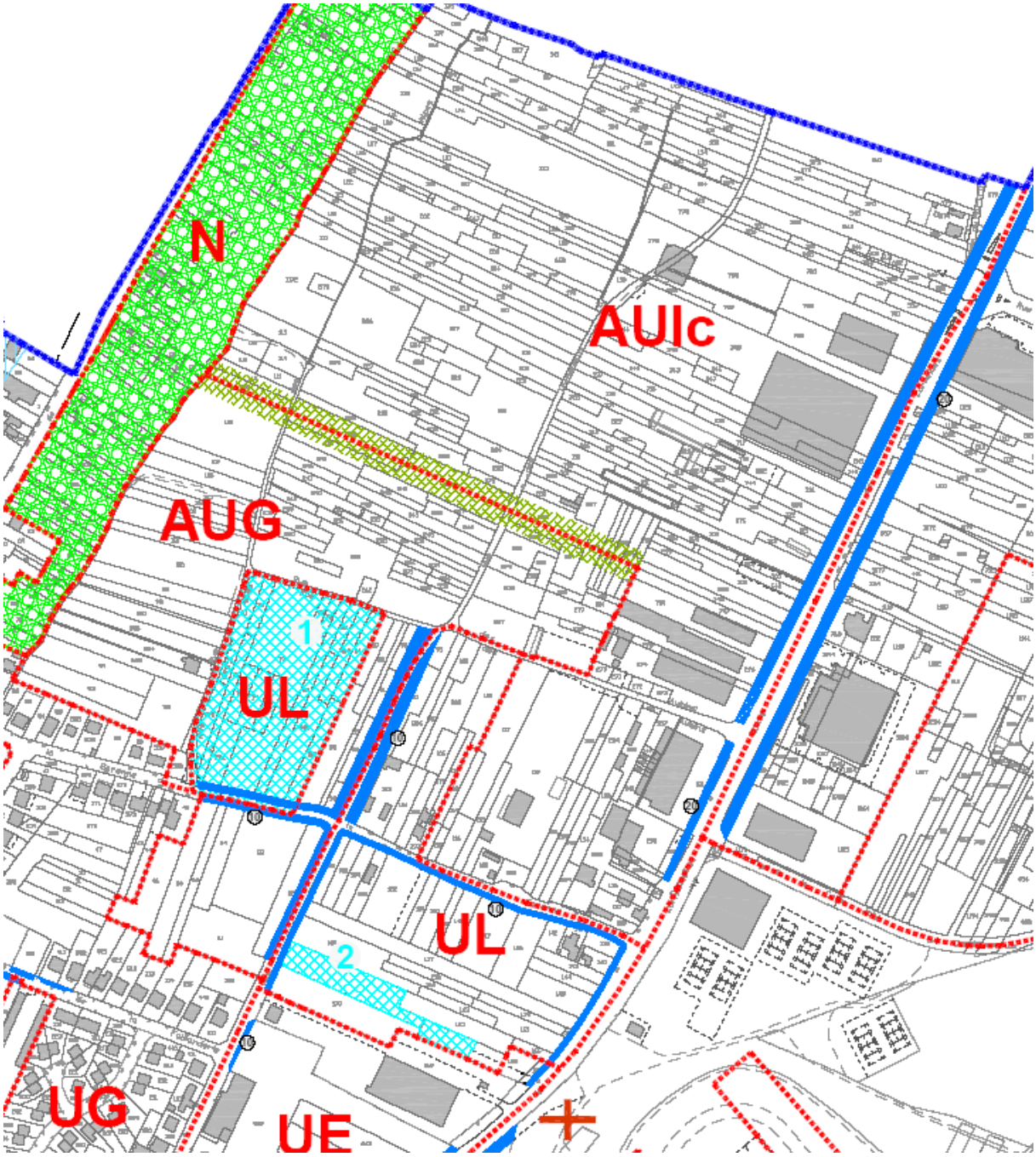
La finalisation de l'urbanisation du front bâti le long de la route de Cormeilles permettra par ailleurs une bien meilleure qualification de cette entrée de ville.

Cette modification du zonage AUIc ne compromet en rien l'aménagement futur de l'extension projetée de la ZAC des Trembleaux I sur la partie centrale du lieudit les Trembleaux. Ce secteur dont l'aménagement n'est pas définitivement arrêté dans le temps demeure en zone AUIc. Le schéma d'ensemble ne subit pas de modification dans la mesure où le principe de desserte sera assuré par le prolongement de la rue des Renards, voie en forme de boucle qui prend son accès sur le giratoire de la route de Cormeilles, le principe établi étant de ne pas multiplier les voie d'accès secondaires débouchant sur cette voie départementale.

Il est donc proposé le passage en zone UI c du périmètre de la ZAC des Trembleaux I et de tout le linéaire de la zone d'activités bordant la route de Cormeilles, avec le retour en bordure de la rue de la Garenne.

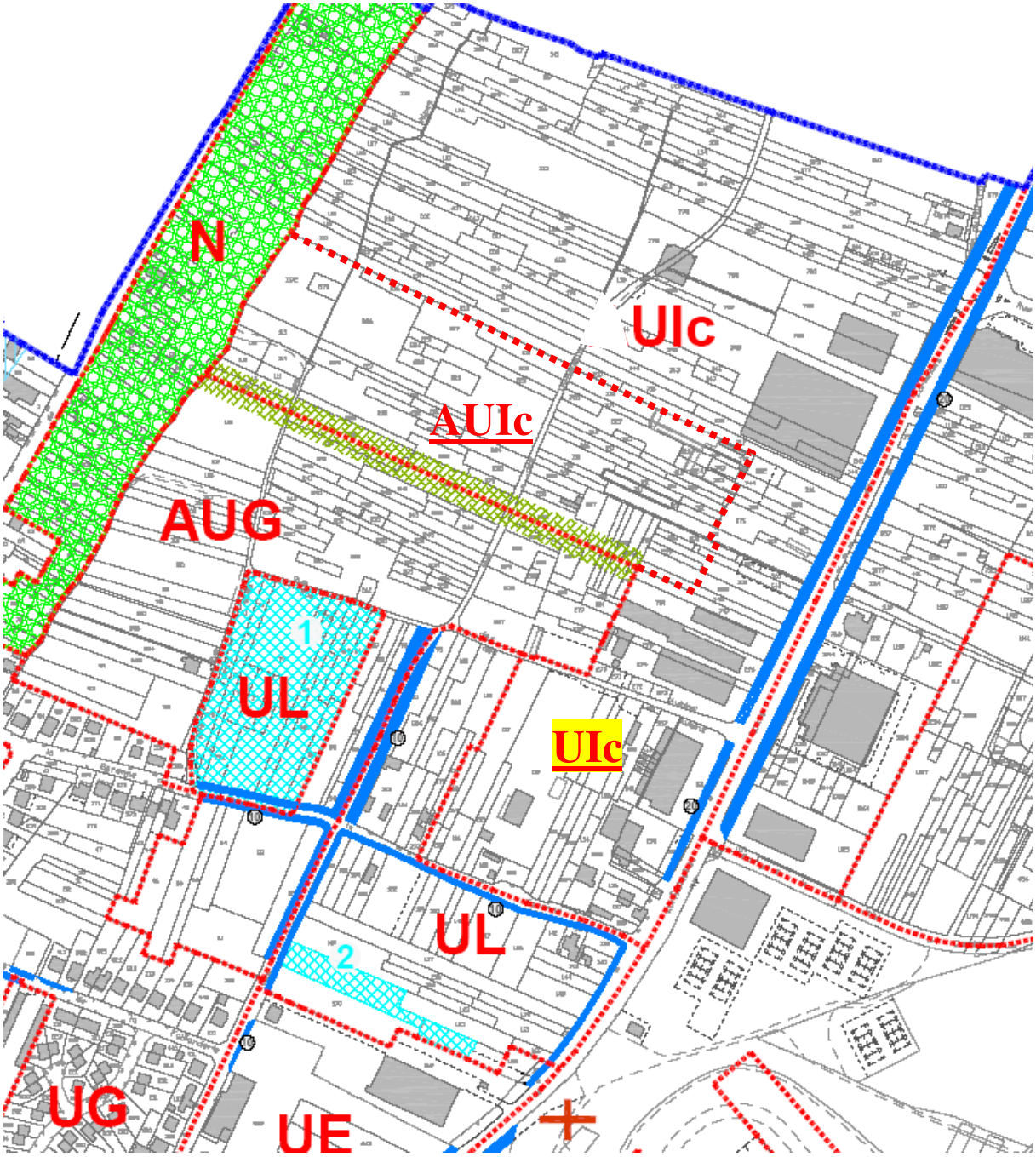
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

PLU APPROUVE LE 21 SEPTEMBRE 2006



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

MODIFICATION DU ZONAGE PROJETE AUIc / UIc



III – Incidence de ces modifications et justification du choix de la procédure

Les modifications des Orientations d'Aménagement ne modifient pas le parti d'urbanisme défini tant pour la restructuration de la place Alexandre Dumas que pour le secteur des Trembleaux. Pour le premier secteur, il s'agit de redéfinir la morphologie du bâti futur sans remise en cause du principe clairement annoncé mais nécessitant d'être affiné. Pour le second, il s'agit d'opérer une mise en cohérence afin de permettre l'évolution des projets dans l'esprit du parti d'urbanisme défini.

La modification du plan de zonage et du règlement associé a pour but, sur le premier secteur de permettre son évolution, et de proposer des principes plus directifs pour la bonne mise en œuvre des orientations annoncées.

Si les orientations générales ne se trouvent pas modifiées en profondeur, la levée du périmètre de constructibilité limitée aura toutefois une incidence non négligeable en termes de construction.
Une grande partie de la surface constructible en rez-de-chaussée sera réservée à la réinstallation des commerces et services existants, qui sont désireux dans la plupart des cas de rester sur la place, avec une superficie égale ou supérieure à l'existant. Sont à noter le projet de restructuration de la CPAM sur le site avec un projet de 1.300 m², la réservation par le Conseil général de 1.200 m² de surface pour une annexe de l'espace territorial, ainsi que le projet de reconstruction de la crèche municipale en pied d'immeuble.
L'ouverture à la constructibilité et le programme envisagé auront pour conséquence la production de logements en accession à la propriété dans un périmètre ANRU.
L'impact de la construction de nouveaux logements doit être finement pesé afin que les besoins induits en termes d'équipements demeurent satisfaits.
Du point de vue de la desserte, ce pôle bénéficie d'atouts tant en ce qui concerne sa situation sur un axe important que pour ce qui est de l'accessibilité par les transports en commun avec plusieurs lignes de bus qui desservent ce pôle, et à moyen terme le projet de Tangentielle nord qui améliorera l'accessibilité du quartier. Il faut ajouter que le Schéma Directeur de la Région Ile de France prévoit un prolongement de la ligne de tramway depuis Bezons jusqu'au quartier Val Notre Dame.
Enfin, le quartier bénéficie déjà de nombreux équipements : une crèche, une P.MI., des écoles maternelles et primaires, la C.P.A.M., deux parcs publics,…

Pour le secteur des Trembleaux, la modification proposée ne peut avoir qu'une incidence positive sur le paysage urbain aujourd'hui peu attractif d'entrée de ville. La route de Cormeilles présente déjà le caractère d'une zone urbanisée, à l'exception d'un petit ensemble de parcelles dont le remembrement permettra de remplir la dernière dent creuse, laissée à l'abandon, et qui à elle seule détériore l'image de ce quartier. La modification du plan de zonage porte sur une superficie d'environ 11 hectares. Elle est réalisée par translation d'une zone à l'autre possédant toutes deux la même destination.

Suivant l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, issu de la loi du 2 juillet 2003, le PLU peut faire l'objet d'une modification à condition que celle-ci

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 présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond en tous points aux prescriptions des articles L 123-19 et L 123-13. D'une manière générale, les modifications n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

SYNTHESE ET CONCLUSION

Synthèse : l'exposé des motifs des changements apportés aux dispositions du PLU

Liste des modifications apportées au dossier de PLU :

- **Documents graphiques :**
- plan de zonage n° 2
- Création d'un secteur UAc pm.
- **Documents écrits :**
- les orientations particulières d'aménagement
- Le règlement de la zone UAcpm.

Aucune orientation du PADD n'est remise en cause.

Les modifications proposées demeurent de portée limitée, et répondent aux exigences fixées par le code de l'urbanisme.
Le présent projet peut donc être soumis à enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret du 23 avril 1985, pris en application des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.
Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des Sartrouvillois ou des avis des personnes consultées, le projet pourra être présenté devant le Conseil municipal pour approbation.
Le PLU modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

En application de l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, ce document complète le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES BESOINS ACTUELS ET FUTURS ..... P 2

I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... p 4
A - Occupation actuelle de l'espace communal ..... p 4
B - Eléments du patrimoine et approche paysagère ..... p 19
C - Equipements et fonctionnement du territoire ..... p 22
D - Transports déplacements ..... p 29
E - Vie sociale ..... p 33

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ..... p 34
A – Démographie ..... p 34
B - Parc de logements ..... p 37
C - Population active ..... p 41
D - Activités économiques ..... p 43

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION ..... P 46

I - CARACTERISTIQUES GENERALES ..... p 47
A - Le relief ..... p 47
B - Le climat ..... p 48
C - L'hydrologie ..... p 48
D- La faune et la flore ..... p 49

II - LES RISQUES ET LES NUISANCES ..... p 50
A - Les risques d'inondation ..... p 50
B - Les nuisances sonores ..... p 50
C - Les risques technologiques ..... p 51
D - Les pollutions ..... p 51
E - La gestion des ressources en eau ..... p 52
F - La gestion des déchets ..... p 53
G- Le réseau d'assainissement ..... p 53

III – LES ESPACES VERTS ..... p 54
A - Les parcs et les squares ..... p 54
B - Les alignements d'arbres et les massifs fleuris ..... p 56
C - Les jardins privés ..... p 56
D - Les espaces naturels sensibles ..... p 57

IV – CARACTERISTIQUES DES ZONES SUCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ..... p 58

TROISIEME PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT – CONSEQUENCES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT ..... p 62

QUATRIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL – RAISONS JUSTIFIANT LES CHOIX OPERES PAR RAPPORT A D'AUTRES SOLUTIONS ..... p 66

CINQUIEME PARTIE : PRESENTATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DES SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE ..... p 75

SIXIEME PARTIE : MESURES ENVISAGEES POUR EVITER REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT – RAPPEL DE L'OBLIGATION DE REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU PLUS TARD DANS DIX ANS – RESUME NON TECHNIQUE ET DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE ..... p 138

ANNEXES 143

PREMIERE PARTIE :

- DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES BESOINS ACTUELS ET FUTURS

- ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE (ART L 122- 4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Présentation générale de la commune

Sartrouville est située à une dizaine de kilomètres à l'Ouest de Paris, au Nord du département des Yvelines. Elle dispose de ce fait d'une situation intéressante, au carrefour de plusieurs pôles économiques et commerciaux majeurs (Paris, La Défense, la ville nouvelle de Cergy-Pontoise) et au voisinage d'espaces naturels de qualité (plaine de Montesson, forêt de Saint Germain en Laye).

I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A- L'OCCUPATION ACTUELLE DE L'ESPACE COMMUNAL

1 - LES ESPACES NATURELS

Au cours des années passées, le territoire communal a été largement urbanisé.
Demeure toutefois un certain nombre d'espaces naturels significatifs :

- Les espaces agricoles situés principalement dans la plaine de Montesson au Sud Est de la commune et sur le plateau. Ils sont partiellement occupés par des cultures maraîchères mais celles-ci disparaissent néanmoins peu à peu. Ainsi, la commune de Cormeilles a d'ores et déjà élaboré un projet d'aménagement des anciens secteurs agricoles limitrophes situés sur son territoire.

- Les bords de Seine

Dans le passé les abords de la Seine étaient souvent réservés pour une utilisation industrielle. Aujourd'hui cette occupation a quasiment disparu et a été remplacée par des espaces plantés à vocation de loisirs. Ceux-ci apparaissent toutefois insuffisamment mis en valeur au regard de l'importance du site et de son potentiel. Il n'existe en effet qu'une promenade piétonne sommairement aménagée le long du quai de Seine. Ce cheminement pourrait être mieux traité et prolongé vers Cormeilles et vers Montesson. Il permettrait de relier aisément à la ville et à ses habitants cet élément important du paysage et de l'histoire. En outre l'emprise de l'ancienne usine Thomson, qui a cessé ses activités il y a quelques années, constitue aujourd'hui une friche dont la mise en valeur pourrait être envisagée. Un parc pourrait y être aménagé dans la partie la plus basse, au voisinage de la Seine.

- La future « coulée verte »

Un vaste emplacement a été longtemps réservé dans les documents d'urbanisme à la demande des services du Département afin d'accueillir la déviation de la RD 121 (appelée aussi Voie Nouvelle Départementale). Cette réserve constitue aujourd'hui une vaste friche partiellement occupée par des jardins familiaux.
Il est aujourd'hui acquis que la nouvelle voie sera réalisée uniquement sur le tronçon allant de la plaine de Montesson au croisement avec l'avenue Maurice Berteaux. La préservation et la mise en valeur de l'espace restant sont donc envisagées (réorganisation des jardins familiaux, création d'une coulée verte bordée de petits équipements, etc.).

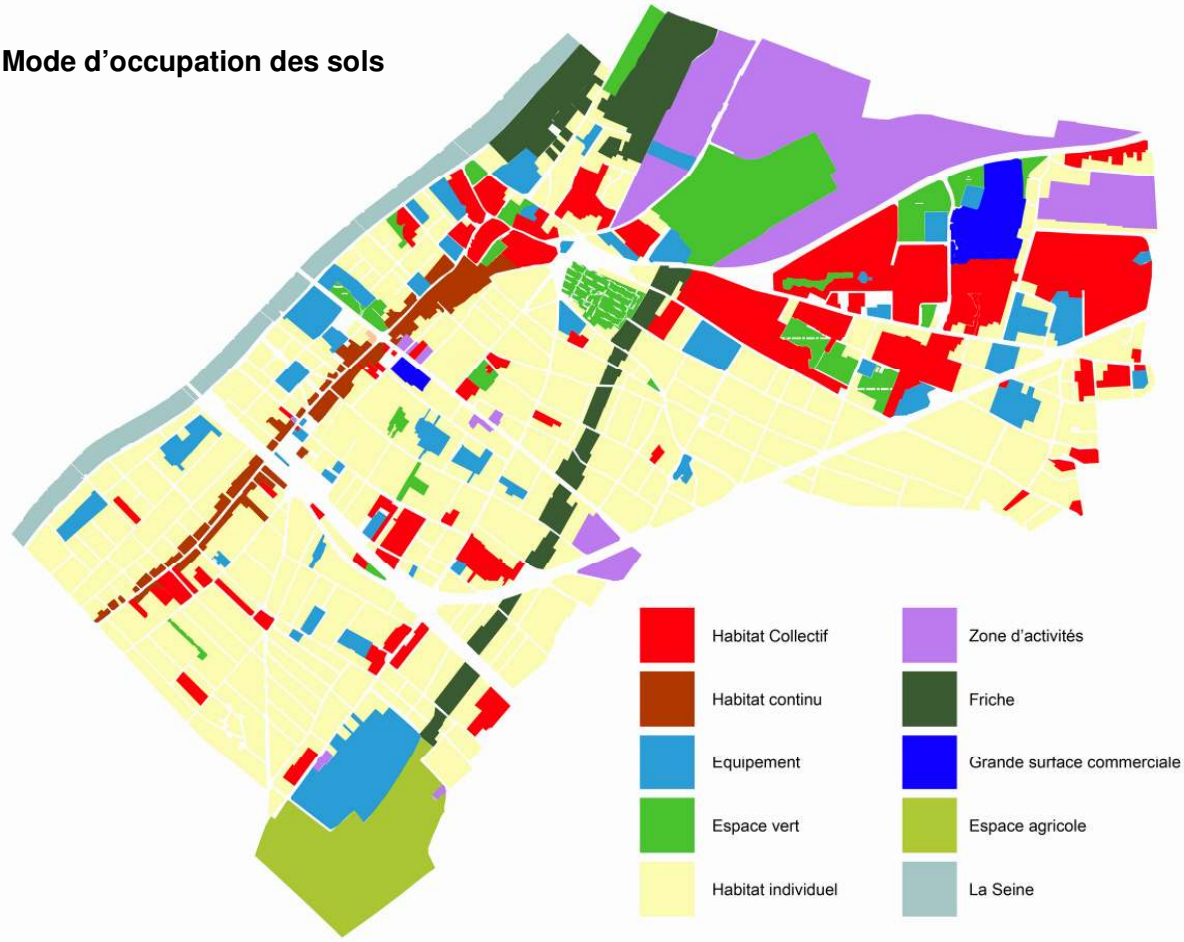
- Espaces verts, squares

La commune possède par ailleurs de nombreux espaces verts et jardins qui constituent autant de respirations au cœur du tissu urbain. Quatre d'entre eux disposent d'une superficie importante : le parc Gagarine situé au Nord sur le plateau, les parcs Léo Lagrange et Maurice Genevoix implantés plus à l'Est et le parc du dispensaire près du centre ville au croisement de la rue de Stalingrad et de l'avenue Maurice Berteaux. Certains espaces publics présentent un intérêt particulier : les rues bordées d'alignements d'arbres dans les quartiers pavillonnaires, les perspectives de l'Hôtel de Ville vers la Seine (ancien château de la Vaudoire).

Quelques terrains à vocation agricole subsistent également en plein cœur du tissu urbain. Une ferme pédagogique a été réalisée récemment. Elle contribuera à la préservation et à la valorisation de ces espaces.

Par ailleurs, l'ensemble des quartiers d'habitat individuel avec leurs jardins ainsi que les espaces verts dans les ensembles d'habitations collectives participent aussi largement à la constitution et au maintien d'un environnement végétal agréable.

Mode d'occupation des sols



2 - LES ESPACES URBANISES : MORPHOLOGIES ET FORMES URBAINES

Les espaces urbanisés ont des caractéristiques différentes qui reflètent généralement leur histoire et leur période de construction.

Le Vieux Pays :

- **Formation**

Ce quartier est issu du village d'origine dont la fondation remonte au XIème siècle. Au lendemain de la seconde Guerre Mondiale, les bâtiments qui le composaient présentaient un état de vétusté très important. Des actions d'acquisition publique ont donc été entreprises dans le but d'y engager une vaste opération de rénovation urbaine de démolition reconstruction du vieux pays pour remplacer l'ancien bâti inconfortable et parfois insalubre par des constructions modernes offrant tous les éléments de confort aux habitants Une grande part du tissu ancien a ainsi laissé place à des ensembles d'habitat collectif dense comprenant une part importante de logements sociaux.

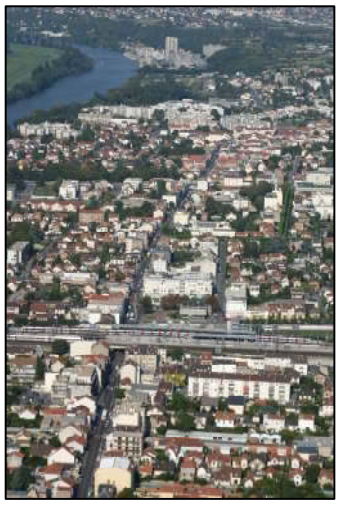
Dans les années 90 s'est posée la question de l'avenir de ce qui restait du bâti ancien du Vieux Pays. Les études réalisées à l'époque ont montré que, compte tenu de l'état très dégradé du bâti, les coûts des travaux ne permettaient pas d'équilibrer financièrement une opération de réhabilitation. Seuls quelques bâtiments ont donc pu être conservés. Les autres ont fait l'objet d'opérations de démolition-reconstruction. La forme urbaine des anciennes constructions a toutefois été reprise pour les constructions nouvelles. Cette partie du quartier reconstruite récemment se présente donc aujourd'hui comme un village-rue s'étirant de l'avenue Maurice Berteaux à la place Nationale.

- **Organisation**

Les constructions sont implantées à l'alignement, en continu, d'une limite séparative à une autre. Elles sont parfois doublées d'une seconde construction en fond de parcelle, parallèle au bâtiment implanté en bordure de la voie, construit à l'intérieur d'une bande qui dépasse rarement 30 m de profondeur depuis l'alignement. Ces constructions sont parfois reliées entre elles par des bâtiments implantés en limite séparative perpendiculairement à la voie.

Les hauteurs des maisons anciennes ont été conservées : R+1+C le plus souvent (7,50 m à 8,50 m à l'égout) et R+2+C pour certaines constructions (9,50 m à l'égout).
Ce bâti, qui conserve une structure villageoise, se caractérise par une unité de matériaux utilisés et une simplicité des volumes : toiture à deux pentes avec la ligne de faîtage parallèle à la façade sur rue.

Le centre-ville



▪ Formation

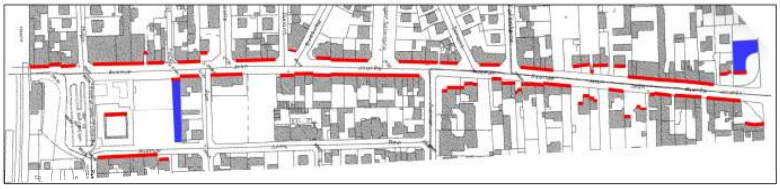
Dans le courant du XIXe siècle, la commune a été marquée par l'arrivée du chemin de fer et le développement des activités industrielles le long de la Seine. Le centre de la commune s'est ainsi décalé au fil du temps du Vieux Pays vers la gare. Les fonctions administratives et commerciales y ont été déplacées, entraînant peu à peu le départ de nombreux commerces et habitants.

▪ Organisation

Le centre-ville s'organise aujourd'hui le long des avenues Jean Jaurès et de la République à proximité de la gare, de la Mairie et du marché.
Les abords de ces avenues sont constitués de bâtis de formes diverses. Les immeubles collectifs composent la majorité des bâtiments, ils voisinent avec quelques pavillons individuels et des maisons de ville.

Cette hétérogénéité s'explique par les différences importantes d'époques de construction et le grand nombre de mutations intervenues. Celles-ci ont particulièrement touché l'avenue de la République, marquée par la présence de nombreux immeubles modernes.

COMMUNE DE SARTROUVILLE



Alignements

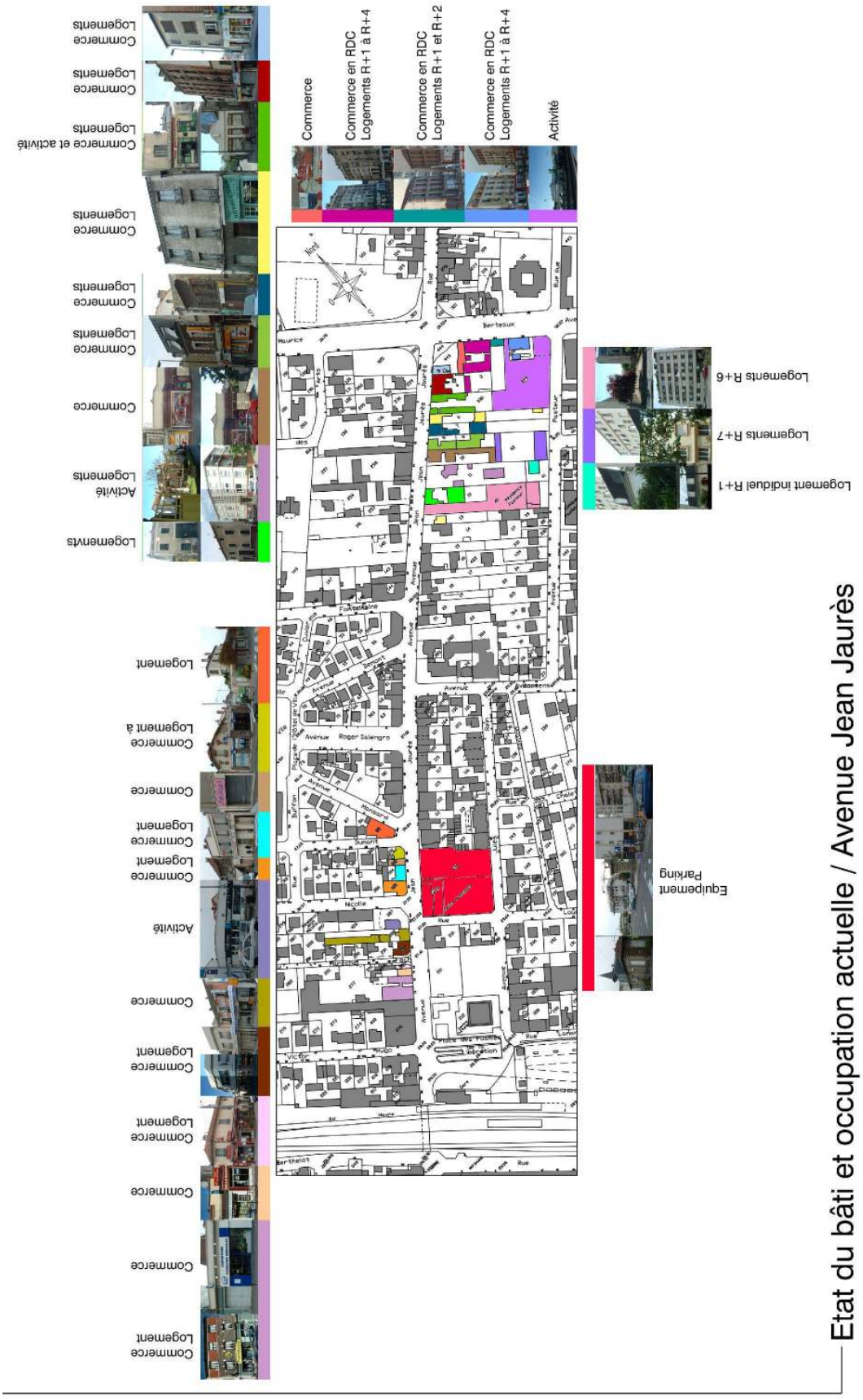
Hauteurs

Alignements et hauteurs / Avenue Jean Jaurès

Les bâtiments sont le plus souvent implantés à l'alignement et en continu d'une limite séparative à une autre. Les hauteurs sont elles aussi très diverses et varient du rez-de-chaussée au R+4, la majorité des bâtiments se situant entre R+2 et R+3. La qualité du bâti est globalement assez bonne mais certaines constructions présentent un état de vétusté non négligeable. On constate ainsi la présence de plusieurs îlots dégradés ou faiblement occupés dont la réhabilitation ou la reconstruction serait souhaitable à moyen terme. C'est notamment le cas du secteur correspondant à la jonction entre l'avenue Jean Jaurès et l'avenue Maurice Berteaux.

Le long de la RD 121, axe de passage important, se sont développées des activités de commerces et de services. Les abords de la gare et de son parking constituant un site attractif pour le commerce. Ce linéaire commercial ne paraît toutefois pas correspondre, tant en termes quantitatifs que qualitatifs, à ce que l'on est en mesure d'attendre du centre ville d'une commune de 50.000 habitants. Ce phénomène peut s'expliquer par un ensemble de facteurs qui vont de la qualité inégale du bâti et des espaces publics, aux difficultés de circulation et de stationnement, en passant par la concurrence exercée par les grandes surfaces implantées sur la commune ou à proximité.

L'importance de la circulation routière (voitures et camions) nuit à la qualité de vie des habitants installés au voisinage de l'avenue. Les avenues Jean Jaurès et de la République constituent en effet une route départementale (RD 121) qui accueille une circulation de transit importante.


Commerce
Commerce en RDC Logements R+1 à R+4
Commerce en RDC Logements R+1 et R+2
Commerce en RDC Logements R+1 à R+4
Activité
Logement individuel R+1
Logements R+7
Logements R+6
Equipement Parking
Commerce Logements
Commerce Logements
Commerce et activité Logements
Commerce Logements
Commerce Logements
Commerce Logements
Commerce
Activité Logements
Logements
Logement
Commerce Logement à
Commerce
Commerce Logement
Commerce Logement
Activité
Commerce
Commerce Logement
Commerce Logement
Commerce
Commerce
Commerce Logement
Etat du bâti et occupation actuelle / Avenue Jean Jaurès

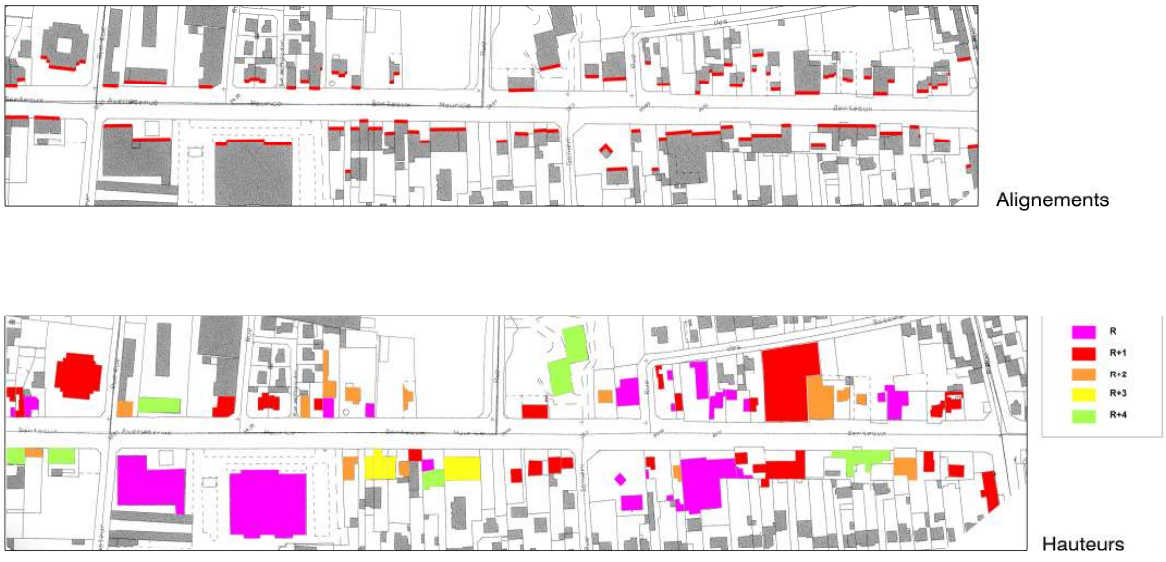
L'avenue Maurice Berteaux et ses abords

▪ Formation

L'avenue Maurice Berteaux constitue une des principales pénétrantes permettant de traverser la commune de part en part. Elle traverse des quartiers de morphologies urbaines très diverses : pavillons, zones d'activités ou centre ville. De plus elle a été marquée par une urbanisation très hétérogène. Au voisinage du centre ville et du Vieux Pays on note la présence de constructions d'habitat collectif anciennes qui cèdent rapidement la place à un tissu pavillonnaire morcelé. Sa fonction d'axe de communication a aussi attiré un très grand nombre d'activités souvent tournées vers la mécanique et le commerce automobile.

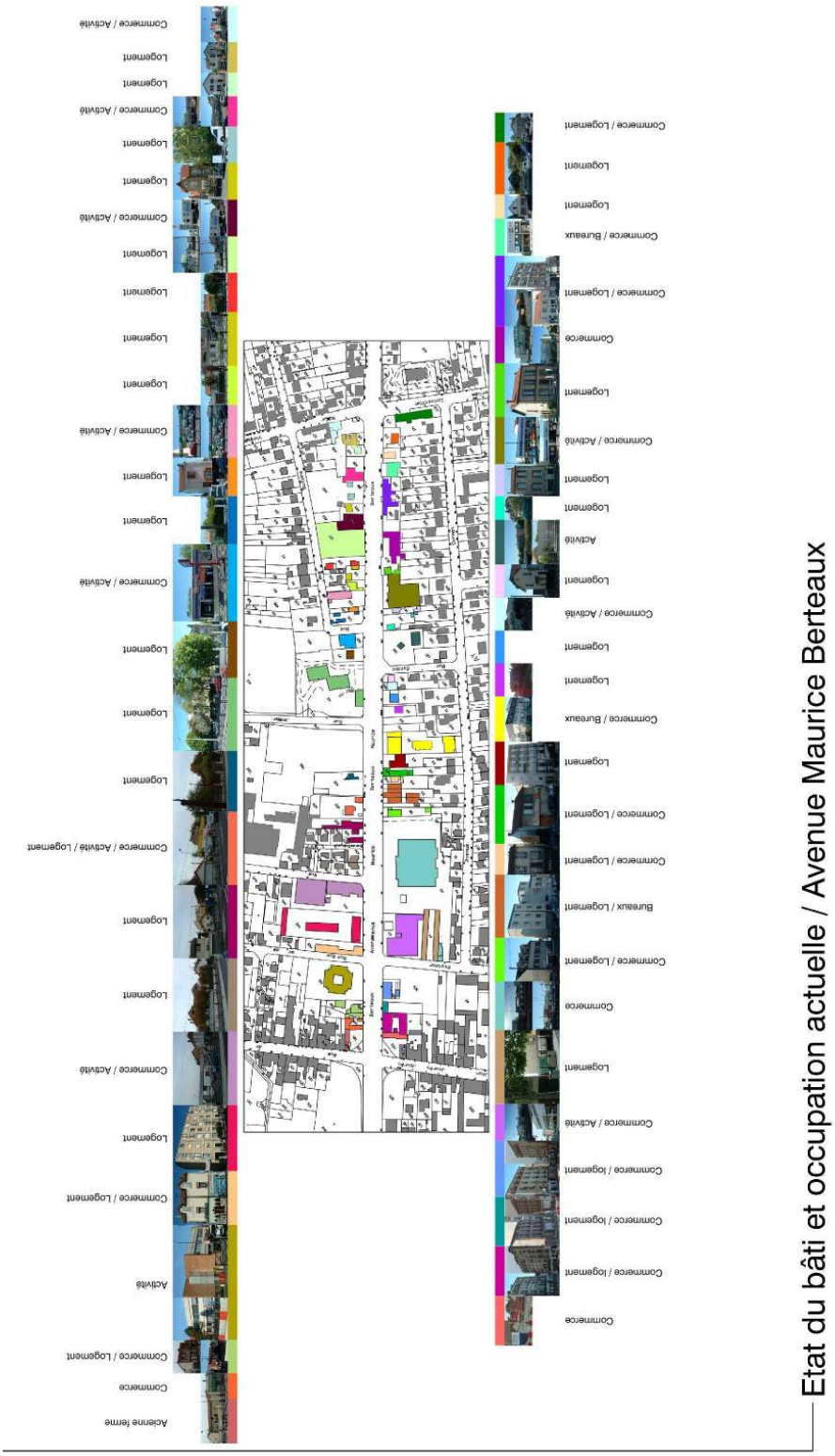
Le bas de l'avenue est marqué par le carrefour avec l'avenue Jean Jaurès. Cet espace forme une des entrées dans le centre ville. Autrefois peu identifiable du fait de l'hétérogénéité architecturale des bâtiments situés en bordure des voies, ce site commence aujourd'hui à présenter une plus grande qualité urbaine en particulier grâce à l'aménagement du carrefour avec la création d'un giratoire et d'une trémie. Cette évolution qualitative a permis la réalisation de constructions plus homogènes et un retraitement de l'espace public. Cette mutation n'est toutefois pas encore achevée et plusieurs autres interventions pourraient venir compléter l'ensemble.

COMMUNE DE SARTROUVILLE



Alignements et hauteurs / Avenue Maurice Berteaux

Le reste de l'avenue présente aussi une forte diversité des types d'occupation des sols (entrepôts, pavillons, immeubles d'habitat collectif etc.) qui permettent de penser que les abords de l'axe sont largement mutables. Aujourd'hui déjà, différentes opérations sont en cours qui devraient, à terme, profondément bouleverser la physionomie de l'avenue.



Les quartiers d'habitations individuelles

- **Formation**

Ils sont composés d'ensembles de constructions très différents allant de la maison bourgeoise de la fin du XIXe siècle au pavillon récent réalisé dans les années 80 et 90 en passant par les maisons ouvrières de la première moitié du XXe siècle. La plupart des quartiers ont été constitués dans les années 20 et 30 afin d'accueillir les populations attirées par les emplois proposés par les activités industrielles implantées le long de la Seine. Des terrains libres en bordure des voies ont alors été bâtis et ces quartiers se sont progressivement densifiés. Ces dernières années, l'urbanisation s'est principalement effectuée sous forme de divisions de parcelles existantes, remplissant peu à peu les cœurs d'îlots demeurés longtemps des jardins.

- **Organisation**

La typologie architecturale est très diverse et reflète les différentes époques de construction. La qualité du bâti est généralement bonne mais varie fortement entre le pavillon ouvrier, la maison "bourgeoise" en meulière et la maison de week-end améliorée. On peut noter depuis quelques années une nette tendance à l'amélioration de l'état des petites constructions. Celle-ci s'explique notamment par la pression foncière importante en Ile de France qui incite les habitants à déménager ou étendre les petits pavillons afin de répondre aux besoins de leurs familles.

La structure parcellaire, le plus souvent en lanières, est celle des anciens terrains maraîchers. A la suite de découpages successifs, ce tissu parcellaire a laissé place à de petits terrains desservis directement par la rue ou par des voies privées parfois très étroites. Ces parcelles offrent une superficie moyenne souvent proche de 300/350 m2 qui limite les possibilités d'évolution.

Cette morphologie pose divers problèmes de fonctionnement dans ces quartiers, notamment en matière d'accès et de stationnement.

Le tissu pavillonnaire dense.
Composé d'habitations ouvrières des années 20 ou de constructions plus récentes implantées sur des parcelles de taille réduite (200 à 500 m²). Ces bâtiments peuvent parfois être implantés à l'alignement et en mitoyenneté.

Le tissu de maisons de ville. Ces quartiers ont été réalisés à partir des années 70. Ils se composent de constructions regroupant entre deux et six habitations qui disposent chacune d'une entrée de plain pied. Ces bâtiments sont implantés sur des parcelles assez importantes et découpées afin que chaque habitation dispose d'un jardin.

Le tissu pavillonnaire ancien se compose de constructions généralement en meulière datant de la fin du XIXe siècle ou du début du XXe. Situé généralement au voisinage de la Seine et à proximité du centre ville et de la gare il rappelle le passé de villégiature de Sartrouville.

Les quartiers d'habitat collectif

Ils se composent de deux types de structures :

- Les résidences disséminées à l'intérieur du tissu pavillonnaire. Ces résidences sont le plus souvent de faible hauteur et présentent parfois l'aspect de grandes maisons. Elles forment ponctuellement des ensembles sur des îlots entiers, comme la résidence de la Place du Colonel Fabien.

- Dans le quartier du plateau se trouvent surtout des constructions caractéristiques des années 70 comprenant des immeubles ayant la forme de barres et de tours entourées d'espaces ouverts : parkings, espaces verts, promenades, dalles etc. On note aussi la présence de petits ensembles plus récents et de quelques îlots d'habitat individuel.

Le quartier a été conçu initialement comme un quartier modèle disposant de nombreux atouts (qualité des espaces publics, niveau d'équipements satisfaisant, diversité de l'habitat, présence d'un pôle commercial etc.). Certaines résidences d'habitat social et certaines copropriétés sont aujourd'hui confrontées à une problématique sociale et de sécurité très vive à laquelle sont venus se greffer d'importants problèmes de fonctionnement urbain.
Le manque de lien avec le reste de la commune constitue une des problématiques les plus prégnantes du secteur du plateau. L'important dénivelé séparant ce site des bords de Seine et du centre ville constitue une difficulté qui renforce l'éloignement physique des différents quartiers. Il est accentué par la présence de coupures urbaines importantes (avenue Maurice Berteaux, voie ferrée etc.) .

Le Plateau est desservi par trois axes routiers Est-Ouest (l'avenue Robert Schuman, le boulevard de Bezons et l'avenue du Général de Gaulle qui devient avenue Georges Clemenceau par la suite). En revanche, le quartier présente un maillage interne très confus et incomplet où les voies ouvertes à la circulation automobile et les axes piétons alternent sans pouvoir être facilement identifiés. Un vaste mail appelé promenade Maxime Gorki structure cet espace du Nord au Sud. Il présente toutefois un aménagement peu cohérent (dénivelés, profusion de murets, variété des matériaux et de végétaux) et ponctuellement un état de délabrement important. Malgré des opérations de résidentialisation récemment menées, il existe encore sur certaines séquences du mail une grande confusion entre le statut public et privé des espaces. En outre, il s'interrompt au niveau de carrefour du grand V et ne permet pas de créer une véritable continuité visuelle et physique entre le plateau et le reste de la commune.

Dans certains ensembles, le bâti présente une grande vétusté. Parmi les éléments de dégradation constatés : les entrées d'immeubles sans éclairage et abîmées, les façades et les escaliers « tagués », les réseaux et conduites non sécurisés, les boîtes aux lettres non utilisables etc.

Les zones industrielles et de grand commerce :

Les industries se sont implantées historiquement près de la Seine (ancienne usine du groupe Thomson en lisière de Cormeilles) et à proximité de la RD 308 vers Houilles dans le quartier des Richebourgs (zones d'activités de la Croix Blanche et du Pas de la Mule).

Les abords de la Seine ont été peu à peu délaissés par les entreprises. Par ailleurs, les activités implantées dans le quartier des Richebourgs ne sont plus adaptées au contexte dans lequel elles sont situées : desserte insuffisante, proximité des habitations, etc.

Par la suite d'autres secteurs on été aménagés sur des sites plus propices au fonctionnement et au développement des entreprises.

Deux zones industrielles - la Z.I du Prunay et la Z.I des Indes - ainsi qu'une zone commerciale (les Sureaux) accueillent des activités de grande distribution. Situées en bordure de l'avenue Robert Schuman et de la RD 392, elles ont été créées dans le cadre de la ZAC du Plateau. Ces zones sont aujourd'hui presque entièrement remplies. Elles présentent un aspect relativement agréable, avec des espaces extérieurs soignés, des clôtures végétales, bien que l'architecture demeure classique. Elles sont aisément accessibles depuis la RD 392.

Certaines d'entre elles souffrent toutefois de difficultés de fonctionnement. C'est par exemple le cas de la zone commerciale du Prunay située au voisinage de l'avenue Robert Schuman qui pâtit d'un manque de visibilité et de difficultés d'accès automobile et de stationnement.

De même les zones d'activités des Sureaux et du Pas de la Mule, situées en bordure du territoire communal d'Argenteuil et de Houilles rencontrent de nombreuses difficultés. Celles-ci sont dues à l'éloignement des grands axes de communication desservant la ville en ce qui concerne la ZA du Pas de la Mule. Leur fonctionnement induit par ailleurs de fréquents conflits avec les habitants des zones pavillonnaires voisines. Il apparaît de plus en plus difficile de concilier l'exercice d'activités industrielles et artisanales avec la vocation majoritairement résidentielle du Sud et de l'Est de Sartrouville. Une mutation progressive de ces secteurs devrait donc être envisagée.

La zone des Trembleaux n'a été que partiellement urbanisée. Elle inclut ainsi la ZAC des Perriers, dont l'aménagement est aujourd'hui terminé et qui accueille des activités industrielles et artisanales. La voirie et les espaces publics présentent une grande qualité de traitement. L'architecture des bâtiments est homogène, l'ensemble présente une qualité esthétique remarquable.
Le reste du secteur n'est pas aménagé et dispose d'un maillage viaire incomplet. Il reste marqué par la présence de dépôts de marchandises et de déchets.

Les espaces publics

Les principaux espaces publics , places, espaces de circulations piétonnes, squares, aires de jeux etc., sont situés au centre de la commune, et au cœur des quartiers d'habitat collectif du Plateau et du Vieux Pays.

Dans le centre ville, la place des Fusillés a ainsi été largement restructurée et réhabilitée afin de permettre une meilleure conciliation entre les circulations piétonnes et les allées et le fonctionnement des gares bus et SNCF. La réalisation d'un parking souterrain sur la partie Nord-Est de la place, en face de la nouvelle médiathèque, finalise cette réhabilitation et conforte cet espace dans son rôle de centralité.

Pour le reste les espaces publics se limitent au linéaire des trottoirs longeant l'avenue Jean Jaurès. Ils sont assez étroits et ne sont pas aménagés avec une grande qualité esthétique. De fait ils ne favorisent ni la pratique commerciale ni les rencontres entre habitants.

Les quartiers d'habitat collectif du Vieux Pays et du Plateau présentent de vastes espaces publics directement issus du parti d'aménagement retenu dans les années 60 et 70. Ils ont parfois du mal à jouer pleinement leur rôle d'espace d'animation et de convivialité.

Certains d'entre eux font l'objet d'un traitement minéral et végétal hétéroclite et disposent d'un mobilier urbain parfois vétuste. C'est le cas notamment de la Place Alexandre Dumas dont la restructuration est nécessaire pour mieux affirmer son rôle de centre de quartier.

Dans les secteurs d'habitat individuel les espaces publics sont moins nombreux. Néanmoins il existe plusieurs placette ou squares de quartier qui constituent des « lieux de vie » appréciés.

ENSEIGNEMENTS :

- Une commune située au carrefour de différents pôles économiques d'importance régionale ou nationale,

- Un territoire bénéficiant de la proximité d'espaces naturels de qualité qu'il convient de mettre en valeur,

- Une diversité des formes urbaines à préserver,

- Un centre ville à dynamiser et à réaménager,

- Des espaces publics à mettre en valeur,

- Des quartiers à dominante d'habitat individuel offrant une grande diversité architecturale et urbaine,

- Sur le plateau des ensembles à dominante d'habitat collectif à restructurer, un centre de quartier à conforter.

- Des zones d'activités dynamiques.

B - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET APPROCHE PAYSAGERE

Bien qu'ayant subi de nombreuses transformations au cours des siècles, Sartrouville dispose de plusieurs éléments de patrimoine remarquables.

Les éléments de patrimoine bâti

Le principal est l'église Saint Martin qui date du XIe siècle et qui est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

D'autres constructions présentent des caractéristiques intéressantes. La Mairie, les locaux de l'école Saint Martin ainsi que certaines habitations individuelles de la fin du XIXe ou du début du XXe siècle.

En outre certaines protections inhérentes au classement d'éléments de patrimoine situés à proximité du territoire communal font sentir leurs effets sur celui-ci. Visibles depuis Sartrouville ils participent au caractère de la commune et méritent d'être mentionnés :

- les restes de l'ancienne machine des eaux du domaine de Maisons-Laffitte,
- le château de Maisons-Laffitte,
- le terrain municipal situé entre le pont, l'avenue de Paris et le domaine national à Maisons-Laffitte,
- l'Hôtel Royal à Maisons-Laffitte.

L'attrait de la commune réside aussi dans les vues et perspectives qu'elle offre sur les paysages et les réalisations voisines.

Site archéologique

Un site susceptible de contenir des vestiges archéologiques existe autour de l'église Saint Martin. Le services gestionnaire est le Service Régional d'Archéologie d'Ile de France, 6 rue de Strasbourg, 93200, Saint Denis. Les textes applicables dans ce domaine sont mentionnés en annexe du présent rapport.

Les vues et perspectives paysagères

Sartrouville s'est développée à flanc de coteaux ce qui lui permet de disposer de points de vue et de perspectives intéressantes. La vue de l'église avec, en premier plan, la vigne de la Croix du Buis, rappelle ainsi aux habitants que Sartrouville fut longtemps un village de vignerons.

Les vues sur la vallée de la Seine et le Château de Maisons Laffitte

Depuis le plateau de la Croix du Buis, une échappée visuelle horizontale laisse deviner la ligne de crête et la vallée de la Seine. Le cône de vision est limité de part et d'autre par des entrepôts ou bâtiments sans grande qualité.

Depuis le porche de l'église Saint Martin, la perception de la vallée de la Seine est limitée par le gabarit important des bâtiments construits à l'occasion de la rénovation du quartier de la rue de l'Eglise.
La rue Voltaire, depuis le cimetière offre la vision panoramique la plus étendue : on y perçoit l'ensemble du Vieux Pays, la Vallée de la Seine et le Château de Maisons-Laffitte. Elle est cependant altérée par un alignement d'arbres en bordure de la ligne de crête.

Le clocher de l'église se trouve dans l'axe de la rue Voltaire lorsqu'on arrive sur la place du Champ de Mars.

Les vues vers Sartrouville

Depuis la terrasse du Château de Maisons-Laffitte, la vue sur Sartrouville se limite à la perspective de l'avenue Maurice Berteaux.
Par contre, depuis le pont, une perception panoramique permet d'appréhender le relief dans son ensemble.
Bénéficiant d'une exposition plein Ouest, la façade de l'église se détache nettement du coteau et des toitures du village qui s'étalent en contrebas.
Les toitures constituent un élément très important dans cette vue générale.

Certaines vues historiques ont été modifiées et parfois dénaturées par l'urbanisation.

Ainsi depuis l'avenue Maurice Berteaux la perspective sur la Seine et sur le château de Maisons-Laffitte a été largement modifiée au cours des siècles.
En effet en 1642 lorsque René de Longueil fait construire le Château de Maisons-Laffitte par François Mansart une vaste perspective est dessinée dans le prolongement du Château sur le territoire de Sartrouville. A l'époque, la perspective paysagère mesurait environ 60 m de large. Elle était composée d'un espace engazonné limité de part et d'autre par un double mail planté. Le cheminement se faisait en son centre. L'axe se terminait sur la Seine par une esplanade close et bordée, elle aussi, d'un mail planté.

L'équilibre de la composition fut rompu en 1811 avec la construction d'un premier pont sur la Seine et la réalisation d'une rampe d'accès au droit de l'esplanade pour échapper aux crues du fleuve. La pente naturelle vers la Seine et la "présence" de l'eau dans la perspective disparurent à cette occasion. Le reste fut profondément modifié par l'arrivée de la ligne de tramway en 1900, qui occupa la partie centrale de la vue, tandis que l'urbanisation remplissait peu à peu l'espace encore libre.

La perspective de la Mairie vers la Seine subsiste encore, par contre la perspective depuis l'ancien Château du Fresnay dans le Vieux Pays (aujourd'hui l'école du Parc) a disparu. Il n'en subsiste que le portail d'entrée sur le quai de la Seine, quelques arbres au milieu de la cour de l'école, un enclos en pourtour du château en pierre du Vieux Pays dont des pans entiers ont été remplacés par des parpaings de ciment gris sans enduit. Une partie des arbres qui formaient la perspective demeure toujours en place, mais ils sont compris dans les propriétés riveraines et l'alignement de la vue n'est plus aussi perceptible qu'autrefois, étant masqué par les clôtures.

ENSEIGNEMENTS :

- Des éléments de patrimoine bâti peu nombreux mais de qualité,
- Des sites paysagers à protéger et à mettre en valeur notamment en bords de Seine.

C - L'EQUIPEMENT ET LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

La ville est bien structurée en quartiers qui s'organisent autour du centre ville et de part et d'autre des grands axes.

Centre ville

Le centre ville se développe autour de la gare de manière assez linéaire le long de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République ainsi qu'aux abords de la rue Lamartine jusqu'au marché. Il reste un lieu d'échange et d'animation grâce notamment à la présence de la gare, mais il ne joue pas pleinement le rôle que l'on pourrait attendre du centre d'une ville de plus de 50 000 habitants. Son influence est forte sur les quartiers de la ville basse mais elle est plus difficile à affirmer sur les quartiers de plateau qui sont éloignés du centre ville avec des liaisons insuffisantes. La réalisation de la nouvelle gare du Val Notre Dame et de la coulée verte permettra de mieux relier ces quartiers qui représentent une part importante de la population au centre ville.

D'autres pôles de centralité secondaires existent sur le territoire communal : le principal est situé sur le plateau, autour de la Place Alexandre Dumas. De petits pôles de quartiers sont répartis sur le territoire communal : place du Colonel Fabien, rue Voltaire, boulevard de Bezons, boulevard Henri Barbusse, rue Saint Exupéry, rue du Berry.

Sur le plan commercial l'hypermarché Carrefour situé avenue Robert Schuman joue un rôle important mais le pôle principal est le centre commercial de carrefour Montesson dont l'influence s'étend sur un périmètre extrêmement large.

Pôles d'équipements

Les pôles d'équipements structurants sont :

- le centre ville qui regroupe des équipements de services importants : la Mairie, la gare, la Poste.,
- le plateau où les équipements sont assez dispersés,
- l'important pôle situé au sud du territoire qui regroupe un lycée, un collège, des écoles primaires et maternelles, la piscine et d'autres équipements sportifs,
- le parc Youri Gagarine qui regroupe aussi un certain nombre d'équipements.

Liaisons, axes structurants

Les grands axes structurants et porteurs de vie et d'animation urbaine sont l'avenue Jean Jaurès, l'avenue de la République, l'avenue Maurice Berteaux et dans une moindre mesure la rue du Colonel Fabien.

Les autres grands axes de transit : rue jean Mermoz, avenue Robert Schuman, route de Cormeilles, boulevard de Bezons, boulevard Henri Barbusse, rue Voltaire, avenue de la Convention, avenue de Tobrouk quai de Seine, quai du Pecq, sont plutôt des axes de liaisons automobiles.

L'avenue du général de Gaulle peut en revanche être considérée comme un axe structurant pour les quartiers du plateau.

Les quartiers

A l'exception des abords des grands axes, les quartiers situés dans la ville basse sont à dominante d'habitat individuel : quartier mairie, quartier des dix Arpents, quartier de la Plaine, quartier de la Vaudoire et de la Croix Blanche. Ce sont des quartiers calmes et agréables.

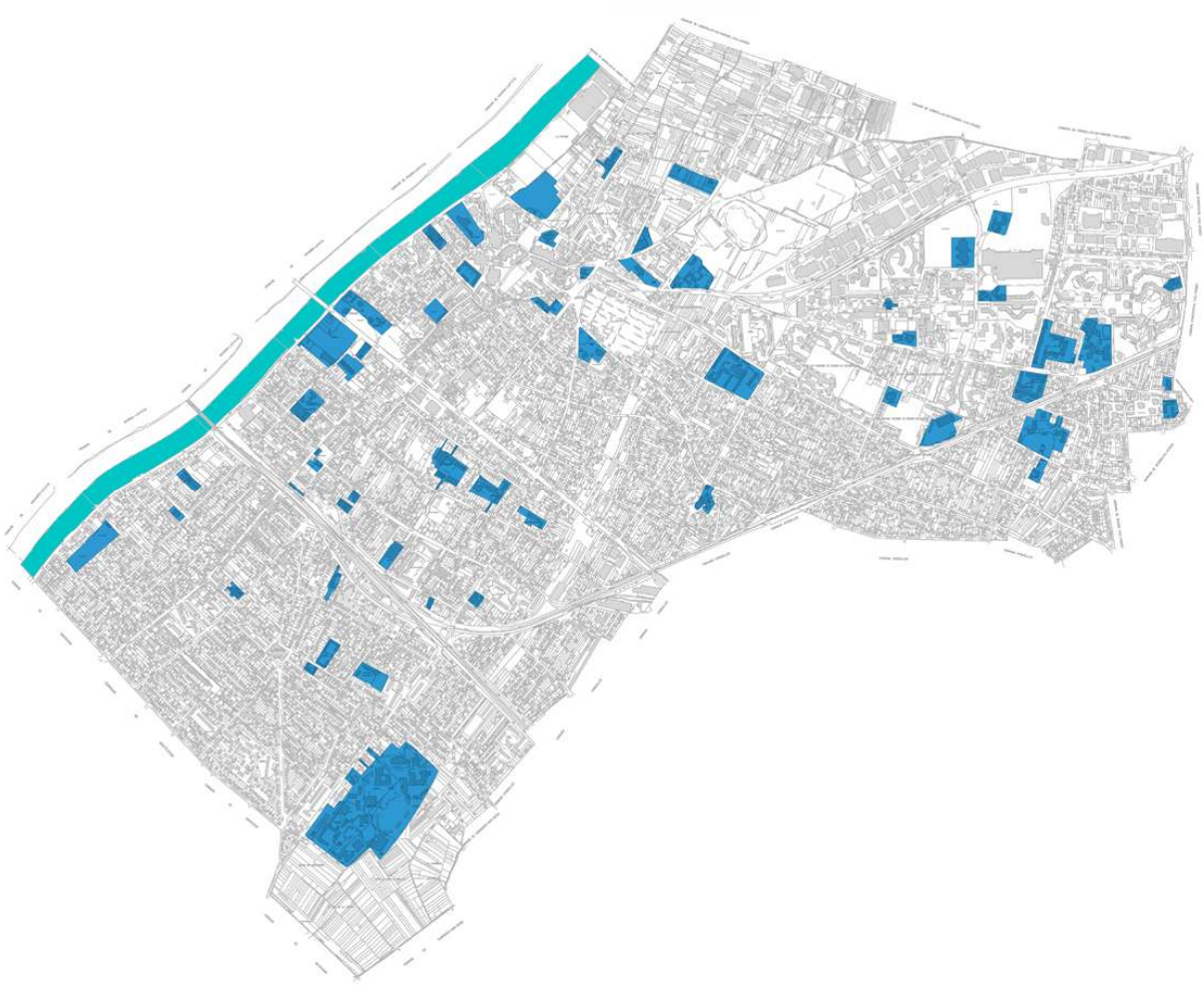
Le quartier des Richebourgs a les mêmes caractéristiques mais il est moins bien relié au reste de la ville à cause des coupures constituées par les voies ferrées.

Au Nord de l'avenue Maurice Berteaux, le quartier du Fresnay et du Vieux Pays ne connaîtra plus beaucoup d'évolutions à part la réhabilitation de certaines résidences construites dans les années 60/70. L'Union est un quartier à dominante pavillonnaire où il reste quelques possibilités de réalisation de constructions nouvelles, notamment aux abords de l'avenue Maurice Berteaux. Le quartier des Trembleaux est quasiment entièrement bâti. Les seules possibilités d'évolution qui restent portent sur la partie haute des ex terrains Thomson, la partie basse, située en zone inondable, sera aménagée en parc. Le Val Notre Dame est un quartier à dominante pavillonnaire, quartier calme qui ne connaîtra pas d'évolution majeure. Il est assez excentré et coupé du reste de la ville par la voie ferrée, et donc un peu plus tourné vers Houilles.

Le plateau regroupe des quartiers contrastés avec des situations assez différentes. Certains secteurs sont occupés par des constructions de qualité où la qualité de vie est agréable du fait notamment de la proximité de nombreux équipements et d'espaces verts. D'autres connaissent une situation plus difficile. Progressivement ces quartiers devraient être profondément restructurés avec la réalisation de différents projets dont l'aménagement de la place Alexandre Dumas et de l'entrée du parc Youri Gagarine et du carrefour du Grand V.

Les équipements

Afin de répondre aux besoins de ses habitants, Sartrouville a développé une offre importante en matière d'équipements collectifs. Ceux-ci sont assez bien répartis sur l'ensemble du territoire communal, bien que les quartiers des Richebourgs et du Val Notre Dame apparaissent moins bien dotés.

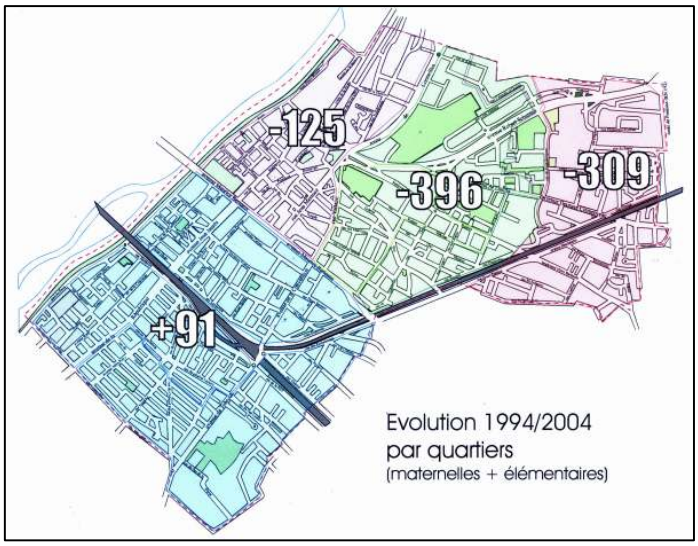


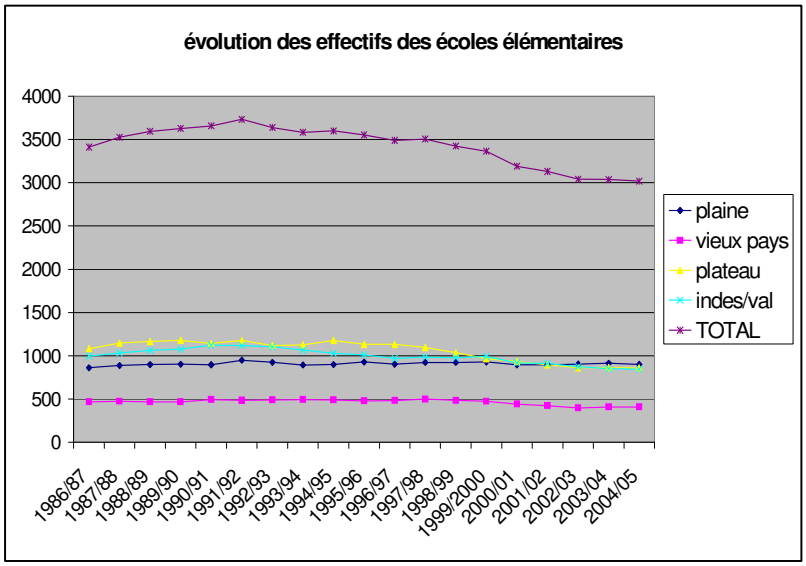
1- Equipements scolaires

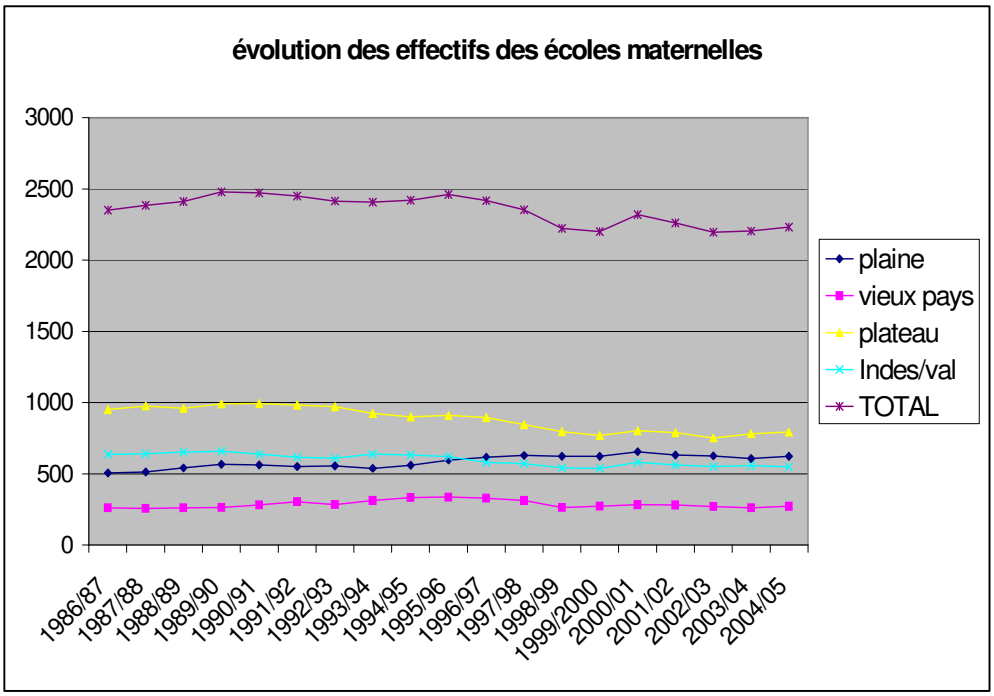
La commune dispose de :

- 16 écoles maternelles,
- 12 écoles élémentaires,
- 4 collèges,
- 2 lycées,
- 2 écoles spécialisées,
- 2 établissements scolaires privés

Les besoins existants en matière scolaire sont étroitement liés aux phénomènes démographiques qui marquent la commune. En l'espèce celle-ci devrait connaître dans les prochaines années une stabilité ou croissance modérée de sa population. Dès lors on peut affirmer que les équipements existants permettront d'assurer une réponse tout à fait satisfaisante aux demandes des habitants.
Une baisse sensible des effectifs a été constatée sur la quasi-intégralité du territoire sartrouvillois. Ce phénomène, constant depuis la fin des années 80, s'est accentué à partir de la fin des années 90. Il concerne autant les écoles élémentaires que les maternelles mais est beaucoup plus sensible dans les établissements du plateau. Ceux-ci ont ainsi perdu 21% de leurs effectifs entre 1991 et 2004 en maternelle et 26% en élémentaire entre 1990 et 2005. Cela s'explique notamment par le vieillissement des ménages, installés dans les années 70-80 lors des dernières périodes d'urbanisation importantes. Le phénomène semble toutefois s'être ralenti ces dernières années notamment dans les quartiers du centre du fait du renouvellement progressif de la population qui s'est naturellement opéré dans les quartiers pavillonnaires.







Seuls les quartiers de la Plaine et du Centre ont été marqués par l'arrivée de quelques nouveaux élèves (+91 sur les dix dernières années). Cette croissance a été absorbée et une adaptation de la carte scolaire communale devrait permettre de faire face à une éventuelle augmentation supplémentaire des effectifs.

L'ensemble des établissements répond aujourd'hui aux normes sanitaires en vigueur et permet l'exercice des activités scolaires dans des conditions satisfaisantes. Toutefois, les rénovations ou réhabilitations de quelques écoles doivent être envisagées. Il s'agit notamment des écoles Paul Bert, Sévigné et Casanova.

En ce qui concerne le secondaire, les établissements répondent là encore de manière très satisfaisante aux besoins. La création de classes préparatoires aux grandes écoles pourrait toutefois être envisagée.

2- Petite enfance

On compte aujourd'hui à Sartrouville 4 crèches collectives municipales, 3 haltes garderies, 1 crèche familiale, 1 crèche associative et de nombreuses assistantes maternelles indépendantes réparties sur l'ensemble du territoire communal. Il existe en outre un projet de 5e crèche rue L. Michel.

Néanmoins l'offre disponible peine à satisfaire la demande des parents notamment dans quelques quartiers particulièrement peu dotés (les Dix Arpents etc.). Cette situation pourrait s'accentuer dans les prochaines années du fait du renouvellement de la population installée dans les quartiers les plus résidentiels (arrivées de familles avec de jeunes enfants). Par ailleurs, il pourrait être intéressant de développer les modes de gardes privés.

3- Equipements sportifs

La ville dispose aujourd'hui de nombreux équipements (gymnases, aires sportives, piscine). Ceux-ci assurent une réponse satisfaisante qui permet l'exercice de nombreuses activités tant dans le cadre associatif que scolaire.

Globalement Sartrouville offre une très bonne répartition géographique de ses équipements sportifs. Ceux-ci présentent une disponibilité horaire importante (de 8h30 à 22h30) et sont occupés à parts égales par les associations et les scolaires. Quelques sites apparaissent pourtant aujourd'hui insuffisants pour répondre à la totalité de la demande associative et aux obligations scolaires. C'est le cas des gymnases Paulhan, Colette et Carnot.

Certaines structures semblent aussi aujourd'hui inadaptées aux pratiques qui y sont exercées. Les gymnases Langevin, du dispensaire et Joliot Curie devraient ainsi être partiellement ou totalement restructurés afin d'être mis en conformité avec les normes sanitaires actuelles et avec les besoins réels des utilisateurs. D'autre part, la piscine est devenue un équipement vieillissant qu'il convient de reconstruire.

Enfin, on notera que de nombreuses installations sportives ne disposent pas d'espaces de stationnement suffisamment dimensionnés. Les capacités offertes s'avèrent ainsi aujourd'hui insuffisantes.

4- Equipements culturels

La ville dispose de nombreuses installations qui permettent l'exercice d'activités associatives ou scolaires diversifiées : théâtre, musique, arts plastiques etc. L'utilisation des équipements culturels existants est aujourd'hui optimale. On peut citer la médiathèque, le théâtre de Sartrouville, l'espace Gérard Philipe. Le plateau dispose également de la bibliothèque Stendhal.

On constate même une saturation de certaines de ces structures. Aucun créneau horaire supplémentaire n'est ainsi disponible pour répondre à une demande croissante. Seule la salle Marcel Cerdan pourrait faire l'objet d'une occupation plus intensive .

La situation apparaît particulièrement difficile en centre-ville qui ne dispose pas toujours d'un nombre de locaux nécessaires à la pratique des activités exercées par les nombreuses associations locales. La ville ne dispose ainsi pas encore d'une salle d'exposition adaptée à ses besoins.

Par ailleurs, l'ensemble du patrimoine communal disponible pour l'exercice d'activités culturelles est assez ancien. Certains équipements présentent une situation critique : étroitesse des locaux, normes de sécurité non respectées, difficultés d'accès, vétusté des installations etc. C'est notamment le cas de l'Ecole Municipale des Arts et du Centre de loisirs sans hébergement dans le parc Youri Gagarine...

Depuis plusieurs années, la commune a développé une politique de réhabilitation ou de reconstruction de certains équipements qui s'est par exemple traduite par l'ouverture de la médiathèque à l'automne 2004 ou d'un nouveau centre technique municipal. Cet effort pourrait être poursuivi pour les installations les moins bien adaptées aux besoins actuels. La commune dispose avec le Théâtre de Sartrouville d'un centre dramatique national, et de l'espace Gérard Philipe.
A noter également en matière d'enseignement artistique, la présence de l'Ecole Municipale des Arts regroupant les arts plastiques, l'école de musique et de danse.

5- Autres équipements

La commune dispose de nombreux équipements administratifs : la Mairie, le centre administratif, le centre technique municipal, le commissariat, les marchés, le cimetière, etc. qui remplissent aujourd'hui parfaitement leur rôle et répondent aux besoins répertoriés.

La commune est également bien pourvue en matière d'équipements d'accueil des personnes âgées : la Villa Berthe, la Maison Mon Repos, la résidence Debenedetti, le Foyer de l'Union, la résidence les Oiseaux avec un foyer d'accueil pour les malades d'Alzheimer, la résidence Stéphanie.

En matière d'équipement à caractère médico-social, on peut noter l'institut médico-éducatif qui vient d'être construit, et la réalisation programmée du foyer d'accueil pour handicapés « Les Jours Heureux ».

Il existe deux foyers Sonacotra dont l'un doit être entièrement restructuré, de même qu'un foyer de travailleurs migrants (AFTAM).

ENSEIGNEMENTS :
- Une structure d'équipements complète et répondant aux besoins de la population,
- Une assez bonne répartition géographique sur l'ensemble du territoire communal,
- Une action à poursuivre pour rénover certains équipements et mieux répondre aux demandes des habitants.

D - CIRCULATIONS, TRANSPORTS

▪ Circulation automobile

Le cœur de la commune est marqué par la présence de deux axes qui jouent un rôle de desserte interne et de transit vers les communes voisines :

- La RD 308 (avenue Maurice Berteaux) traverse la commune d'Est en Ouest en direction de Paris. Elle supporte un trafic très dense.

- La RD 121 traverse la commune du Nord au Sud et relie Le Vésinet à Cormeilles en Parisis. Il s'agit d'une voie de desserte et de transit qui supporte un trafic important de voitures et de véhicules de livraison générant des nuisances importantes et préjudiciables au fonctionnement et à la revalorisation du centre ville.

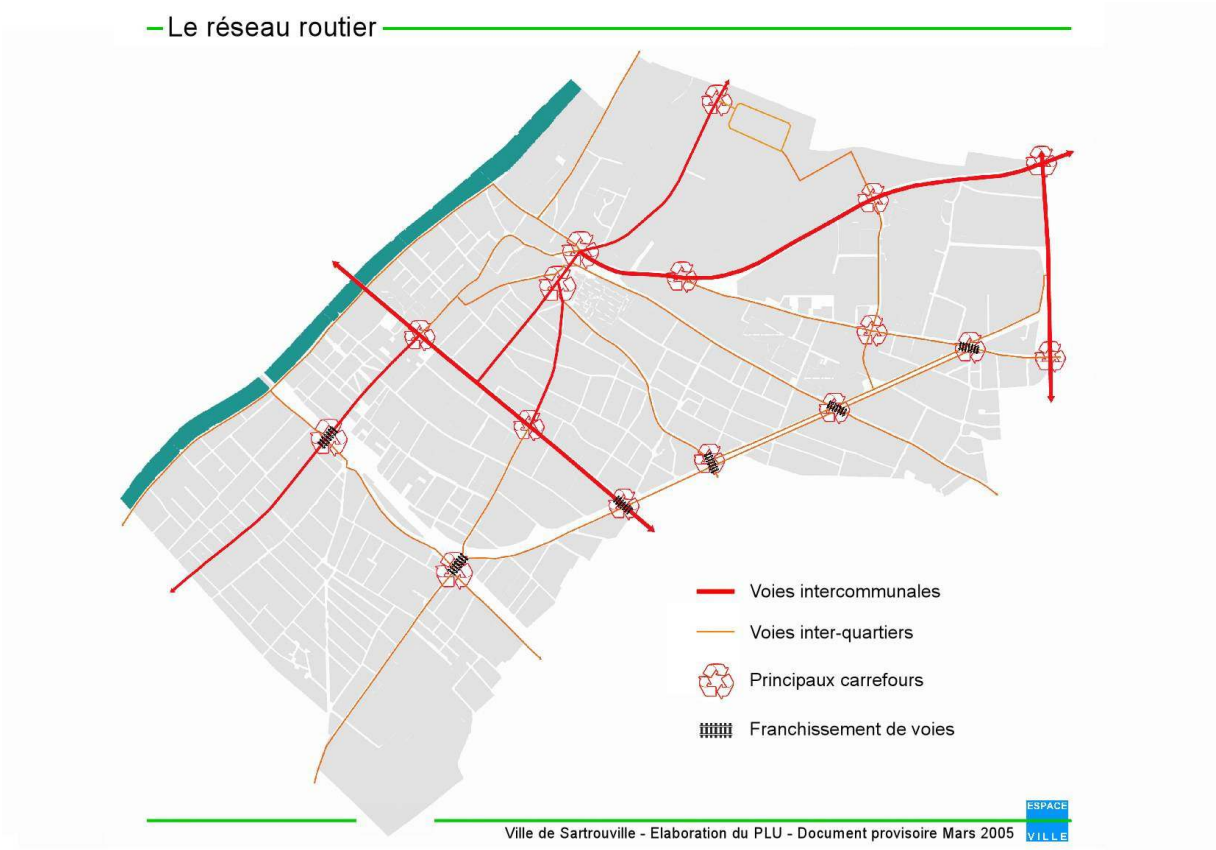
Une nouvelle voie assurant une liaison entre la RD 121 et la RD 308 depuis la plaine de Montesson sans traverser le centre ville sera réalisée dans les années à venir par le Département. Cet aménagement devrait permettre de délester le centre d'une grande partie de la circulation de transit qui contribue actuellement à ses difficultés de fonctionnement (circulation, stationnement, affaiblissement du tissu commercial, nuisances etc.). Cette voie sera conçue et réalisée comme un boulevard urbain avec une seule voie dans chaque sens et non comme une voie autoroutière.

La RD 392 est un autre axe important pour Sartrouville. La RD 392 jouxte en effet la commune à l'Est et se trouve relié au centre ville par l'avenue Robert Schuman. Il assure une liaison Nord-Sud entre la ville et les pôles économiques de La Défense et de Cergy-Pontoise. La RD 392 permet en outre la desserte des ensembles collectifs du plateau et notamment de la cité des Indes.

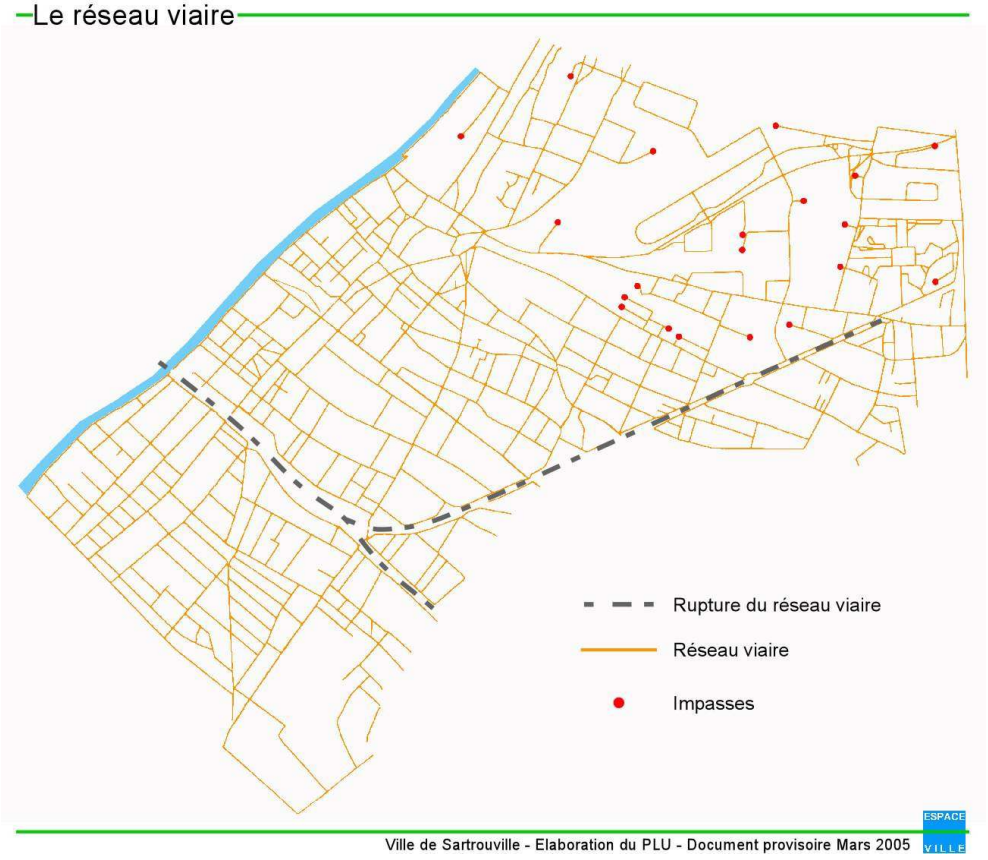
Un maillage interne très complet assure enfin une circulation aisée sur l'ensemble du territoire communal. Il convient toutefois de noter que les infrastructures importantes et les obstacles naturels qui structurent la ville (Seine, voies de chemin de fer, routes départementales, etc.) forment des barrières dont le franchissement est parfois difficile. Par ailleurs les secteurs d'habitat collectif du plateau disposent d'un maillage incomplet (de nombreuses rues finissant en impasse) qui nuit à la perméabilité de ces quartiers et contribue largement à leur enclavement.

Les liaisons autoroutières se font par l'A 15 et, dans une moindre mesure l'A 13.
L'A14, située à proximité, n'est pas accessible depuis Sartrouville car il n'existe aucune entrée ni sortie à proximité.

Le réseau routier



Le réseau viaire



▪ Transports en commun

Une desserte ferrée relie rapidement Sartrouville aux grands pôles économiques de l'Ouest francilien ainsi qu'à la capitale. Le RER A relie ainsi Sartrouville à Poissy, Cergy ou Paris via la Défense. Une ligne SNCF relie la commune à Mantes la Jolie, Cergy et Paris Saint-Lazare. On peut ainsi, par exemple, atteindre Nanterre en 5 minutes, La Défense en 10 minutes et Paris en 20 minutes.

La réouverture au trafic voyageurs de la voie ferrée, qui constituait l'ancienne grande ceinture francilienne, s'accompagnera de la création d'une nouvelle gare qui assurera une meilleure desserte des quartiers Nord de la ville. Cet aménagement s'inscrit dans le cadre du développement d'une liaison ferrée appelée « Tangentielle Nord » qui renforcera les liaisons entre les communes du Nord et de l'Ouest de la région. Elle va créer une liaison rapide entre le Nord du territoire communal et le centre ville.

La gare routière de Sartrouville fonctionne dans de bonnes conditions depuis 1998, date de son ouverture aux lignes de bus, et est gérée depuis le 1er février 2002 par un concessionnaire dans le cadre d'une délégation de service public.

Enfin, depuis le 18 juillet 2005, la RATP, par prolongement de la ligne 100.100.272, assure une desserte du quartier de la « Résidences des Indes » jusqu'en gare routière du centre ville, du lundi au samedi jusqu'à 1h20, heure d'arrivée du dernier RER.

Onze lignes du bus desservent les différents quartiers et garantissent une liaison efficace entre ceux-ci. Elles permettent en outre de desservir les communes voisines. Leur gestion est assurée par la RATP ou par des sociétés privées, sous l'autorité du Syndicat des Transports d'Ile de France (S.T.I.F.).

La société TVO assure les dessertes suivantes :

- Argenteuil-Sartrouville (ligne 016.016.001) : cette ligne assure la liaison des gares de Sartrouville, du Val d'Argenteuil et d'Argenteuil.
- Sartrouville-Sartrouville (ligne 016.016.005) : cette ligne permet le rabattement sur la gare de Sartrouville et la desserte de la zone d'activités des Perriers. Elle est aussi fréquentée par les élèves du collège Colette et du lycée Evariste Gallois.
- Argenteuil-Sartrouville (ligne 016.016.009) : cette ligne relie les gares de Sartrouville et d'Argenteuil et assure aussi la desserte d'établissements publics importants comme l'Hôtel de Ville de Sartrouville et La Poste.
- Sartrouville Gare-Houilles gare (ligne 016.016.021) : cette ligne dessert les communes de Bezons, Houilles et Sartrouville. Elle offre notamment la possibilité aux habitants de rejoindre les gares de Houilles et Sartrouville lors des heures de pointe.
- Houilles-Sartrouville (ligne 016.016.022) : cette ligne relie les gares de Houilles et Sartrouville à raison de 11 courses en direction de Sartrouville et 9 en direction de Houilles. Elle est aussi fréquentée par les élèves du lycée Evariste Gallois.

La société Lacroix en pool avec la société TVO assure la desserte suivante :

- Cormeilles-Sartrouville (ligne 030.245.019) : cette ligne dessert notamment la zone d'activités des Perriers et des Trembleaux.

La société CGEA CONNEX assure les dessertes suivantes :

- Sartrouville-Le Vésinet-Le Pecq (ligne 019.248.022) : cette ligne propose une liaison directe entre les gares RER de Sartrouville et du Vésinet.
- Sartrouville-Montesson-Le Vésinet-Le Pecq (ligne 019.248.007) : cette ligne offre un rabattement sur la gare du Vésinet-Le Pecq et Sartrouville. Elle dessert en outre Montesson centre, le collège Pablo Picasso de Montesson et le lycée Evariste Gallois de Sartrouville.
- Sartrouville-St Germain en Laye (ligne 019.248.007 SG) : cette ligne assure une liaison directe Sartrouville-Château de St Germain en Laye.

RATP

- Maisons-Laffitte-Puteaux (Grande Arche de La Défense) (ligne 100.100.262) : cette ligne relie la gare de Maisons-Laffitte et le pôle économique de La Défense via Sartrouville.
- Gare de Sartrouville-Grande Arche de La Défense (ligne 100.100.272).

▪ Circulations douces

Hors des secteurs piétonniers des ensembles d'habitat collectif, il existe peu d'aménagements offrant une circulation douce sécurisée.

ENSEIGNEMENTS :

- Une bonne desserte automobile dont l'efficacité sera renforcée avec la réalisation de la Voie Nouvelle Départementale,
- Une très importante circulation de transit induit de nombreux problèmes et nuisances notamment pour la traversée du centre ville,
- Une excellente desserte en transports en commun,
- Un relatif isolement des quartiers Nord-Est de la ville que devrait résoudre la création d'une nouvelle gare le long de la tangentielle Nord SNCF et l'ouverture sur la RD 392,
- Des axes de circulation douce à développer.

E – VIE SOCIALE

Sartrouville est une commune riche de la diversité de sa vie sociale.

L'Ecole Municipale des Arts regroupe ainsi 1100 élèves répartis au sein des trois établissements qui la composent : l'Ecole des Arts Plastiques, le Conservatoire de Danse et le Conservatoire de Musique. L'EMA organise également des cycles de conférences d'histoire de l'art.

D'autres associations proposent des activités culturelles diversifiées : théâtre, etc.

En matière sportive de nombreuses disciplines sont proposées aux Sartrouvillois : gymnastique, volley, cyclotourisme, arts martiaux, handi-sport, sports aquatiques, athlétisme, boxe, escalade, basket, football, badminton, tennis etc.

Enfin diverses associations offrent un lieu d'échange autour d'activités (jeux de société, danses folkloriques, etc.), de passions ou d'identités communes (religions, cultures, scoutisme, vie de quartier, etc.).

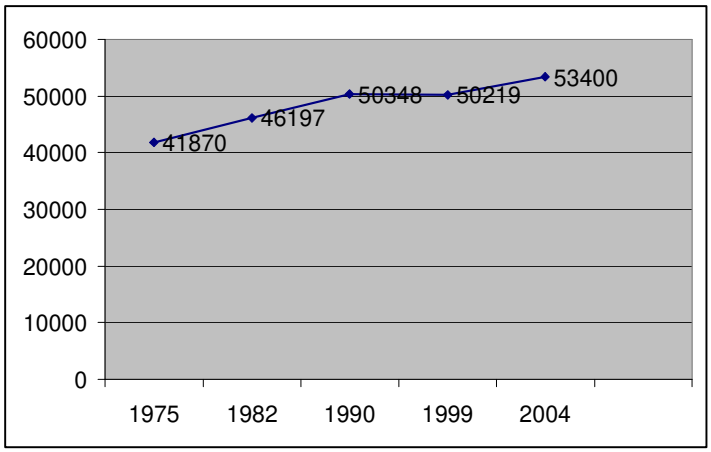
La ville accompagne ce dynamisme social en organisant de nombreuses manifestations qui sont autant de lieux de rencontre pour les Sartrouvillois : triathlon, fête de Sartrouville (braderie), salon du livre de la jeunesse, concerts et représentations variés, etc.

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A - DEMOGRAPHIE

UNE LEGERE AUGMENTATION DE LA POPULATION

Sartrouville compte aujourd'hui 53 400 habitants (chiffres du recensement partiel INSEE de 2004) pour une surface de 845,72 hectares, ce qui représente environ 60 habitants à l'hectare. Cela correspond au type de structure urbaine caractéristique de la périphérie parisienne.



La population communale a connu une progression constante et régulière entre 1975 et 1990 ; puis elle s'est stabilisée autour de 50 000 habitants avant de connaître à nouveau une légère augmentation.

La population a ainsi évolué de :
+ 10, 34 % entre 1975 et 1982
+ 8,97 % entre 1982 et 1990
- 0,26 % entre 1990 et 1999
+ 6,33 % entre 1999 et 2004

Les facteurs de croissance

Variations de la population totale	75-82	82-90	90-99
Taux de variation annuel en %	1,28	1,08	-0,02
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel en %	0,61	1,03	+0,93
Taux de variation annuel dû au mouvement migratoire en %	0,67	0,05	-0,95

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	4.454	6.711	7.388
Décès	2.571	2.765	3.181
Solde naturel	+ 1.883	+ 3.946	+ 4.207
Variation absolue de la population.	+ 3.944	+ 4.132	- 110

Trois périodes peuvent être distinguées :

- Entre 1975 et 1982, la croissance naturelle et l'arrivée d'une population nouvelle liée à un rythme de construction élevé se sont traduites par une forte progression de la population communale.
- Entre 1982 et 1990, cette croissance a reposé principalement sur le solde naturel (celui-ci est constitué par la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une même période) et, pour une part plus faible, sur le solde migratoire.
- Le taux de natalité contribue encore aujourd'hui très largement au maintien de la population communale. Il s'explique par la présence d'une population constituée de ménages relativement jeunes, arrivés dans les années 70 et 80 et par la structure du parc de logements propice à l'accueil de familles.

Néanmoins ce phénomène se fait actuellement de moins en moins sentir. En effet, de nombreuses familles ont vu leurs enfants quitter la cellule familiale sans pour autant se réinstaller sur la commune. Par ailleurs, on relève une tendance générale à la diminution de la taille des ménages. Ces mécanismes ne sont pas propres à Sartrouville mais procèdent d'un mouvement national général. Ils s'accompagnent d'une tendance générale au vieillissement liée à l'allongement de la durée de vie. Ainsi le nombre moyen de personnes par logement est passé de 3,10 en 1975 à 2,71 en 1999.

Pour autant cette tendance ne devrait pas se poursuivre dans l'avenir. En effet, alors que le nombre moyen de personnes par logement devrait progressivement se stabiliser, on observe ainsi un phénomène de renouvellement de population dans les quartiers. Ce phénomène concerne aussi bien les logements pavillonnaires que les collectifs y compris sociaux. De nouvelles familles devraient à terme remplacer les couples à la retraite qui quittent la commune ou souhaitent y rester mais dans des logements plus petits. Ainsi il semblerait que le nombre moyen de personnes par logement ait légèrement augmenté entre 1999 et 2005, passant de 2,71 à 2,74.

Reste donc à accompagner ce renouvellement naturel en s'assurant que le territoire communal dispose des logements de taille mesurée permettant de répondre aux demandes nouvelles émanant à la fois des plus âgés et des jeunes en situation de décohabitation.

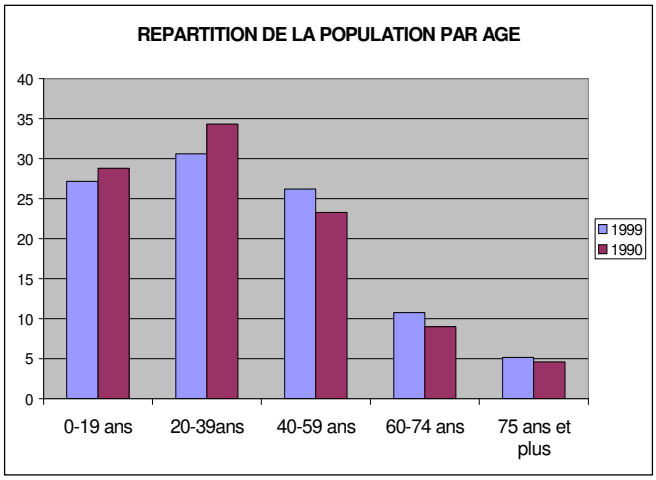
La structure par âge de la population : une tendance au vieillissement.

(source : INSEE - Recensement Général de la Population en 1999)

La structure par âge de la population en 1999 :

Age	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 et plus
Habitants	13674	15408	13156	5399	2585
Part dans la pop. totale	27,15 %	30,6 %	26,2 %	10,75 %	5,15 %
Part dans la pop totale en 1990	28,8	34,3	23,3	9	4,6

En 1999, la population de Sartrouville peut être considérée comme une population assez jeune puisque près de 30 % a moins de 20 ans et seulement 15,9 % plus de 60 ans.
Cette structure est comparable à celle du Département des Yvelines.



Si elle a peu évolué depuis 20 ans, on note néanmoins une tendance à la diminution de la population de moins de 20 ans qui représentait 32,5 % de la population totale en 1975 et surtout de la population de 20 à 40 ans qui représentait encore 34,3% en 1990. Cette évolution correspond à la fois à une tendance nationale de baisse de la natalité mais traduit aussi le vieillissement des ménages qui sont venus s'installer à Sartrouville dans les années 70-80.
La commune compte 18 502 ménages (contre 17 800 en 1990).
La population des ménages au sens INSEE représente 49 079 habitants (49 271 habitants en 1990) soit 97,7 % de la population totale.

La taille des ménages :

Nbre de personnes	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 ou plus
Nbre de ménages	4.556	5.416	3.416	3.200	1.228	692
Part dans l'ens des ménages	24,6 %	29,3 %	18,5 %	17,3 %	6,6 %	3,7 %

Les petits ménages de 1 et 2 personnes représentent près de 50 % des ménages.
Les ménages de 1 personne sont en progression constante depuis 1975 (leur nombre a augmenté de 80 % en 20 ans) tandis que la part et le nombre de ménages de 5 personnes et plus ont diminué.
Cette situation peut s'expliquer par la présence d'un parc de logements sociaux dont une partie importante est constituée de logements permettant à de jeunes couples de s'installer, mais aussi par les phénomènes de vieillissement mesuré de la population et de décohabitation décrits précédemment.

ENSEIGNEMENTS :

- Une population qui croît aujourd'hui légèrement après avoir connu une période de stabilité,
- Une population jeune,
- Un phénomène de décohabitation important,
- Un processus récent de renouvellement des ménages dans le tissu pavillonnaire ancien.

B - PARC DE LOGEMENTS

▪ L'évolution du parc de logements : un ralentissement progressif de la construction.

(source : INSEE - Recensement Général de la Population en 1999)

Les différentes phases de production de logements

Ensemble du parc	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	1990 ou après
20 402	4029	2495	1355
100 %	19,74%	12,22%	7,3%

Le parc de logements a connu une croissance irrégulière alternant des périodes de construction importante entre 1949 et 1967 et des périodes plus calmes entre 1975 et 1981. On note néanmoins un net ralentissement de la construction depuis 1990. Le territoire communal apparaît en effet aujourd'hui largement urbanisé.

Le rythme moyen de construction observé au cours des 7 dernières années est d'environ 130 logements neufs construits par an. Les logements collectifs dont le nombre varie entre une vingtaine pour les années les plus basses et plus de 300 logements pour les années les plus fortes, sont essentiellement construits aux abords de l'avenue de la République et de l'avenue Maurice Berteaux.

En moyenne il se construit environ 30 logements individuels par an, avec un rythme assez régulier. Pour les immeubles, le rythme de construction est beaucoup plus variable puisqu'il varie de 14 à 330 logements (année 2003)

▪ La typologie des logements

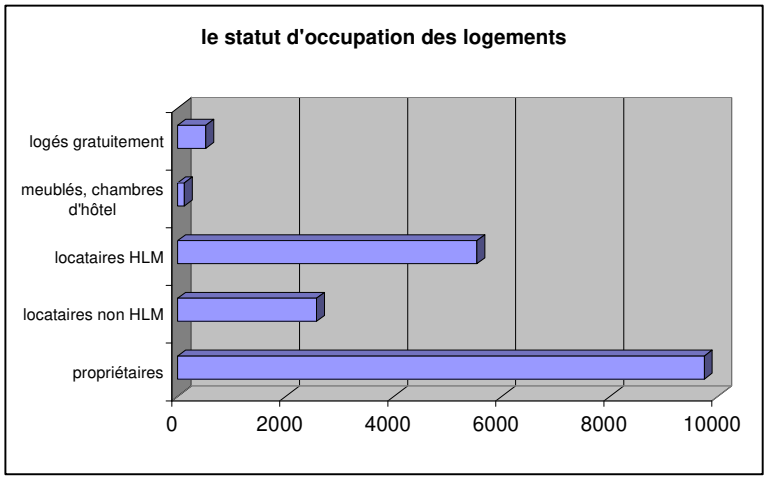
(source : INSEE - Recensement Général de la Population en 1999)

Résidences principales	Maisons individuelles	Logements collectifs	Fermes	Autres
18 502	7 193	10 949	5	456
100 %	38,9	59,2	< 0 %	2,6 %

Le parc de logements se compose de près de 60% de logements collectifs. Ceux-ci sont principalement situés au Nord du territoire communal ainsi que dans le Vieux Pays. Il s'agit d'ensembles d'habitat collectif réalisés dans les années 60 et 70. Ils présentent de ce fait un niveau de confort et d'équipements satisfaisant ainsi que des surfaces plus importantes que dans les immeubles anciens du centre ville.

L'habitat collectif ne représente que 9,5% de l'espace urbain de la commune (dont 2,5% pour l'habitat collectif ancien de centre ville) contre 47,6% pour l'habitat individuel. Ces quartiers d'habitat collectif sont donc caractérisés par une assez forte densité. Ils accueillent en outre une large part des logements locatifs sociaux. Ceux-ci représentent 67,2% du parc locatif et 30% du parc de logement général.

Parmi les catégories d'occupants des logements sartrouvillois, les propriétaires sont les plus nombreux. Viennent ensuite les locataires du parc social et enfin les locataires du parc privé.



	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	13 471	15 718	17 761	18 502
Résidences secondaires	60	122	222	78
Logements vacants	574	1270	1026	1 390
Ensemble	14 105	17 110	19 009	20 066

Les logements vacants représentent près de 7% du parc d'habitation.
Il s'agit de logements anciens du centre ville ou de logements d'habitat collectif social du quartier du Plateau fermés parce qu'impropres à la location..
La proportion reste faible puisque un taux de 5 % est considéré comme le seuil incompressible lié à la rotation normale du parc : logements en travaux, successions non réglées, logements entre deux locations…

En 1990, le taux d'occupation était de 2,71 personnes par logement. Ce taux était alors sensiblement égal à la moyenne dans les Yvelines (2,79). Cette tendance est liée au phénomène de décohabitation des jeunes issus de ménages installés depuis longtemps sur le territoire communal. Elle ne devrait toutefois pas s'accentuer de façon aussi marquée dans les prochaines années.

Catégorie de logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +
Résidences principales	5.4%	14.1%	31.8%	28.9%	14.1%	5.6%

Les logements les plus petits sont toutefois ceux qui connaissent le plus de rotation de leur population. Ils sont en effet davantage destinés aux jeunes ménages. La structure du logement à Sartrouville favorise ainsi une assez grande stabilité de sa population.

	Ensemble des logements	Occupation depuis moins de deux ans	Occupation depuis 2 à 9 ans	Occupation depuis plus de 9 ans
Ensemble	18 502	13%	37,8%	49,2%
1 pièce	1 006	31,6%	52%	16,4%
2 pièces	2 605	23,2%	45%	31,8%
3 pièces	5 881	12,7%	39,3%	48,1%
4 pièces ou plus	9 010	8,1%	33,2%	58,7%
Nombre de personnes occupantes	49 079	11,6%	40,9%	47,5%

Un îlot avait été classé comme insalubre au titre de l'article L 1331-23 du code de la santé publique : l'îlot Moulins Temple déclaré insalubre par les arrêtés préfectoraux du 23 août 1983 et 22 mars 1984. Depuis lors, de nombreux travaux de démolition reconstruction ont été réalisés sur cet îlot. La levée partielle d'insalubrité est en cours. Restent quelques cas minoritaires qui devraient être prochainement réglés.

ENSEIGNEMENTS :

- Un parc de logements varié offrant un équilibre entre les différents types de constructions au niveau communal,
- Une part importante de logements sociaux,
- Un parc de logements de grande taille favorisant l'installation de familles,
- Un taux d'occupation des logements en baisse,

C - POPULATION ACTIVE

1 - La population active

(source : INSEE - Recensement Général de la Population en 1999)

Ce sont les personnes qui sont en âge de travailler, y compris celles qui sont à la recherche d'un emploi, soit 24 940 personnes.
Les actifs ayant un emploi représentent 87,9 % de la population active, soit 21 919 personnes. Parmi celles-ci, 4 403 travaillent au sein même de la commune alors que 17 516 travaillent dans des communes voisines. Ce phénomène, très répandu en région parisienne, s'explique par la proximité de grands pôles d'emploi (Cergy-Pontoise, Nanterre-La Défense, Paris etc.) et la bonne qualité des réseaux de transports (individuels ou communs) qui permettent de les relier à la ville.

Les actifs résidant à Sartrouville et travaillant à l'extérieur (75 % des actifs) se déplacent essentiellement dans un rayon de 10 à 15 km environ. Les principales destinations sont Paris et Nanterre, puis l'ensemble des communes proches situées autour de la Plaine de Montesson, Courbevoie, Houilles, Maisons-Laffitte, Rueil-Malmaison...

Les déplacements par voie ferrée s'effectuent aisément vers les principaux pôles d'emploi. Par contre, les déplacements par voie routière sont plus difficiles car le trafic est important sur les axes nationaux et départementaux reliant Sartrouville aux différents pôles d'emplois.

Les chômeurs représentaient 2980 personnes en 1999 soit 11,9% de la population active. Ce chiffre s'élève aujourd'hui à 3651 personnes (source ANPE mai 2004)

Le chômage à Sartrouville

	1982	1990	1999	2004
Hommes	864	1119	1568	1945
Femmes	821	1140	1412	1706
Total	1685	2259	2980	3651

La fermeture de certains sites d'emploi importants (THOMSON…) explique en partie la forte croissance enregistrée depuis 5 ans. L'autre facteur explicatif est le niveau de formation peu élevé d'une large part de la population. Ainsi les personnes disposant d'un niveau au plus égal à Bac+2 représentent 81,9% des habitants non scolarisés. Ceux-ci présentent globalement un profil plus fragile qui induit des risques de perte d'emploi importants.

2 - L'emploi local

- *Les emplois recensés par l'INSEE en 1999*

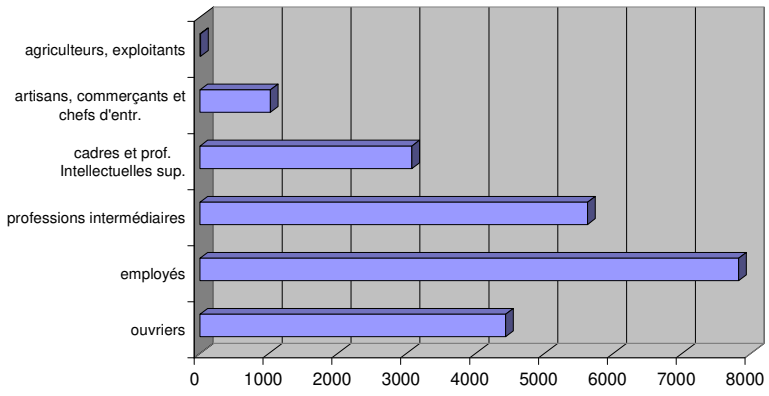
	Emplois dans la commune	
	Effectifs	%
Personnes résidant et travaillant à Sartrouville	4403	36%
Personnes travaillant à Sartrouville mais résidant ailleurs	7829	64%
Total	12232	100%

(source : INSEE - RGP 1999)

Le taux d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs) est de 0,5. Ce taux reste assez faible pour une ville de plus de 50 000 habitants mais, Sartrouville fait partie du bassin d'emplois de l'agglomération parisienne, qui offre de nombreux débouchés professionnels dans un périmètre assez proche.
On note tout de même que près d'un emploi local sur deux est occupé par un ou une Sartrouvillois(e).

La ville dispose toutefois d'un nombre d'emplois significatif qui s'explique par la forte diversité des fonctions urbaines présentes sur le territoire communal. Contrairement à d'autres villes de la périphérie parisienne, Sartrouville n'est pas uniquement une commune résidentielle mais dispose d'un tissu économique solide. De plus une part importante des emplois situés sur le territoire communal est occupée par des résidents de Sartrouville.
Les actifs venant de l'extérieur proviennent essentiellement de communes proches situées dans un rayon de 7 à 10 km.

répartition des actifs ayant un emploi



La population active sartrouvilloise se caractérise par une forte représentation des catégories professionnelles les plus modestes. Ouvriers et employés représentent en effet 45,8% de cette population. Néanmoins on peut noter que la répartition de cette population active tend à s'équilibrer. Ainsi entre 1990 et 1999 le nombre d'ouvriers a diminué de 26,3% alors que les cadres et professions intellectuelles supérieures ont progressé de 11,8%.

D - ACTIVITES ECONOMIQUES

Sartrouville est une ville qui a été marquée par un passé industriel riche. Elle dispose encore aujourd'hui d'un tissu économique relativement important qui a su évoluer malgré la désindustrialisation.

Celui-ci regroupe aujourd'hui 1.680 entreprises.

▪ Le petit commerce

Il est principalement regroupé le long des axes Jaurès/République de part et d'autre de la gare. Il bénéficie de ce fait d'une situation drainant un flux de population important et que viennent compléter les parcs de stationnement créés aux alentours. Il présente toutefois une offre qui apparaît faible pour une ville de plus de 50.000 habitants. Des mesures spécifiques devraient donc être prises afin de redynamiser ce secteur économique. Cela pourrait passer par une amélioration du fonctionnement urbain du secteur (stationnement, circulation, espace public etc.) et la poursuite des efforts de la ville pour attirer des enseignes proposant une offre de meilleure qualité.

Il existe par ailleurs dans les quartiers plusieurs centres commerciaux regroupant des commerces de détail : autour du marché Debussy, place du Colonel Fabien, boulevard de Bezons, rue du Berry... Ailleurs le commerce est disséminé le long de certains axes : rue Voltaire par exemple...
Certains quartiers sont toutefois dépourvus de commerces de proximité comme les 10 Arpents, le Val ou les Richebourgs.

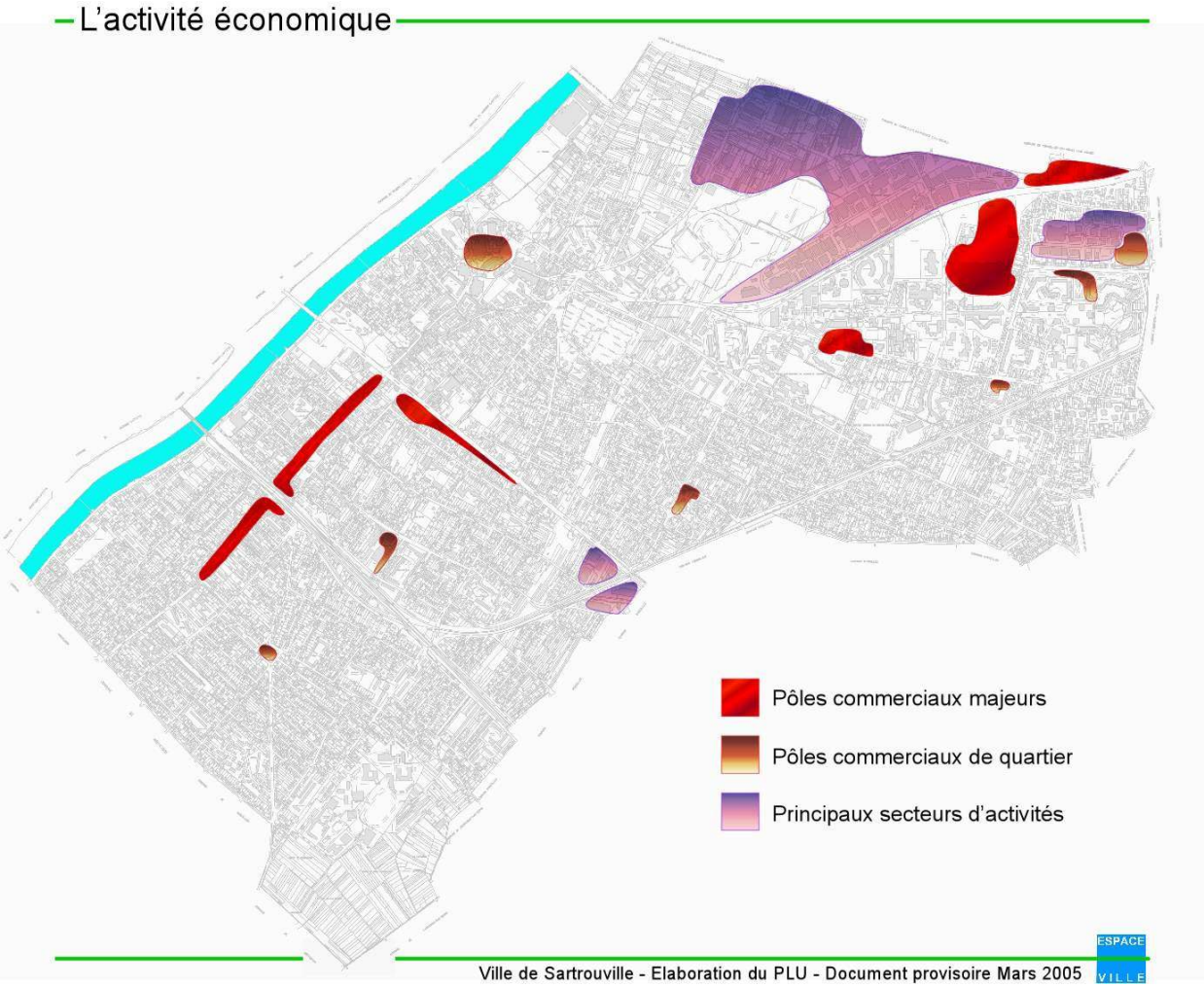
Au Nord de la commune, la grande distribution s'est implantée le long de l'avenue Robert Schuman et de la RD 392. La faiblesse du commerce de détail dans les quartiers pavillonnaires au Sud de la voie ferrée, en dehors de la rue de la République, peut s'expliquer par la proximité des grandes surfaces commerciales.
Le long de la RD 308, les activités commerciales et de services sont plutôt spécialisées dans le secteur de l'automobile.

▪ Les entreprises

(source Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines 2004)

On note la présence importante d'entreprises tournées vers la réparation et l'installation de matériels divers à l'intention des particuliers ou des autres professionnels. Les services aux professionnels et particuliers (banques, assurances, agences immobilières etc.) sont aussi très nombreux. On compte en outre 150 entreprises artisanales ou exerçant une activité de production réparties dans les zones d'activités et 300 entreprises liées à l'activité du bâtiment et du génie civil. On peut enfin relever la présence de 200 acteurs de profession libérale et quelques entreprises de transport.

La commune présente aujourd'hui une attractivité intéressante pour les entreprises. Le service économique enregistre ainsi une à deux demandes d'installation par semaine. Parmi celles-ci, on note une forte demande concernant les zones d'activités de la ville et quelques projets au voisinage des grands axes de circulation (RD 308).
Les créations d'entreprises démontrent un certain dynamisme puisque le nombre d'établissements a augmenté de 14 % entre 1997 et 2004.



Au 22 avril 1997, la CCI dénombrait en effet 1028 entreprises contre 1179 aujourd'hui. Celles-ci se répartissent selon les tailles suivantes :

Ces chiffres montrent une prépondérance des petites et moyennes entreprises. Les entreprises ayant entre 1 et 5 salariés représentent les deux tiers des effectifs.

La plupart de ces entreprises sont des PME. 65,5% d'entre elles ont au plus 2 salariés et 41% accueillent de 3 à 9 salariés.

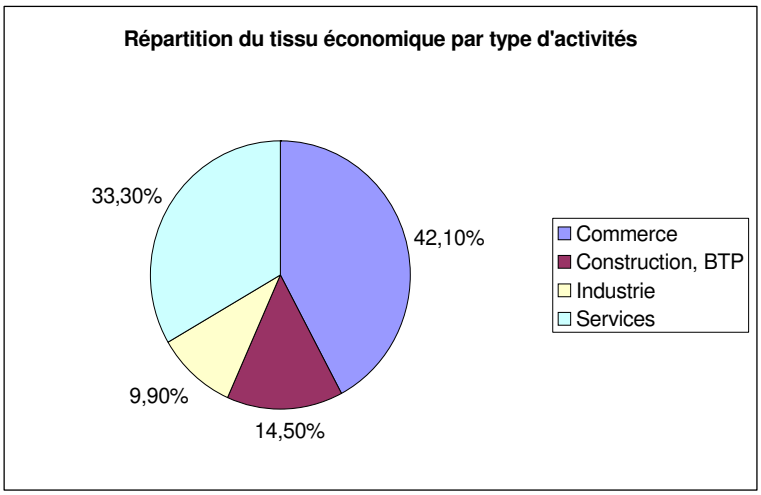
Ces entreprises se répartissent selon les catégories suivantes :

Taille de l'entreprise	Nombre d'entreprises	En %
inconnue	3	0,25
0 salarié	457	38,7
1 à 2 salariés	317	26,8
3 à 5 salariés	167	14,1
6 à 9 salariés	84	7,1
10 à 19 salariés	71	6
20 à 49 salariés	67	5,6
50 à 99 salariés	9	0,76
100 à 199 salariés	2	0,1
200 à 499 salariés	2	0,1
500 à 999 salariés	0	0
Total	1179	100

On peut noter une forte augmentation des structures liées à la construction. Celles–ci représentaient en effet 142 unités en 1995 contre 172 aujourd'hui, soit une progression de 21%.

Type d'activités	Entreprises	En proportion (%)
Commerce	497	42,1
Construction, BTP	172	14,5
Industrie	117	9,9
Services	393	33,3
Total	1179	100 %

Le départ des grandes structures est significatif de l'évolution du parc d'entreprises qui tend aujourd'hui à rassembler des entreprises de petite et moyenne dimensions. La ville se doit donc de renforcer son attractivité afin de consolider ce tissu de PME et de le diversifier.



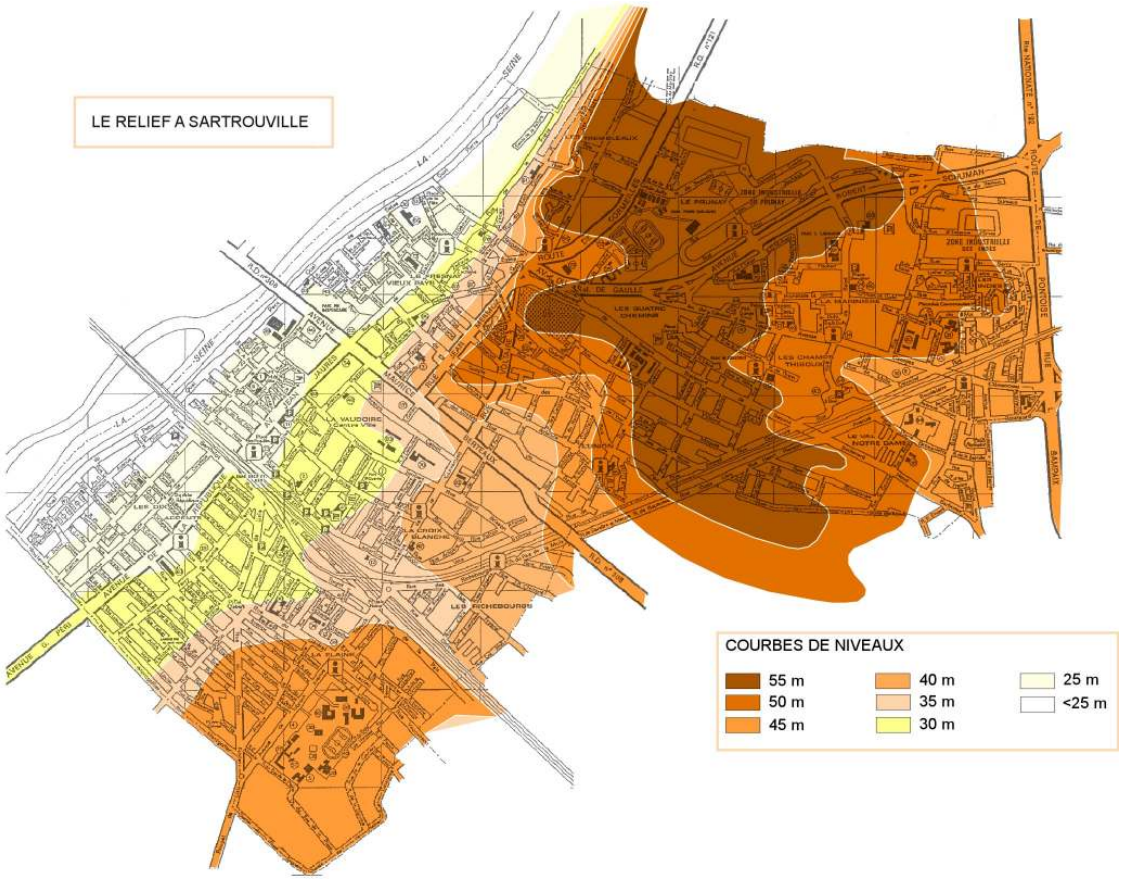
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I – LES CARACTERISTIQUES GENERALES

A - LE RELIEF

Sartrouville se situe au sein d'un méandre de la Seine à une altitude moyenne de 42 mètres. Le point le plus haut de la commune est de 60 mètres et se trouve au lieu dit « Les Trembleaux ».
La commune est donc marquée par un relief relativement important. Les bords de Seine sont aisément accessibles et ont permis le développement d'activités commerciales et industrielles par le passé. Le Sud de la commune présente une pente modérée sur laquelle s'est développé le centre ville actuel. Le Nord du territoire communal offre par contre un important coteau qui conduit jusqu'au plateau sur lequel ont été réalisées les opérations de logements collectifs ou individuels d'après guerre.

La commune est implantée sur une terrasse de la Seine, dans la boucle qui inclut la Plaine de Montesson. Cette plaine s'étend au Sud de la voie ferrée qui découpe d'Est en Ouest le territoire communal. Le relief y est à peine marqué par une très légère pente.
Au Nord de la voie ferrée s'élève un plateau sur lequel s'étend la plus grande partie de la commune. Les quartiers du Fresnay, du Vieux Pays, de l'Union et des Trembleaux sont ainsi en partie implantés sur les pentes du plateau. Un coteau boisé marque les bords de la Seine à l'extrême Nord de la commune entre le quai Brunel et les Trembleaux.



B - LE CLIMAT

Le climat de l'Ile-de-France, région peu éloignée de l'Atlantique, découle à la fois de sa situation géographique à l'extrême Ouest de l'Europe et de sa position au fond du creux central du Bassin Parisien.
Les précipitations sont fréquentes mais généralement faibles : le nombre moyen de jours de pluie est de 111 et la moyenne annuelle des précipitations de 650 mm.
Les températures sont plutôt douces en moyenne avec des écarts moyens entre l'été et l'hiver de l'ordre de 15° et une température annuelle de 12 °.
La présence de la Seine à proximité peut localement modifier certaines données mais son influence n'est pas majeure.

La quantité d'eau de pluie tombée sur l'ensemble du bassin versant de la Seine influe directement sur le régime et sur les crues du fleuve. Le facteur climatique joue donc un rôle essentiel dans la mesure des risques d'inondation.
Par ailleurs, les surfaces libres à l'infiltration (c'est-à-dire perméables) étant limitées, une forte proportion du volume des eaux de pluie ruisselle au lieu de s'infiltrer dans le sol, ce qui amplifie dans certaines circonstances les risques et les nuisances qui seront évoqués par la suite.

C - L'HYDROLOGIE

L'enfoncement progressif de la Seine s'est effectué tout au long de l'ère quaternaire. A cette époque, le fleuve, encombré de bancs de galets, possédait une très grande puissance d'érosion, qui a facilité le creusement de la vallée et qui explique sa topographie actuelle. Aujourd'hui, le débit est plus lent qu'autrefois et ne permet plus le creusement des rives.

L'eau libre de la Seine est reliée à sa nappe phréatique souterraine de part et d'autre de son lit. Cette nappe, appelée nappe des alluvions parce qu'elle imbibe les terrains alluvionnaires de la vallée, constitue une « zone tampon » lors de crues ou de montées des eaux. Plus en profondeur, les roches perméables sont de vastes réservoirs dont la saturation en eau dépend de ses entrées et sorties.

La nappe phréatique se situe entre 6 et 8 mètres de profondeur. Elle intéresse tout d'abord les alluvions au fond de vallée puis s'étend latéralement dans les formations suivantes : le calcaire de Saint-Ouen, les sables de Beauchamp et les marnes et caillasses épousant la surface topographique. Cependant, la nappe des marnes et caillasses peut devenir captive sous les sables de Beauchamp et les alluvions aquifères.

Malgré une différence de pression due au système multicouche de terrains aquifères de propriétés hydrodynamiques équivalentes, les nappes conservent des relations permanentes entre elles. A l'intérieur de chaque couche, la perméabilité verticale étant faible, les caractéristiques chimiques restent en général propres à chaque niveau.

D – LA FAUNE ET LA FLORE

▪ La faune

La commune abrite des oiseaux que l'on trouve généralement en milieu périurbain : la pie, les merles, l'étourneau, les mésanges (mésange charbonière et mésange bleue), les moineaux, le rouge gorge, la fauvette et la corneille, le pouillot véloce et le troglodyte mignon. Dans les espaces de vergers nichent plus particulièrement des espèces telles que la grive, le chardonneret et le verdier.
Les bords de Seine abritent des oiseaux familiers des cours d'eau et zones humides tels que la poule d'eau et la bergeronnette grise. Les mouettes sont présentes aux abords de la Seine, notamment en hiver.

▪ La flore

La ville compte quelques arbres remarquables parmi des essences assez courantes : frênes, hêtres, érables, érables sycomores, marronniers, platanes, peupliers d'Italie, tilleuls, ifs. Elle comprend aussi des essences plus variées : arbre de Judée, araucaria, ginkgo biloba, paulownia, cèdre du Liban, tulipier de Virginie, sumac. Les taillis encore présents sur le territoire communal, notamment sur les coteaux les plus abrupts comprennent des espèces sauvages de peu d'intérêt telles que cornouillers, églantiers, sureaux, fusains. Sur les bords de Seine, on trouve davantage une végétation propre aux milieux humides : saules, frênes, aulnes.

Les quartiers d'habitat individuel comprennent de nombreux jardins abritant des essences d'ornement variées comme les lilas, les clématites, le laurier-thym, la lavande, le chevaleresque ou des essences constitutives des haies : troène, fusain. Ils abritent aussi des arbres fruitiers comme les noyers. Pommiers et poiriers étaient très présents dans les vergers sur les coteaux en pente douce exposés au sud, mais ils ont pratiquement disparu. Ces arbres fruitiers se retrouvent aujourd'hui dans les jardins.

II – LES RISQUES ET LES NUISANCES

A - LES RISQUES D'INONDATION

▪ Les crues

Chaque hiver, lorsque les eaux de la Seine montent, alimentées par les pluies en amont sur le bassin versant du fleuve et ses différents affluents, les risques d'inondation augmentent. La commune de Sartrouville est d'autant plus exposée à ces risques que son altitude moyenne est très faible (29 mètres).

Les crues sont liées à plusieurs phénomènes :
- aux pluies tombées sur le bassin versant,
- à l'imperméabilisation naturelle et temporaire (saturation du sol, gel) ou artificielle des sols.

On distingue différents types de crues :
- les crues simples générées par un seul épisode pluvieux (crue de 1955),
- les crues doubles, résultat de deux épisodes pluvieux rapprochés (crues de 1910 et 1924),
- les crues multiples correspondant à une succession d'épisodes pluvieux suivie par un événement pluvieux plus important (crue de 1982).

▪ Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Les plans de prévention des risques d'inondation de la Seine et de l'Oise ont été mis en révision par arrêté préfectoral du 28 juillet 1998. La réalisation des études relatives à l'élaboration du futur PPRI et la conduite des procédures préalables à son approbation nécessitent un délai important dans la mesure où ce document porte sur l'ensemble du bassin de la Seine dans les Yvelines et concerne 57 communes.

C'est pourquoi en l'attente de l'opposabilité future du Plan de Prévention des Risques d'Inondation une carte d'aléas a été remise à la commune. Celle-ci doit donc consulter les services de la DDE dès lors qu'un projet en cours d'instruction est situé dans le périmètre correspondant et, le cas échéant, est tenue de refuser ou d'imposer des prescriptions particulières aux demandes d'autorisation d'occuper les sols visés.

B - LES NUISANCES SONORES

Le classement des infrastructures de transports sur le fondement de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000. Cet arrêté porte classement des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

De plus, la commune de Sartrouville, du fait de sa localisation dans un couloir aérien de l'aéroport Roissy - Charles De Gaulle, subit d'importantes nuisances aériennes.

C - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Sartrouville est traversée par les voies ferrées n°340 et n°990 et par la route départementale 308. Ces infrastructures terrestres sont le support de transport de matières dangereuses et radioactives.

La totalité du territoire communal est comprise dans le périmètre de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières de sables et graviers d'alluvions, définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été définitivement prolongée par l'article 35 de la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

Un arrêté préfectoral en date du 2 mai 2000 inclut la totalité du département comme zone à risque d'exposition au plomb.

D - LES POLLUTIONS

▪ La qualité de l'eau de la Seine

La qualité de l'eau est évaluée à partir de l'étude de nombreux paramètres qui permettent de déceler les modifications des caractéristiques physico-chimiques du milieu récepteur engendrées par la pollution.
Les sources principales des pollutions sont d'origine industrielle et domestique.
Les efforts entrepris par les établissements publics et les collectivités locales pour diminuer les rejets directs d'eaux usées dans la Seine doivent être poursuivis. Par ailleurs, l'impact des eaux pluviales qui rejoignent la Seine après ruissellement sur des surfaces imperméabilisées et polluées demeure un point noir à résorber.

Un objectif qualitatif a été défini : niveau de qualité 1 B. Tout rejet dans le milieu naturel doit donc aujourd'hui respecter les normes suivantes :

DBO5 (demande biologique en oxygène)	5 mg/L
DCO (demande chimique en oxygène)	25 mg/L
MES (matières en suspension)	30 mg/L
Pb	0,05mg/L
Zn	1 mg/L
Hydrocarbures	5 mg/L

▪ La qualité de l'air

Les principaux polluants émis dans l'atmosphère sont liés à l'activité humaine. Les transports et principalement les automobiles jouent un rôle majeur dans la production de polluants ; on parle alors de sources mobiles, qui s'opposent aux sources fixes (rejet des industries et des équipements de chauffage par exemple).
La qualité de l'air se mesure par l'indice ATMO, allant de 1 (excellent) à 10 (très mauvais) qui donne une moyenne sur l'agglomération, calculée à partir des concentrations mesurées de principaux polluants tels que l'oxyde de souffre, l'oxyde d'azote, l'ozone et les particules.

D'après une étude réalisée par Airparif, la qualité de l'air est plutôt bonne à Sartrouville.

En 2002, la qualité de l'air était jugée bonne dans la plus grande moitié de l'année (279 jours) et mauvaise ou très mauvaise sur seulement trois jours.
Toutefois, une analyse fine comparant les résultats de l'année 2002 montre que la qualité de l'air du département est légèrement meilleure que celle de la commune de Sartrouville. Des efforts restent donc à faire dans ce domaine.

Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10 (très mauvais)	0	0
9 (mauvais)	0	0
8 (mauvais)	0	0
7 (médiocre)	6	1.65
6 (médiocre)	17	4.68
5 (moyen)	46	12.67
4 (bon)	107	29.48
3 (bon)	172	47.38
2 (très bon)	15	4.13
1 (très bon)	0	0

Source Airparif

E - LA GESTION DES RESSOURCES EN EAU

▪ Eau potable

La commune de Sartrouville est alimentée par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile de France dont l'exploitation est confiée à la Compagnie Générale des Eaux. En 2003 le réseau sartrouvillois comptait 111.556 mètres de conduites pour 8.479 abonnés et une consommation annuelle de 2.806.220 mètres cubes.

L'eau distribuée est de l'eau de l'Oise nanofiltrée et stérilisée. Elle provient de l'usine de Méry-sur-Oise dont la production a été en 2003 d'environ 66 millions de mètres cubes et dont la capacité de production est de 295.000 mètres cubes d'eau par jour.

Un secours peut être assuré en eau de Marne en provenance de l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand qui a produit en 2003 un volume de 11 millions de mètres cubes d'eau et dont la capacité de production en double filtration est de 600.000 mètres cubes par jour. Un autre secours peut être assuré par le réseau de la compagnie des eaux de Maisons-Laffitte grâce à deux canalisations de 300 mm qui empruntent le pont de Maisons-Laffitte.

▪ Protection contre le reflux des eaux d'égout

Les dispositions de l'article 44 du règlement sanitaire départemental qui stipule que *« en vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours, lors de l'évaluation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établies de manière à résister à la pression correspondante.*
De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression.
Lorsque des appareils sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes les dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci ».

F - LA GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est effectuée par dépôts volontaires ou grâce à des tournées organisées trois fois par semaine sur l'ensemble du territoire de la commune à partir de 6h le matin. Cette collecte est sélective et concerne :

- le verre (apport volontaire dans un des 69 containers disposés sur le territoire communal),
- les emballages recyclables (collecte effectuée une fois par semaine) :
    - o les bouteilles et flaconnages en plastique (sauf pots de yaourts et bouteille contenant des liquides gras)
    - o les briques alimentaires (jus de fruits, lait, etc)
    - o les journaux – revues - cartons d'emballages
    - o les canettes métalliques et aérosols (sauf ceux contenant des produits dangereux)
- les végétaux (collecte effectuée une fois par semaine),
- les vêtements (apport volontaire dans un des 11 containers disposés sur le territoire communal),
- les huiles (apport volontaire dans un des 9 containers disposés sur le territoire communal),
- les piles,
- les médicaments.

La collecte des encombrants se fait sur rendez-vous pris gratuitement par téléphone.

G- LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le territoire communal est presque entièrement desservi par le réseau d'assainissement . Ce réseau, assez ancien, est principalement unitaire. Il présente des signes de vétusté et est, par endroit, sous dimensionné.

La quasi-totalité du territoire communal fait partie du même bassin versant, en conséquence toutes les eaux sont acheminées vers le secteur de la Mairie. Lors de fortes précipitations la capacité du réseau est insuffisante dans ce secteur et les eaux sont refoulées vers l'avenue Hortense Foubert. Différentes solutions sont actuellement à l'étude pour résoudre ce problème, notamment la création de déversoirs d'orage ou l'augmentation de la capacité du réseau. Ces solutions sont présentées dans la note sur l'assainissement présentée en annexe du présent règlement. Leur réalisation d'un coût élevé s'étalera nécessairement sur plusieurs années.

III - LES ESPACES VERTS

A - LES PARCS ET LES SQUARES

13 espaces verts publics sont répartis sur le territoire communal.

Les berges de Seine
Elles sont accessibles par les quais de Seine et du Pecq. Il s'agit de l'un des éléments majeurs du paysage naturel. Cet espace joue le rôle de lien entre le fleuve et la ville. C'est aussi un lieu de loisir très prisé des coureurs à pied, des promeneurs et des pêcheurs.

Le parc Claude Erignac
Il s'agit d'un espace vert paysagé entourant l'Hôtel de Ville. Il comprend un cèdre bleu de l'Atlas commémorant le 25ème anniversaire de la Libération et quelques arbres vénérables, sans doute vestiges des plantations du parc de l'ancien château de La Vaudoire.

Le parc du Dispensaire
Ce parc ancien est le plus important du Sud de la ville. Equipé d'une aire de jeux il permet aux habitants du centre ville de disposer d'un espace vert et de loisirs de qualité. Ses accès se font par l'avenue Maurice Berteaux, la rue de l'Ancienne Mairie, les quais de Seine, la rue Mozart, la rue des peupliers.

Le parc Guériot
Il dispose d'une aire de jeux. Cet espace est très utilisé par les élèves sortant de l'école élémentaire Debussy. Ses accès se font par la rue Hortense Foubert et la rue Lamartine face au centre commercial Debussy.

Le parc Léo Lagrange
Ses accès se font par la rue Gustave Flaubert et par le chemin Camille Pissaro. Cet espace important est équipé de deux aires de jeux.

Le parc Maurice Genevoix
Ce parc dispose d'une aire de jeux et de grands espaces libres permettant une pratique sportive individuelle. Ses accès se font par la rue de la Croix Mallard, la rue Linné, la rue Jean Rostand.

Le parc Youri Gagarine
Il s'agit du parc le plus important de la ville. Cet espace est aussi un lieu de vie sociale important. Il est équipé de deux aires de jeux, ainsi que de nombreux équipements pour le pique-nique ou les diverses pratiques sportives. Des problèmes d'accès importants ont néanmoins été récemment constatés. La création d'une nouvelle entrée, plus ouverte sur la ville et notamment sur les quartiers d'habitat collectif du Plateau, est envisagée. Elle sera accompagnée de la création, ou du déplacement de certains équipements qui renforcerait le rôle du parc en tant que lieu de vie à part entière. Ses accès se font par la rue de Picardie, la route de Cormeilles, la rue Léon Jouhaux.

Le parc de la Croix Mallard
Parc équipé d'une aire de jeux.

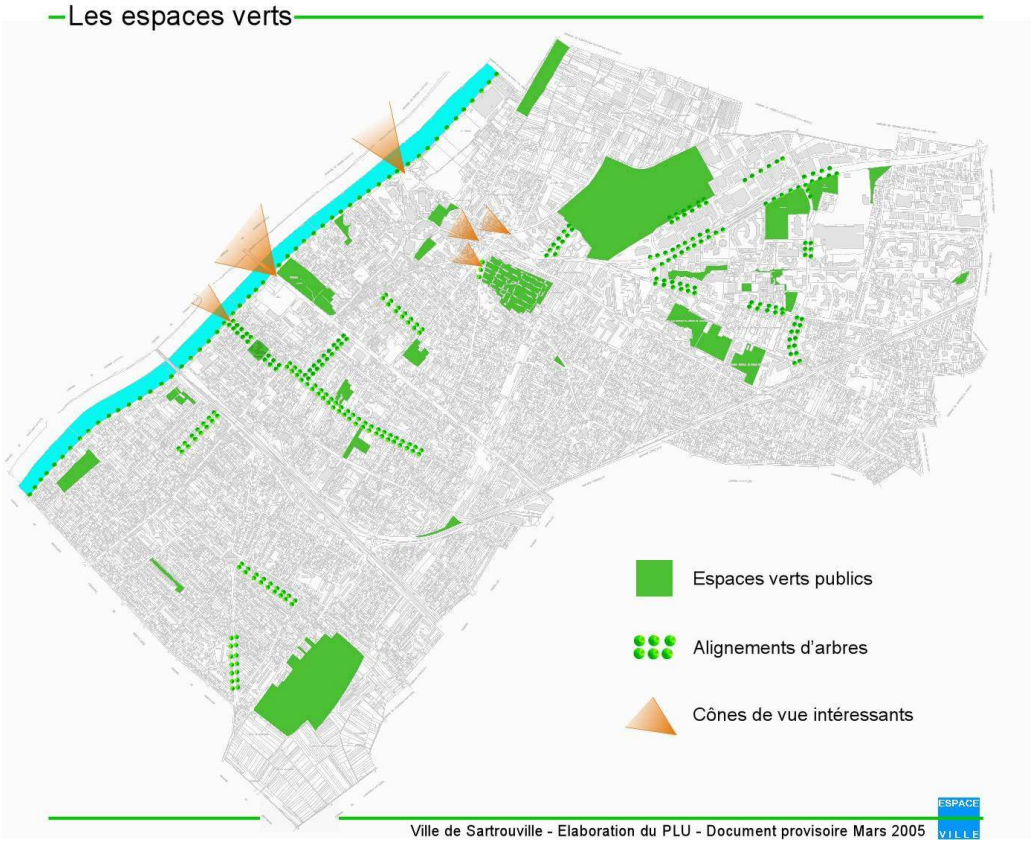
Le square Dijou
Cet espace est équipé d'une aire de jeux, et propose des allées pour la promenade piétonne et cycliste. Ses accès se font par la rue de Dijou, près de l'école maternelle Marcel Pagnol et la rue Ronce.

Le square Dufy
Cet espace dispose d'une aire de jeux équipée.

Le square Linné
Accès par la rue Dufy, la rue Saint Exupéry et l'avenue Georges Clémenceau.

Le square Maupassant
Cet équipement dispose d'une aire de jeux utilisée par les enfants scolarisés dans les établissements voisins.

La vigne municipale de la Batterie
Recréée en 1994, la vigne municipale comprend un vignoble destiné à la cuve pour une production de blanc (cépage Chardonnay) et de rouge ou rosé (cépage Gamay), des rangs de vigne hybride (cépage Perdin) pour la production de jus de raisins frais consommé sur place lors des journées de vendanges et une collection de rosiers anciens.
On peut y admirer la vue sur l'église Saint-Martin et la forêt de Saint-Germain en Laye. Le jardin du musée de l'Histoire, fleuri de plantes vivaces, dans le style des jardins de curés d'autrefois est situé à proximité.



B - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET LES MASSIFS FLEURIS

Les arbres d'alignement sont nombreux Ils sont principalement situés en bords de Seine, au voisinage de la mairie et des grands équipements et le long de certains axes desservant les ensembles d'habitat collectif situés sur le plateau.

On recense sur le territoire communal :

- plus de 400 platanes (rues Berthelot, Hortense Foubert, place Nationale, dans les cours d'écoles etc.),
- 70 érables Negundo (avenue Robert Schuman),
- 50 érables plane (rue Hortense Foubert, école Joliot-Curie, rue Louise Michel),
- 500 érables sycomore (avenues Georges Clémenceau, du Général de Gaulle etc.),
- 20 érables de Montpellier (rue Zacharie)
- 200 pruniers (rues de l'Eglise, de Saint Exupéry, passage piétonnier entre l'avenue Georges Clémenceau et la rue de Malte, rue Turgot),
- plus de 800 marronniers d'Inde (rues Foulon, Beauséjour, Hortense Foubert, quai du Pecq, route de Cormeilles etc.),
- 100 Poiriers (rues du Mont Olivet et Montgolfier),
- 100 Robiniers (rues Florian, Jemmapes, Jussieu, avenues Georges Clémenceau et Schuman),
- 50 bouleaux (chemin du Pas de la Mule),
- 20 pommiers (rues Barian, Gabriel Péri, Rouget de l'Isle, place du Colonel Fabien),
- 70 Ailante (parking de la rue de Dijou, talus du Pont de la Ruine, avenue de Tobrouk),
- 5 féviers d'Amérique (sur le parvis de la gare),
- 30 noisetiers de Byzance (rues Bayard et Duquesne),
- 12 catalpa (rues Linné et Paul Bert),
- 40 ifs (près du cimetière).

La liste exhaustive des rues plantées d'arbres avec le nombre d'arbre figurant dans chaque rue est présentée en annexe du présent rapport.

C - LES JARDINS PRIVES

Plantés de hautes tiges et d'essences parfois variées, les jardins font partie intégrante du cadre de vie. Organisés à l'anglaise ou à la française, ils participent fortement à la richesse environnementale.

D - LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Le schéma départemental des espaces naturels sensibles a pour objectif l'affirmation de la fonction agricole de la plaine maraîchère de la boucle de Montesson et de la maîtrise des fronts urbains sur les espaces urbanisables situés en limite de celle-ci.

ENSEIGNEMENTS :

- Un relief marqué sur une partie du territoire communal,
- Un environnement sain,
- Des espaces verts publics de qualité répartis sur l'ensemble du territoire,
- Des jardins privatifs qui constituent une richesse pour la commune,
- Une « présence verte » à renforcer sur certaines parties du territoire communal.

IV – CARACTERISTIQUES DES ZONES SUCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan sont :
- les secteurs de renouvellement urbain
- les zones à urbaniser
- l'ex emprise Thomson en bords de Seine.

Les secteurs de renouvellement urbain

- Les deux îlots de centre ville :

    - L'îlot de la « police municipale » : il présente les caractéristiques d'une zone urbaine sans qualité environnementale particulière avec des espaces publics très minéraux, aménagés de manière classique : voirie, trottoirs, parkings. Il comprend deux constructions, l'une sans intérêt particulier (le garage). L'autre, actuel bâtiment de la Police Municipale, ancienne école, qui contribue d'une certaine manière à la mémoire du lieu. La zone ne comprend aucune couverture végétale.

    - L'îlot Jaurès/Berteaux : c'est une zone très urbaine, actuellement très peu valorisée. L'espace public ne comprend pas de qualité particulière, il est aménagé de manière plutôt sommaire. Le bâti est en général assez dégradé et sans qualité patrimoniale. L'espace qui constitue pourtant une porte d'entrée dans le centre ville est assez peu attractif, notamment pour les piétons. Le cœur d'îlot est très minéral, il ne comprend aucune couverture végétale. Sur le plan de l'environnement, cette zone est plutôt à reconquérir et à mettre en valeur.

- Les deux îlots du plateau

    - Les abords de la Place Alexandre Dumas : cette zone présente les caractéristiques d'une zone urbaine de conception assez récente, avec des constructions basses sans grande qualité architecturale et des espaces libres: parkings, espaces verts, voirie, trottoirs, assez peu structurés. La qualité urbaine et esthétique est dans l'ensemble assez médiocre. Les espaces ne sont pas assez marqués. Par rapport à leur conception initiale les bâtiments ont vieillis. L'ensemble ne donne pas une image urbaine très valorisante et se prête assez peu aux échanges et à la convivialité. Par ailleurs cette zone qui accueille des fonctions importantes pour les habitants du quartier : services publics, commerces pourrait être plus fonctionnelle et mieux aménagée notamment pour les deux roues. La couverture végétale se compose d'un espace vert engazonné, assez peu utilisé, et d'arbres d'alignement, notamment sur les parkings. Ces éléments ne présentent pas de qualité environnementale particulière. Néanmoins il serait intéressant qu'ils soient conservés ou si cela n'est pas possible remplacés par des plantations et espaces verts équivalents.

- Le site « Batigère » Boulevard de Bezons : cette zone est aujourd'hui occupée par une résidence d'habitation collective réalisé dans les années 60/70 sous la forme de tours et de barres, entourées d'espaces verts et de parkings. Elle comprend un petit centre commercial. L'ensemble a vieilli et présente aujourd'hui un aspect très peu valorisant, tant pour ce qui est du bâti que des espaces extérieurs. Les parkings, les espaces verts et les circulations piétonnes sont aménagés de manière assez sommaire.

- Les zones à urbaniser

  - Les Trembleaux : la zone des Trembleaux correspond à d'anciens terrains agricoles ou maraîchers situés au nord de la commune en limite de Cormeilles. L'activité agricole maraîchère ou horticole a disparu depuis plusieurs années et ces terrains sont restés plus ou moins à l'abandon. Aucun élément particulièrement intéressant sur le plan de la faune ou de la flore n'a été identifié. Les friches ont peu à peu gagné, et l'on constate aussi des occupations sauvages : dépôts… qui risquent de se multiplier dans l'avenir. La zone est donc de plus en plus fragilisée sur le plan de l'environnement et des paysages.

  - Les abords de la Plaine de Montesson : seule la partie située entre la future voie départementale et la zone urbaine existante est à court ou moyen terme destinée à être urbanisée. C'est une ancienne zone de maraîchage qui s'étendait autrefois sur l'ensemble de la plaine. Cette zone n'est plus actuellement utilisée par des maraîchers professionnels, restent quelques jardins utilisés par des particuliers, le reste est à l'état de friche. Elle ne présente aucune qualité particulière sur le plan environnementale, notamment en ce qui concerne la faune et la flore.

  - Le site situé en partie haute du chemin de la Pâture : il s'agit de la partie non inondable de l'ancien site autrefois occupé par l'entreprise Thomson. Existent encore quelques constructions mais la plupart ont été démolies. C'est un site qui est aujourd'hui à l'état de friche et qui ne présente aucune particularité remarquable sur le plan de l'environnement.

- L'ex emprise Thomson en bords de Seine : C'est un ancien site industriel, désaffecté depuis une dizaine d'années. La plupart des constructions ont été démolies et le site est aujourd'hui à l'état de friche. Il est soumis à un fort risque d'inondation en cas de crue de la Seine. En partie sud, il comprend quelques arbres intéressants à protéger. Par ailleurs, sa proximité du fleuve et des berges lui confère une importance particulière sur le plan environnemental. Il constitue en effet un potentiel intéressant pour créer un site de protection et de mise en valeur de la faune et de la flore liées à la proximité de l'eau.

CONCLUSION – SYNTHESE DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Les grands enseignements et enjeux du diagnostic serviront à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement durable. Ils peuvent être résumés selon les thèmes suivants.

URBANISME

- Une très large part du territoire communal n'offre que très peu d'évolution, étant composée de zones déjà urbanisées ou de zones naturelles protégées. Les quelques possibilités d'évolution qui existent pour réaliser les projets d'avenir (secteur des Trembleaux, zones en bordure de la plaine de Montesson) doivent être examinées avec précaution. Il serait judicieux de ne pas tout utiliser dans les années à venir mais de conserver des réserves pour le long terme.

- Dans la plupart des quartiers, on note une amélioration de la qualité du bâti au cours des dernières années ; cet effort devra se poursuivre dans les années à venir, en maintenant les caractéristiques particulières de chaque quartier : le Vieux Pays, les quartiers d'habitations individuelles : la Plaine, les Richebourgs….

- Les trois aspects négatifs auxquels le PLU devra s'attacher à apporter une réponse dans les années à venir sont les suivants :

    - Le centre ville qui nécessite d'être revalorisé, revitalisé en poursuivant les actions entreprises récemment : amélioration de l'espace public et du stationnement, développement d'une plus grande qualité architecturale, revitalisation du commerce.
    - Les grandes traversées de ville (avenue de la République, avenue Jean Jaurès et avenue Maurice Berteaux) qui présentent une image peu valorisante de la ville et qui doivent être revalorisées.
    - Sur le plateau : rénover ou reconstruire certains équipements aujourd'hui vétustes (le centre de loisirs Youri Gagarine), réaménager la Place Alexandre Dumas pour créer un espace de vie de quartier agréable et plus convivial.

ENVIRONNEMENT

- Les grands parcs, les squares, les zones naturelles des bords de Seine occupent une part importante dans le paysage et doivent être préservés.

- Les éléments marquants du patrimoine architectural doivent être protégés.

- Les quartiers d'habitations individuelles comprennent de vastes espaces de jardins qui jouent un rôle important pour la qualité de l'environnement et qui devront faire l'objet de mesures de protection adaptées.

- Bien qu'elle dispose d'un important linéaire de berges, la ville est peu tournée vers la Seine. Le réaménagement des berges ainsi que la création d'un nouveau parc sur la partie inondable des ex-terrains Thomson permettraient de renouer les liens entre la ville et le fleuve.

DEMOGRAPHIE – LOGEMENT

- Dans les dernières années la population a faiblement augmenté, cela correspond à un accroissement naturel normal qui devrait se poursuivre dans les années à venir car, après une longue période de stagnation et de vieillissement de la population, on assiste aujourd'hui à un renouvellement de génération qui se traduit par l'arrivée de ménages plus jeunes, en âge d'avoir des enfants.
- Le parc de logements est assez équilibré et permet de maintenir une large diversité sociale dans la population résidente.
- Le rythme de construction devrait rester modéré car l'objectif n'est pas de développer l'urbanisation ni d'augmenter la population de manière plus importante que son rythme d'évolution naturel normal. Restent toutefois des besoins en logements très ciblés auxquels il faudra s'attacher à répondre.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Sartrouville bénéficie d'une situation assez favorable pour accueillir des activités ; la poursuite de l'effort en faveur du développement économique permettrait d'améliorer le taux d'emploi et, dans une certaine mesure, de diminuer le nombre de déplacements quotidiens en favorisant le rapprochement habitat/emploi.
- Le commerce a aussi besoin d'être soutenu, en particulier dans le centre ville et dans les centres commerciaux de quartier.

EQUIPEMENTS

Sartrouville dispose d'un bon niveau d'équipements dans les domaines scolaires, sportifs, culturels et sociaux. Pour l'avenir, étant donné qu'il n'est pas attendu d'augmentation significative de la population, les besoins qui apparaissent sont :

- la reconstruction ou le réaménagement d'équipements vétustes ou peu adaptés : le centre de loisirs Youri Gagarine, l'école des arts plastiques, la piscine,
- des compléments à apporter dans certains domaines : accueil de la petite enfance, la construction d'une salle d'escrime, extension du théâtre…

TRANSPORTS - DEPLACEMENTS

- Sartrouville est bien desservie par le réseau routier et les transports en commun qui la relient à de grands pôles d'emplois de la région : Paris, La Défense…
- Les grands axes qui traversent la commune sont excessivement empruntés par une circulation de transit, ce qui génère de très importants problèmes : encombrement, bruit, pollution et est très préjudiciable à la revalorisation du centre ville.
- Des liaisons cyclables qui restent insuffisantes.

Pour l'avenir, deux projets importants sont programmés, l'un par le département : la création d'une nouvelle voie départementale entre Montesson et l'avenue Maurice Berteaux et l'autre par l'Etat : la création d'une nouvelle gare sur le plateau avec la réouverture aux passagers d'une ligne de grande ceinture. Ce sont deux projets qui auront des conséquences positives pour la qualité de vie des Sartrouvillois. Restera à faire en sorte que leur réalisation se traduise par le minimum de nuisances pour les habitants des quartiers concernés.

Pourrait par ailleurs être intégré dans le PLU le développement d'un réseau cyclable reliant les quartiers et les principaux équipements de la ville.

TROISIEME PARTIE :

- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT –

- CONSEQUENCES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

3-1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences des mesures de protection : les mesures de protection prises dans le cadre du PLU auront une incidence positive sur la qualité de l'environnement

- La protection des grands espaces verts, parcs et jardins aura une incidence positive sur la qualité des paysages, sur la qualité de l'air et l'infiltration des eaux pluviales.

- Le règlement mis en place dans les quartiers d'habitation individuelle permet de garder une densité raisonnable et de maintenir une part d'espaces verts perméables.

- La protection de la zone des bords de Seine et la transformation de l'ex emprise Thomson en parc sur le thème de l'eau permettra de protéger et de mettre en valeur la faune et la flore liées au fleuve.

- La transformation de la partie nord de l'ex emprise de la RD 121 en coulée verte aura une incidence positive sur la protection, sur la mise en valeur de la flore et sur l'infiltration des eaux pluviales

Incidences du développement des circulations douces : la mise en place d'un réseau structurant de circulations douces devrait avoir pour conséquence de réduire l'usage de la voiture pour les déplacements courts ce qui devrait contribuer à améliorer la qualité de l'air.

Incidences des opérations de renouvellement urbain

Ces opérations de renouvellement urbain, favorisant la mixité urbaine, sont prévues dans le centre ville, sur le Plateau et aux abords des grandes avenues. Lorsque cela a été possible, des marges de retrait sont imposées le long des grandes avenues afin d'améliorer le paysage urbain. Le long de l'avenue Maurice Berteaux est prévue la réalisation de contre-allées permettant la plantation d'arbres. Dans le centre ville et sur le Plateau, ces opérations répondent aussi à l'objectif de conforter leur vocation de pôle commercial et de services.

Les règles instaurées sur les différents secteurs de renouvellement urbain sont inspirées par un souci d'amélioration de la qualité du cadre de vie tant pour les futurs occupants eux-mêmes que pour les riverains. Leur mise en œuvre se traduira notamment par la création de nouveaux espaces publics de qualité. Les formes urbaines seront respectueuses des paysages et de l'environnement, les constructions nouvelles devront présenter une plus grande qualité architecturale. Pour cela, des règles particulièrement précises ont été mises en place sur les trois sites où les projets sont considérés comme suffisamment avancés : deux sites en centre ville et un sur le Plateau.

Lorsque les orientations précises ne sont pas encore arrêtées, un périmètre de constructibilité limitée est instauré (place Alexandre Dumas). Il permet de geler la situation actuelle, pendant le temps nécessaire à la réalisation des études. Une fois le projet arrêté, ce périmètre sera levé et des règles précises de composition urbaine pourront être établies.

Incidences des mesures prises en faveur du développement économique

En se traduisant par la création d'emplois, ces mesures devraient avoir pour conséquence de permettre à un nombre croissant de résidents à Sartrouville de trouver un emploi sur le territoire communal, ce qui devrait faire baisser le taux de migration alternante et diminuer l'usage de la voiture.

Incidences des mesures prises en faveur du transfert de certains secteurs d'activités et de leur transformation en zone d'habitation.

Ces mesures permettront une réduction des risques et des nuisances pour les zones d'habitation individuelle situées à proximité : réduction des nuisances de bruit dues à la circulation des camions, diminution des risques en cas d'incident dans certaines installations.

Incidences des mesures prises en faveur de la revitalisation du centre ville

Ces mesures devraient avoir une forte influence sur l'amélioration de la qualité urbaine et sur l'attractivité du centre ville, notamment pour le développement des activités commerciales et de services. Cela devrait améliorer le niveau de services aux habitants et diminuer les motifs de déplacement vers l'extérieur.

Incidences des opérations de renouvellement urbain

Que ce soit sur les deux îlots du centre ville ou les deux îlots du plateau, les opérations de renouvellement urbain se traduiront par un nouvel urbanisme, plus respectueux de l'environnement, dans la conception des espaces, le choix des matériaux, les choix des techniques de chauffage, la gestion des eaux pluviales.

3 -2 - CONSEQUENCES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

Les zones revêtant une importance particulière sur le plan de l'environnement sont :

- Le coteau boisé des Trembleaux : il bénéficie d'une protection stricte : classement en zone N et en espace boisé classé.

- Les espaces naturels des bords de Seine : les berges et la partie inondable de l'ex emprise Thomson : ces espaces sont classés en zone N stricte ils resteront protégés. Le nouveau parc sur l'ex emprise Thomson sera aménagé et géré d'une manière écologique et axé sur le thème de l'eau

- Les grands parcs et jardins : ils font l'objet d'une protection par un classement en zone N

- Les quartiers d'habitation individuelle, qui représentent une part très importante du territoire communal, bénéficieront de règles limitant les risques d'une surdensification qui se traduirait par une augmentation de l'imperméabilisation des sols et la disparition du couvert végétal.

QUATRIEME PARTIE :

- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

- RAISONS JUSTIFIANT LES CHOIX OPERES PAR RAPPORT A D'AUTRES SOLUTIONS

Justification des choix au regard des enseignements du diagnostic

Rappels des choix effectués pour établir le PADD	Justification des choix (enseignements issus du diagnostic)
URBANISME ET OCCUPATION DE L'ESPACE	
Améliorer la qualité du bâti des quartiers tout en conservant leurs caractéristiques. Maintenir le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation. Protéger les quartiers d'habitations individuelles, en fixant notamment une proportion d'espaces verts perméables.	Les quartiers d'habitat pavillonnaire représentent une part importante du territoire communal. Ils participent à la qualité de l'environnement et du paysage. Ils composent un cadre de vie auquel les habitants sont attachés.
Pas d'évolution majeure pour les ensembles d'habitat collectif qui ne connaissent pas de difficulté particulière.	Ces quartiers d'habitat collectif sont des secteurs urbains récents. Des opérations de démolition/ reconstruction de logements sociaux sont prévues (aux Indes…).
Revaloriser le centre-ville, revitaliser le commerce, améliorer la qualité architecturale, créer des espaces publics agréables et conviviaux.	Un centre ville qui manque de qualité urbaine, le commerce et les services nécessitent d'être revitalisés.
Réaménager la place Alexandre Dumas pour créer un espace de vie de quartier agréable. Affirmer son rôle de centre de quartier, créer un espace public de qualité agréable et animé.	Manque un véritable centre de quartier sur le Plateau. Le site de la Place Alexandre Dumas présente un certain nombre d'atouts pour jouer ce rôle de pole urbain, avec des commerces et des services autour d'un espace public de qualité.
Améliorer le paysage urbain aux abords des grands axes (av. de la République, av. Jean Jaurès et av. Maurice Berteaux).	Circulation automobile générant des problèmes sur ces grands axes (encombrement, bruit, pollution…).
ENVIRONNEMENT	
Protéger les espaces naturels de qualité, créer un nouveau parc sur la partie inondable des ex terrains Thomson	Parcs, squares, zones naturelles, cœurs d'îlots qui présentent une qualité paysagère et environnementale Maintien d'une trame verte sur un territoire fortement urbanisé.
Renouer les liens entre la ville et le fleuve. Mettre en valeur les berges de la Seine et prolonger les liaisons vertes depuis les bords de Seine vers les quartiers	Améliorer les connexions entre espaces urbains et espaces naturels par la création de cheminements piétons, de belvédères sur les berges de la Seine.
Protection du patrimoine architectural. Protéger les éléments de patrimoine architectural bâti et naturel Mettre en valeur les abords des monuments historiques : église Saint-Martin.	Des éléments de patrimoine bâti peu nombreux mais de qualité (église, mairie, lotissements traditionnels…)

Préserver les jardins dans les quartiers pavillonnaires Assurer la prévention des risques d'inondations dues à la Seine. Engager un vaste programme de modernisation du réseau d'assainissement Mettre en œuvre des mesures de protection contre les nuisances	Vues et perspectives sur les sites et paysages (château de Maisons-Laffitte, la Seine, quartiers résidentiels avec jardins privatifs) Risque amplifié par la faible altitude et l'imperméabilisation des sols de la commune. Un réseau ancien et par endroit sous dimensionné Présence de nuisances dues notamment au bruit.
DEMOGRAPHIE - LOGEMENT Prévoir un rythme de construction modéré et un développement urbain maîtrisé pour assurer le renouvellement des générations. Répondre à une demande diversifiée en habitat (maisons individuelles, groupées, appartements dans de petites opérations d'habitat collectif) Ouvrir à l'urbanisation des zones destinées à la réalisation de petites opérations de logements (site des Trembleaux, ex terrains Thomson, Plaine de Montesson).	Un parc de logements équilibré qui permet le maintien d'une diversité sociale dans la population résidente. Les quartiers doivent être confirmés dans leur vocation actuelle (évolution légère du tissu pavillonnaire, renouvellement de certaines zones d'habitat collectif comme la cité des Indes…).
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE Accueillir des activités économiques, conforter les zones d'activités existantes (ex : Le Prunay), développer et étendre la zone d'activités des Trembleaux. Prévoir la construction d'un hôtel d'activités sur le Plateau. Revitaliser les deux pôles commerciaux de détail : le centre-ville et la Place Alexandre Dumas et l'avenue Georges Clémenceau. Conforter les marchés.	L'intervention sur les sites économiques a pour but d'attirer de nouvelles entreprises et de permettre un développement optimal des entreprises déjà installées (requalification des zones, réfection des trottoirs, aménagement d'espaces verts, amélioration de la signalétique…) Ces installations d'entreprises contribuent à améliorer le taux d'emploi. Favoriser le rapprochement habitat/emploi pour faire diminuer les déplacements quotidiens La revitalisation des espaces commerciaux, la hausse de la fréquentation des commerces par la clientèle sont recherchées. Plusieurs actions peuvent y répondre : redynamisation des vitrines, élargissement des trottoirs, création de contre-allées et plantation d'arbres.
EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES PUBLICS La reconstruction du centre de loisirs Youri Gagarine, de locaux pour l'école d'arts plastiques, de la piscine La construction de salles pour accueillir des animations, d'une salle d'armes (escrime). L'extension du théâtre	Les zones d'équipements publics sont confirmées dans leur vocation actuelle (scolaires, sportifs et de loisirs). Il est primordial de reconstruire ou réaménager les équipements vétustes ou peu adaptés aux besoins actuels et futurs de la population.

Réaménager les espaces publics de quartier (place Alexandre Dumas, place des Fêtes, place Nationale).	
DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET CIRCULATIONS Mieux organiser les déplacements et diminuer les problèmes liés à la circulation de transit sur les grands axes (encombrements, bruits, pollutions…) Améliorer et développer les espaces piétons (en centre-ville, sentiers de promenade le long de la Seine) Développer un réseau cyclable structurant reliant les quartiers entre eux, le centre-ville et les principaux équipements	La création d'une nouvelle voie départementale va permettre de déplacer les flux d'automobiles et un réaménagement de l'avenue de la République. C'est l'opportunité de réaliser une entrée de ville continue, avec des liaisons douces, des équipements légers… Manque de liaisons cyclables La coulée verte en continuité du projet routier favorisera les circulations douces (pistes cyclables, voies piétonnes

Justification des choix au regard de la prise en compte de l'environnement

Le territoire communal de Sartrouville est déjà très largement urbanisé. Mis à part les berges de Seine il n'a pas été identifié de milieu naturel de grande valeur écologique ou d'une sensibilité particulière.

Toutefois le PADD et les orientations particulières d'aménagement ont clairement affirmé les objectifs en matière de protection et de valorisation de l'environnement à l'échelle du territoire communal dans sa globalité. Deux axes principaux sont mis en évidence : la protection des espaces naturels ou paysagers existants et le développement d'une qualité environnementale, à travers les opérations nouvelles.

Un choix équilibré entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé

Pour répondre aux besoins actuels et futurs en logements nouveaux et en accueil d'activités économiques le PLU s'est efforcé de faire un choix équilibré entre :

- les opérations d'aménagement à réaliser sur de petites zones d'extension (zones AU) en continuité de l'urbanisation existante sur les Trembleaux et en bordure de la Plaine de Montesson
- les opération prévues à l'intérieur des zones urbaines existantes, sous la forme d'opérations de renouvellement urbain.

Pour ces dernières l'objectif est d'utiliser les zones déjà équipées et bien desservies notamment par les transports en commun et de faire en sorte que les nouveaux logements soient situés à proximité des équipements, des commerces, des pôles d'emplois….

Le choix de la localisation des zones d'extension urbaine n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement car celles-ci ne concernent pas de sites particulièrement sensibles sur le plan de l'environnement. Elles sont de petite taille, situées en continuité de l'urbanisation existante et seront raccordées aux réseaux d'assainissement.

La protection des paysages et des zones naturelles remarquables :

L'ensemble des zones naturelles remarquables : coteau boisé des Trembleaux, grands parcs et espaces verts font l'objet de mesures de protection.

La protection de la seine et des milieux liés au fleuve

Ces mesures de protection portent sur les berges du fleuve, elles ont été étendues à la partie inondable des ex terrains Thomson : le choix qui a été fait est de créer un nouveau parc public, aménagé sur le thème de l'eau et de la faune et la flore liés à l'eau. Il sera conçu dans un souci pédagogique, pour les enfants des écoles…

Le maintien du cadre et de la qualité de vie dans les quartiers d'habitat individuel

Cela se traduit par des mesures réglementaires qui ont été finement étudiées afin de permettre au bâti d'évoluer normalement conformément à la législation.

Un espace de cœur d'îlot qui constitue aujourd'hui une espace vert de qualité, apprécié par les habitants du quartier des Richebourgs, fait l'objet d'une protection particulière au titre des espaces paysagers.

Le choix en faveur de la réduction de la circulation automobile

Ce choix se traduit de plusieurs manières :

- La création d'une coulée et le développement d'un réseau structurant de circulations douces.
- Les mesures en faveur du développement économique afin de favoriser la création d'emplois, ce qui permettrait à un nombre croissant de résidents d'obtenir un emploi à proximité
- La revitalisation du centre ville afin de le rendre plus attractif.

Justification des choix au regard des prescriptions supra communales

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France :

-

Sur le plan juridique, le SDRIF a valeur de DTA. Or en application de l'article L 111-1-1 alinéa 5 du code l'urbanisme, la compatibilité du PLU s'apprécie par rapport aux Directives Territoriales d'Aménagement uniquement pour les communes qui ne sont pas couvertes par un SCOT. Etant donné que la commune de Sartrouville est couverte par un schéma directeur ayant valeur de SCOT, la compatibilité du PLU s'apprécie non par rapport au SDRIF mais par rapport à celui-ci, qui est le schéma directeur de la Boucle de Montesson approuvé le 27 janvier 1998

Le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson

Le PLU a bien repris l'orientation donnée dans le Schéma Directeur pour les évolutions à venir de la commune : réserver en priorité les urbanisation nouvelles au développement économique.

Les orientations spatiales du schéma directeur sont prises en compte dans le cadre du PLU à savoir :

- Les zones U et les zones AU ouvertes à l'urbanisation correspondent à la zone « saumon » dite zone urbanisée dans le schéma directeur.

L'orientation prise dans le schéma directeur pour le centre ville dite « fonctions centrales » est prises en compte dans la mesure où elles correspondent à la zone UA du PLU.

Les grands parcs (Youri Gagarine et parc du Dispensaire) figurant en vert au schéma directeur sont classés en zone N dans le PLU.

Le tracé de principe de la nouvelle voie départementale est repris dans le PLU sous la forme d'un emplacement réservé entre la plaine de Montesson et l'avenue Maurice Berteaux, puis jusqu'à la rue de Reims. Sur la partie nord, le tracé est classé en zone N constructible uniquement pour des équipements légers, affectation qui ne compromet pas et ne rend pas plus onéreux, la réalisation de cette voie.

Le secteur des Trembleaux figuré en dominante activités au schéma directeur est classé en zone UIc ou AUic à destination d'activités.

Les aménagements paysagers et de parcours le long des berges de Seine sont pris en compte dans le PADD

Le secteur classé en zone agricole dans le schéma directeur en bordure de la Plaine de Montesson est classé en zone A dans le PLU

- Prise en compte de la loi SRU et notamment de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme

Le PLU a pris en compte les principes du développement durable exposé à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme :

- Il assure une équilibre entre la protection des zones naturelles et agricoles qui demeurent sur le territoire communal (zones N et A), un développement urbain maîtrisé (la délimitation des zones A), et le renouvellement urbain qui est prévu sur plusieurs îlots du centre ville, sur plusieurs opérations importantes sur le plateau et aux abords des grands axes comme l'avenue Maurice Berteaux. Ces opérations permettront d'apporter une réponse significative aux besoins notamment en matière de logements en limitant la consommation de l'espace.

- Il assure la diversité des fonctions en maintenant la diversité des occupations du sol qui marque le territoire communal : habitat, activités, équipements. Il prévoit par ailleurs un potentiel de construction suffisant pour répondre aux besoins en logements, pour développer l'activité économique et pour la réalisation des nouveaux équipements qui seront nécessaires dans les années à venir. L'un des grands objectifs visés est d'améliorer le taux d'emploi en tirant parti des atouts dont dispose la commune pour accueillir de nouvelles entreprises.

- La mixité sociale dans l'habitat est largement présente sur le territoire communal. Le PLU prévoit de la maintenir et d'aller vers une répartition plus équilibrée des différentes catégories de logements sur l'ensemble du territoire communal.

- Le PLU assure la protection des espaces verts, des milieux, sites et paysages remarquables ainsi que la préservation des éléments de patrimoine remarquables.

- Le PLU prend en compte les dispositions destinées à prévenir les risques d'inondation.

- Le PLU contient un certain nombre de dispositions destinées à maîtriser la circulation automobile en offrant une alternative à la voiture par le développement des circulations douces. Il instaure aussi des mesures en faveur du maintien d'une proportion d'espaces perméables et de l'infiltration des eaux pluviales.

Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme sur la protection des entrées de ville :

Les espaces susceptibles d'être concernés par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme sont situés aux abords de la RD 121 qui est classée dans la catégorie des voies à grande circulation. Toutefois, ces espaces sont considérés comme des espaces urbanisés, y compris ceux qui sont situés dans la zone AUIc car la bande des 75 mètres correspondant à la zone visée par l'article L 111-1-4 est desservie par les réseaux et est déjà occupée par de nombreuses constructions, elle présente donc le caractère d'une zone urbanisée.

Protection des ressources en eau potable

L'ensemble du territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée confondus des forages d'eau potable de l'albien situés sur le territoire de Maisons-Laffitte. En conséquence l'exécution de tout forage de plus de 500 mètres de profondeur est soumis à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

Stationnement des gens du voyage :

La question est traitée dans le cadre de l'intercommunalité. La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, créée le 1 janvier 2005, a défini deux projets actuellement en cours de réalisation, l'un de 17 places à Chatou, l'autre de 17 places à Montesson.

Programme local de l'habitat

La Communauté de Communes de la Boucle de Seine a délibéré le 1 février 2006 pour engager l'élaboration d'un PLH. Lorsque ce PLH sera approuvé, la PLU devra éventuellement être mis en compatibilité avec ce document si cela est nécessaire.

Périmètre d'action foncière :

Un périmètre d'action foncière a été créé sur le territoire de la Plaine de Montesson, pour une superficie de 165 hectares, avec un objectif de protection des paysages et de l'environnement, de préservation de l'agriculture et de lutte contre la spéculation foncière. Sur la demande du Conseil Municipal formulée dans une délibération du 31 mars 2005, ce périmètre a été étendu sur le territoire de Sartrouville aux lieux dits Bas de la Plaine et Fossé Turquant en application des mêmes objectifs de préservation de l'agriculture, de protection des paysages et de l'environnement.

CINQUIEME PARTIE : PRESENTATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DES SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

CES JUSTIFICATIONS SONT DONNEES, POUR CHAQUE ZONE, DANS LES TABLEAUX CI-JOINTS.

TABLEAU DE CONCORDANCES
DES ANCIENNES ZONES DU P.O.S. ET DES NOUVELLES ZONES DU P.L.U.

Zonage POS		Zonage PLU	
UAa	***Pas de COS***	UAa	***Pas de COS***
UAb	***Pas de COS***	UAb	***Pas de COS***
UAc	***COS : 1***	UAc	***Pas de COS***
UAd	***Pas de COS***	UAd	***Pas de COS***
UAe	***Pas de COS***	UAe	***Pas de COS***
UAa	***Pas de COS***	UApm1	***Pas de COS***
UAb	***Pas de COS***	UApm2	***Pas de COS***
UB	***COS : 2,5***		
UB	***COS : 2,5***	UB	***COS : 2,5***
UC	***COS : 0,7***	UC	***COS : 0,7***
UCa	***COS : 1,4***	UCa	***COS : 1,4***
UC	***COS : 0,7***	UCpm	***Pas de COS***
UE	***COS : 0,7***	UE	***COS : 0,7***
UG	***COS : 0,40 ou 0,45***	UG	***COS : 0,40***
Ula	***COS : 1***	Ula	***COS : 1***
Ulb - Ulc	***COS : 0,7***	Ulb - Ulc	***COS : 0,7***
UL - UL1	***Pas de COS***	UL - UL1 - UL2	***Pas de COS***
UM	***Pas de COS***	UM	***Pas de COS***
NA	***Pas de COS***	AU	***Pas de COS***
NAUG	***COS : 0,4***	AUG	***COS : 0,4***
NAUI	***COS : 0,7***	AUIc	***COS : 0,7***
NC	***Pas de COS***	A	***Pas de COS***
ND	***Pas de COS***	N	***Pas de COS***

Le règlement se compose de quatre grandes familles de zones :

- les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice,
- les zones d'urbanisation future repérées par les lettres AU suivies d'un indice pour les différents secteurs correspondants,
- la zone naturelle repérée avec la lettre N
- la zone agricole repérée avec la lettre A.

Plusieurs articles présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement. Il s'agit de dispositions qui, par leur nature, doivent s'appliquer à l'ensemble du territoire communal. Les articles concernés sont l'article 3 et l'article 4.

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article permet de fixer des règles sur deux points :

- il permet de conditionner la constructibilité des terrains en fonction des caractéristiques des voies publiques ou privées par lesquelles ils sont desservis.
- la création des accès depuis les parcelles privées, sur les voies ouvertes au public.

Il est rappelé que, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état et présentant les caractéristiques permettant le passage des engins de services publics (collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie et protection civile). Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie et la sécurité des habitants.

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que les conditions dans lesquelles un assainissement autonome peut être autorisé.

Pour des raisons de santé et d'hygiène, et dans la mesure où les réseaux existent, il est rappelé que tous les bâtiments, selon leur fonction, doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Pour les eaux pluviales il est mentionné qu'elles seront infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, ou rejetées dans le réseau collectif. En cas de rejet dans le réseau, devra être respecté un débit fixé à l'article 4 du règlement de chaque zone.

Chapitre 1 : Zones UAa et UAb

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond au centre-ville linéaire qui s'étend de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la République. La délimitation de la zone a été faite en respectant, dans toute la mesure du possible le découpage des parcelles qui donnent sur les avenues et en prenant en compte le caractère du bâti existant qui, dans l'ensemble, présente une densité assez forte.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure.
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage artisanal et installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation - Les démolitions.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité du centre ville : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation Protéger le patrimoine architectural de qualité.	Pas d'évolution majeure.

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***	Il n'est pas fixé de règle	
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** En UAa, UAb1 et UAb2, le long des avenues Jean Jaurès et de la République : Au minimum respecter la marge de retrait prévue sur le document graphique Si pas de marge de retrait : implantation à l'alignement possible Autres voies en UAa, UAb1 et UAb2 : retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement.	Conserver la tradition des centres-villes avec un front bâti assez proche de la voie, mais prévoir des élargissements ponctuels lorsque cela apparaît possible, afin de dégager de l'espace pour les piétons et de rendre le centre ville plus agréable et plus convivial Dans ces voies les constructions sont généralement déjà implantées en retrait.	Règles d'implantation redéfinies sur les avenues Jean Jaurès et de la République de manière précise en prenant en compte l'implantation actuelle des constructions afin de conserver des marges de retrait là ou cela est encore possible.
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** <u>En UAa et UAb1 :</u> - Dans une bande de 20 m à partir de l'alignement des avenues J.Jaurès et de la République, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative aboutissant à la voie à une autre - Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions doivent s'implanter en retrait <u>En UAb2 :</u> les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait Les marges de recul imposées sont les suivantes : L=H avec un minimum de 8 m.	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des grands axes comme cela se fait en centre ville Protéger les fonds de parcelle qui sont souvent assez proches des quartiers pavillonnaires Laisser une grande liberté pour la réorganisation de cet îlot stratégique en centre ville Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure Il est précisé que : au-delà de la bande de 20 m… « pour les parcelles qui n'ont pas de façade sur les av Jean Jaurès et de la République », les constructions peuvent s'implanter en limites.

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation est la suivante : - L=H avec un minimum de 8 m ou - L=H/2 avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure.
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum en élévation des bâtiments est de 50% L'emprise au sol maximum des bâtiments en sous-sol est de 70%	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains dans un centre ville, tout en permettant de maintenir un certain pourcentage d'espace libre de pleine terre.	Pas d'évolution majeure.
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** <u>En UAa :</u> La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au point le plus haut <u>En UAb1 et UAb2</u> : La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m au point le plus haut.	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. De plus c'est un gabarit adapté à la largeur des avenues Jean Jaurès et de la République. La hauteur des constructions ne doit pas être excessive si l'on veut éviter un effet « couloir » qui serait négatif pour l'attractivité du centre ville Sur ces îlots près de la gare on peut admettre un niveau de plus, cela peut favoriser le réaménagement de l'îlot	Pas d'évolution majeure.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural, inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage urbain et à rendre le centre ville plus attractif.	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toiture.

Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation Aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et les services.	Correspond aux besoins estimés compte tenu de la proximité de la gare et de la taille prévisible des logements réalisés en centre ville Favoriser le développement du commerce et des services en centre ville, le stationnement étant pris en charge dans le cadre d'une politique publique.	Pas d'évolution majeure.
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots.	Pas d'évolution majeure.
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS.		Pas d'évolution majeure.

Présentation de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement comporte des dispositions destinées à redynamiser le centre-ville et améliorer le paysage urbain :

- le réaménagement de l'avenue Jean Jaurès et de ses abords, c'est-à-dire le coeur du centre-ville ;
- la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux ;
- le réaménagement de l'îlot de la Police Municipale ;
- le réaménagement et la mise en valeur des abords de l'avenue de la République.

Les interventions qui porteront sur la création de places et placettes, la réalisation d'aménagements paysagers, la réhabilitation du bâti, la création d'espaces pour les piétons, l'aménagement de places de stationnement… L'objectif est d'embellir le centre ville et de le rendre plus urbain et plus fonctionnel.

Chapitre 2 : Zone UAc

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone couvre plusieurs entités urbaines qui ont des caractéristiques de centre de ville ou de quartier :
- Les secteurs qui ont conservé leurs caractéristiques de centre ancien dans le quartier du Vieux Pays. Ils se composent d'un bâti de forme traditionnelle, implanté en continu le long des rues, dont les hauteurs varient de un à deux étages au-dessus du rez de chaussée.
- Un autre secteur qui correspondent à des centres de quartiers, à restructurer et où l'on veut privilégier la mixité des fonctions : l'îlot entourant la place Alexandre Dumas

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées. - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières. - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure.
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage artisanal et installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité des centres de quartier : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure.

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle.		
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.	Conserver une continuité avec le front bâti traditionnellement implanté à l'alignement ou très proche de la voie, notamment dans la zone du vieux pays. Dans les secteurs d'urbanisation plus récente les constructions souvent implantées en retrait. Cela permettrait de rendre plus agréable l'avenue du Général de Gaulle grâce à des aménagements de voirie ou paysagers.	
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Dans une bande de 10 m à partir de l'alignement des voies, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative aboutissant aux voies à une autre - Au-delà de cette bande de 10 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives aboutissant aux voies Les marges de recul imposées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (cas des façades comportant des vues directes) - L=H avec un minimum de 4 m (cas des façades ne comportant pas de vues directes).	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des grands axes comme cela se fait en centre ville Protéger les fonds de parcelle qui sont souvent assez proches des quartiers pavillonnaires Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure.

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation est la suivante : - L=H avec un minimum de 8 m ou - L=H/2 avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure.
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** Il n'est pas fixé de règle.		Pas d'évolution majeure.
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au point le plus haut. Elle est légèrement augmentée sur l'îlot entourant la place Alexandre Dumas	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes dans des secteurs situés en dehors mais assez proches du coeur de ville.	Pas d'évolution majeure.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*** Cohérence des constructions avec les lieux avoisinants, sites et paysages. La plupart des autres prescriptions s'applique uniquement dans la zone du vieux pays parce qu'elles ne conviennent pas aux secteurs urbains plus récents autour de la place Alexandre Dumas	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural.	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures.
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places à réaliser est précisé en annexes	Besoins en stationnement évalués en fonction de la nature des constructions, du nombre de logements à réaliser…	Pas d'évolution majeure.

Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelle, des cœurs d'îlots dans le vieux pays et sur les espaces libres des 2 autres secteurs.	Pas d'évolution majeure.
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS	Les règles de gabarit : emprise au sol, hauteur sont suffisantes pour encadrer la densité.	

Présentation de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement portant sur le réaménagement de la Place Alexandre Dumas et de ses abords vise la création d'un véritable cœur pour le quartier du Plateau avec un espace public agréable et convivial sous la forme d'une place bénéficiant d'un aménagement de qualité. Cette place sera bordée de petits immeubles qui pourront accueillir des commerces et des activités de services, ainsi que des programmes de logements diversifiés. Les équipements et activités existants pourront être conservés et, si nécessaire, réinstallés sur place ou à proximité.

Chapitre 3 : Zones UAd et UAd1

Ces zones correspondent à une partie du centre historique qui s'étend le long de la rue de Stalingrad. Ce petit secteur à l'intérieur du Vieux Pays se compose de bâtiments de qualité diverse, la plupart d'entre eux sont dégradés ou désaffectés. Les nouvelles constructions devront se rapprocher le plus possible des caractéristiques architecturales et urbaines qui constituent le caractère du Vieux Pays. Elles seront affectées essentiellement à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément et qui animent le quartier.

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer à l'intérieur d'un secteur bâti relativement ancien et avec une architecture de qualité, pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure.
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les constructions à usage artisanal et installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité du quartier: commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure.
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Pas de règle.		L'ancienne règle est supprimée.

Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.	Assurer une continuité avec le front bâti le long de l'avenue de Stalingrad où les constructions sont traditionnellement implantées à l'alignement.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies mais elles doivent s'implanter en retrait des autres limites Les marges de recul imposées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (cas des façades comportant des vues directes) - L=H avec un minimum de 4 m (cas des façades ne comportant pas de vues directes).	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des grands axes comme cela se fait en centre ville Protéger les fonds de parcelle qui sont souvent assez proches des quartiers pavillonnaires Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions est L=H avec un minimum de 8 m.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum en élévation des bâtiments est de 50% L'emprise au sol maximum des bâtiments en sous-sol est de 70%	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains dans un quartier traditionnel ancien, tout en permettant de maintenir un certain pourcentage d'espace libre de pleine terre.	Pas d'évolution majeure

Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m au point le plus haut (R+ 2+C) En UAd1 : la hauteur est limitée à R+1+C	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. De plus c'est un gabarit adapté à la largeur de l'avenue de Stalingrad. Sur ces parcelles, une hauteur des constructions moins élevée pour ménager les espaces en contact avec les zones pavillonnaires.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*** Prescriptions destinées à garantir une certaine qualité architecturale : toitures, enduits, clôtures…	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural, réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage urbain	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Construction de plus d'un logement : surface de stationnement égale à 50% de la SHON, avec 1,5 place par logement minimum Construction d'un seul logement : 1 place par tranche de 60 m² de SHON, avec 1 place par logement minimum Services et commerces : 1 place par local Bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON	Correspond aux besoins estimés compte tenu des types de logements existants ou à réaliser dans la zone Favoriser le développement du commerce et des services, en autorisant un peu de stationnement à proximité.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Le maintien ou le remplacement des plantations existantes est obligatoire. 10% de la surface d'un terrain doit être accompagné d'aménagements paysagers. Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelle et des cœurs d'îlots.	Pas d'évolution majeure

Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS.		Inchangé.

Chapitre 4 : Zone UAe

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone couvre l'ancienne zone d'aménagement concerté des Moulins, dans le Vieux Pays. Elle accueille principalement des habitations de type collectif et des installations commerciales ou artisanales. La zone a été délimitée par les îlots situés aux abords de l'avenue de Stalingrad et par les limites parcellaires de la zone pavillonnaire (UG).

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans un quartier traditionnel ancien pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à créer des services aux habitants du quartier et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***	Il n'est pas fixé de règle	Pas d'évolution.

Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.	Conserver l'ossature du front bâti avec des constructions déjà implantées à l'alignement le long de l'avenue de Stalingrad.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Dans une bande de 25 m à partir de l'alignement des voies : les constructions peuvent s'implanter en continu d'une limite séparative à l'autre ou en retrait ; - Au-delà de cette bande de 25 m : les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives ou sur celles-ci sous conditions : (hauteur maximale des constructions limitée à 10 m) existence d'une construction en bon état sur le terrain voisin, implantée sur la limite à condition de ne pas excéder un niveau et de ne pas dépasser de plus de 2 m par rapport à l'existant Les marges de recul imposées sont les suivantes : L=H avec un minimum de 8 m.	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des voies comme cela se fait en centre ville Protéger les coeurs d'îlots pour maintenir une trame verte, assurer une cohésion avec les quartiers pavillonnaires et un équilibre entre le minéral et le végétal Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants. Dans cette hypothèse l'implantation en mitoyenneté ne constitue pas une gêne pour le voisin, il n'y a donc pas de raisons de l'interdire. Permet une meilleure qualité architecturale en cas d'évolution du bâti existant	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** - La distance L=H entre deux constructions doit être telle qu'en tout point des baies de chaque façade éclairant des pièces principales, aucun bâtiment ne soit vu au dessus d'un angle de 45°, sans que cette distance ne	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) et un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants	Pas d'évolution majeure

soit inférieure à 6 m - Cette distance peut être réduite à L=H/2 avec un minimum de 4 m (façades comportant des vues secondaires).	Cette règle vise également à respecter l'intimité des occupants des logements.	
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum en élévation des bâtiments est fixée à 75%	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains dans un centre ville, tout en permettant de maintenir un certain pourcentage d'espace libre de pleine terre, notamment au coeur des parcelles de la zone AUe.	Pas d'évolution majeure
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50 m à l'égout et 14 m au faîtage L'aménagement des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure à 9,50 m, est autorisé dans le volume du bâti	Correspond à peu prés à la hauteur des constructions les plus hautes. De plus c'est un gabarit adapté à la largeur de l'avenue de Stalingrad. La hauteur des constructions ne doit pas être excessive si l'on veut éviter un effet « couloir » qui serait négatif pour l'attractivité du quartier ancien Ceci garantit également une bonne luminosité très importante le long de l'avenue où sont implantés des immeubles avec façades sur rue et des activités au rez-de-chaussée	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural, réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage urbain et à rendre le centre ville plus attractif	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** <u>Construction de plus d'un logement</u> : surface de stationnement égale à 50% de la SHON, avec 1,5 places par logement minimum <u>Construction d'un seul logement</u> : 1 place par tranche de 60 m² de SHON, avec 1 place par logement minimum <u>Commerces</u> : 1 place	Correspond aux besoins estimés compte tenu des types de logements existants ou à réaliser dans la zone Favoriser le développement du commerce et des services dans le quartier ancien, le stationnement étant pris en charge dans le cadre d'une politique publique.	Pas d'évolution majeure

Bureaux : 1 place par 60 m² de SHON		
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** 10% de la surface des espaces libres doit être planté ou recevoir un aménagement paysager végétal... La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des cœurs d'îlots.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS.		Pas d'évolution

Chapitre 5 : Zones UApm1 et UApm2

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à deux secteurs d'aménagement qui font l'objet d'orientations d'aménagement : la zone UApm1 pour le réaménagement de l'îlot de la Police Municipale et la zone UApm2 pour la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux. Les zones ont été délimitées en prenant en compte le contour des îlots qui forment des ensembles homogènes et qui sont à mettre en valeur.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en centre ville pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure

Article 2 - *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES* A l'intérieur des polygones d'implantation (Cf. document graphique) : Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie ou de para-hôtellerie, d'équipement collectif, de commerce, d'activités artisanales, de bureau ou de service En dehors des polygones d'implantation : les constructions annexes, les ouvrages en sous sol y compris les parkings, les ouvrages ou installations techniques, les clôtures.	L'intérêt est de permettre des constructions à vocations diverses pour instaurer et développer une mixité des fonctions urbaines dans ces deux secteurs Constructions en sous sol pour conserver des espaces publics, des espaces libres et paysagés en surface	Pas d'évolution majeure
Article 5 - *SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES* Il n'est pas fixé de règle.		
Article 6 - *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* Implantation libre des constructions à l'intérieur des polygones d'implantation. En dehors des polygones, implantation à l'alignement ou en retrait, la marge minimum de retrait étant de 5 m.	Les polygones d'implantation permettront une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et surtout d'aérer le tissu urbain, tout en respectant une cohérence avec le front bâti régulier le long des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés.

Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Implantation des constructions conformément aux prescriptions figurant sur le document graphique sous la forme de polygones d'implantation En l'absence de prescriptions particulières, les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.	Les polygones d'implantation permettront une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et surtout d'aérer le tissu urbain, tout en respectant une cohérence avec le front bâti régulier le long des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UA pm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance entre deux bâtiments est au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m. Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes, avec un minimum de 4 m.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** En UA pm 1 : limité à 75 % en surface. En UA pm 2 : pas de régle En dehors des polygones d'implantation uniquement : pour les constructions édifiées au dessus du niveau du sol, l'emprise au sol est fixée à 10%.	Le polygone a été volontairement défini d'une manière large pour laisser une souplesse d'implantation, en contrepartie l'emprise au sol est limitée afin d'éviter une trop forte densification. Imposer une part importante d'espaces non bâtis pour permettre l'aménagement d'espaces publics conviviaux pour les habitants	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés

Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est fixée sur le document graphique. En dehors des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 m au point le plus haut.	Les hauteurs autorisées correspondent à des hauteurs des constructions actuelles des zones UAa et UAb	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions pour rendre le centre ville plus attractif.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UApm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation Aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et les services.	Correspond aux besoins estimés compte tenu des types de logements existants ou à réaliser dans la zone Favoriser le développement du commerce et des services en centre ville, le stationnement étant pris en charge dans le cadre d'une politique publique.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment pour agrémenter les espaces publics	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS		Inchangé.

Présentation de l'orientation d'aménagement

Les orientations d'aménagement correspondant aux secteurs UApm1 et UApm2 fixent les grandes lignes de la restructuration globale de chacun des îlots. Sont définis, d'une part, l'emprise possible pour les futures constructions à édifier et, d'autre part, les espaces libres réservés au stationnement ou à l'usage des piétons. Sont notamment prévus des espaces libres qui devront être aménagés comme des espaces piétons agréables et conviviaux pouvant accueillir des terrasses ou des étals de commerçants.

Chapitre 6 : Zone UB

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond aux abords de l'avenue Maurice Berteaux. Elle accueille des fonctions mixtes : habitation et activités. Elle est principalement destinée à accueillir des immeubles d'habitation, avec, éventuellement des activités implantées en rez de chaussée des immeubles. Elle est délimitée pour prendre en compte, dans la mesure du possible, le parcellaire le long de l'avenue Maurice Berteaux et avec le souci de définir une marge de profondeur suffisante pour permettre le réaménagement du front bâti, tout en protégeant les quartiers pavillonnaires situées à proximité.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans la zone pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les constructions à usage artisanal et les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité de la zone : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Pas de règle		L'ancienne règle est supprimée
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions s'implanteront librement en respectant l'alignement futur tel qu'il est matérialisé par l'emplacement réservé le long de l'avenue Maurice Berteaux. En l'absence d'emplacement réservé, les constructions seront implantées en ménageant une marge minimum de retrait par rapport à l'alignement actuel.	Rendre plus urbaine l'avenue Maurice Berteaux. L'emplacement réservé permettra par la suite de dégager des espaces agréables pour les piétons, des aménagements paysagers, des plantations d'arbres le long de la voie	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions peuvent être implantée en limites séparatives	Continuer la tradition d'un front bâti continu le long des voies comme cela se fait en centre ville	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation doit être la suivante : L=H, soit la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure

Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum en élévation des bâtiments est de 50% L'emprise au sol maximum des bâtiments en sous-sol peut atteindre 100%.	Correspond à la densité actuelle d'occupation des terrains dans la zone. Cette emprise permet de maintenir une forte proportion d'espaces libres de pleine terre.	Légère augmentation pour compenser le fait qu'une partie des terrains est classé en emplacement réservé pour réalisation des contre-allées.
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m au point le plus haut le long de l'avenue Maurice Berteaux.	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. De plus c'est un gabarit adapté à la largeur de l'avenue Maurice Berteaux.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*** Les prescriptions sont renforcées afin d'assurer une plus grande qualité architecturale : enduits, toitures, clôtures…	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - *REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT* Le nombre de places à réaliser est précisé en annexes.	Correspond aux besoins estimés compte tenu des types de logements existants ou à réaliser dans la zone Favoriser le développement du commerce et des services en centre ville, le stationnement étant pris en charge dans le cadre d'une politique publique.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** 20% de la surface du terrain doit recevoir un aménagement	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, notamment des fonds de parcelle et des cœurs d'îlots	Pas d'évolution majeure

paysager végétal. Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).		
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il est fixé un COS de 2,5.	Il correspond à peu près à la densité du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone.	Pas d'évolution majeure

Présentation de l'orientation d'aménagement

Une orientation d'aménagement a été définie sur les abords de l'avenue Maurice Berteaux dans son tronçon central. Elle prévoit la création d'une contre allée qui permettrait de desservir les nouvelles constructions qui seront édifiées en retrait par rapport à l'alignement actuel.
Cette contre-allée serait bordée d'arbres. Elle permettrait d'accueillir la circulation locale ainsi que les circulations douces et du stationnement. De part et d'autre seraient réalisés des immeubles d'une hauteur modérée avec un souci particulier de qualité architecturale.

Chapitre 7 : Zones UC, UC1 et UC2

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond aux ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces libres. Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les espaces libres en dehors de la voirie et du stationnement sont généralement traités en espaces verts.
La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte les ensembles ou résidences d'habitat collectif avec leurs espaces de stationnement et espaces d'accompagnement.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable.	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones d'habitat collectif pour des raisons esthétiques fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à la mixité urbaine dans les zones d'habitat collectif : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle		Inchangé
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement : - 10 m minimum par rapport à l'avenue du Général de Gaulle et R. Schuman - 5 m minimum par rapport aux autres voies L'implantation des constructions doit respecter une distance à l'alignement opposé de la rue qui soit au moins L=H.	Ces ensembles d'habitat collectif ont une urbanisation traditionnelle d'îlot ouvert avec des constructions en retrait. Correspond à la forme urbaine actuelle, les constructions existantes étant déjà implantées en retrait Permet de conserver le caractère paysager des quartiers et des vues sur les espaces verts.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul, les constructions peuvent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre - Au-delà de cette bande de 15 m, les constructions (sauf garages de moins de 3,50 m de hauteur) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies Les marges de recul imposées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (façades avec vues directes) ou - L=H/2 avec un minimum de 2,50 m (façades sans vues directes)	Ces ensembles d'habitat collectif ont une urbanisation traditionnelle d'îlot ouvert avec des constructions en retrait. Correspond à la forme urbaine actuelle, les constructions existantes étant déjà implantées en retrait Permet de conserver le caractère paysager des quartiers et des vues sur les espaces verts Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants	Pas d'évolution majeure

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance imposée entre deux constructions à usage d'habitation est la suivante : - L=H, soit la hauteur de la façade de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 m ou - L=H/2 avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues directes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitation est de 30% L'emprise au sol maximum des garages isolés est de 10%	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains dans des zones d'habitat collectif où une proportion importante doit être laissée aux espaces publics et espaces verts ou paysagers	Pas d'évolution majeure
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m au point le plus haut Cette hauteur maximum autorisée peut être dépassée en cas d'aménagement dans le volume des bâtiments existants UC1 : hauteur maximale limitée à R+2, (soit 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère). UC2 : hauteur maximale limitée à R+2+C (soit 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère).	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. Cela correspond au gabarit des hauteurs des constructions en zone d'habitat collectif Permettre la réalisation de petits immeubles collectifs de plus faible hauteur en UC1 et UC2 pour maintenir une diversité des types d'habitat collectif sur le territoire communal.	Pas d'évolution majeure

Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure La hauteur maximale des clôtures sur alignement passe de 1,80 m à 2 m (avec un muret de 0.80m) Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Construction à usage d'habitation : surface de stationnement égale à 50% de la SHON, avec 1,5 places par logement minimum Autres catégories : le nombre de places est fixé en annexes	Correspond aux besoins estimés en zones d'habitat collectif	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés. La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux est au moins de 50% de la superficie du terrain. La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, entre les immeubles, avec l'aménagement de parcs, squares, jardins et terrains de jeux et de loisirs pour le bien-être et la détente des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Le COS est fixé à 0,70. Pas de COS pour les équipements collectifs	Il permet de maintenir la densité actuelle du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone Ce sont des constructions qui répondent à des besoins d'intérêt public, pour lesquelles la limitation de la SHON apparaît inutile ou inadaptée.	

Présentation de l'orientation d'aménagement

Une orientation d'aménagement a été définie pour l'ensemble du quartier du Plateau.
Elle reprend les grandes lignes de l'opération de renouvellement du quartier, soit :

- la démolition / reconstruction des immeubles les plus dégradés ou les moins adaptés aux conditions de vie actuelle,
- la résidentialisation d'une grande partie du bâti actuel qui a été ou sera réhabilité avec l'aménagement d'espaces verts, la sécurisation des parkings…,
- la réhabilitation des équipements publics.

Une orientation plus précise est définit pour les abords du carrefour du Grand V qui a fait l'objet d'un projet spécifique avec la création d'une nouvelle entrée sur le Parc Youri Gagarine, la reconstruction du centre de loisirs, la création d'une nouvelle école des arts plastiques, la mise en valeur des abords de l'église Saint Martin.

Chapitre 8 : Zone UC a et UC b

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à la zone de rénovation du Vieux Pays. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que des commerces de proximité et des équipements.
Elle a été délimitée en prenant en compte les ensembles d'habitat collectif situés de part et d'autre de l'avenue de Stalingrad. La zone UCb correspond à une grande parcelle actuellement libre et destinée à accueillir un immeuble d'habitat collectif.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer à proximité du centre ville pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité à proximité du centre ville : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES***		

Il n'est pas fixé de règle		
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.	Assurer une continuité avec les constructions existantes implantées à l'alignement ou très proche de la voie	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies Pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, les marges de recul fixées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (façades avec vues directes) ou - L=H/2 avec un minimum de 2,50 m (façades sans vues directes)	Conserver une souplesse et des possibilités variées d'implantation des constructions comme c'est le cas aujourd'hui dans la zone. Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** Il est imposé des marges de recul entre deux constructions à usage d'habitation : - L=H, soit la hauteur de la façade de la construction la plus haute ou - L=H/2 avec un minimum de 4 m pour les parties de construction en vis-à-vis et qui ne comportent pas de vues directes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure

Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** Il n'est pas fixé de règle		
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à R+5, soit une hauteur de 18 m La hauteur est limitée à 14 m au point le plus haut dans un périmètre de 500 m autour de l'église.	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes. Conserver des vues sur l'église.	Une zone UCb est créée avec une hauteur limitée à R+1+C, soit 6 m à l'égout ou à l'acrotère.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure La hauteur maximale des clôtures sur alignement passe de 1,80 m à 2 m (avec un muret de 0,80 m) Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** <u>Construction à usage d'habitation</u> : surface de stationnement égale à 50% de la SHON, avec 1,5 place par logement minimum <u>Autres catégories</u> : le nombre de places est fixé en annexe.	Correspond aux besoins estimés dans ces zones d'habitat.	Pas d'évolution majeure

Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés. La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux est au moins de 25% de la superficie du terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées (1 arbre pour 4 places)	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, entre les immeubles, avec l'aménagement de parcs, squares, jardins et terrains de jeux et de loisirs pour le bien-être et la détente des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Le COS est fixé à 1,40.	Il correspond à peu près à la densité du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone.	

Chapitre 9 : Zone UCpm

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à un ensemble d'habitat collectif situé en bordure du boulevard de Bezons. La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte le périmètre de l'opération de renouvellement urbain qui a été définit pour ce secteur.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans cette zone pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité de la zone : commerces, services, et qui sont compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle		

Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Implantation libre des constructions à l'intérieur des polygones d'implantation. En dehors des polygones, implantation à l'alignement ou en retrait, la marge minimum de retrait étant de 5 m.	Les polygones d'implantation permettront une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et surtout d'aérer le tissu urbain.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Implantation des constructions conformément aux prescriptions figurant sur le document graphique sous la forme de polygones d'implantation En l'absence de prescriptions particulières, les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.	Les polygones d'implantation permettront une plus grande souplesse dans la réalisation des projets et surtout d'aérer le tissu urbain Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance entre deux bâtiments est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 m. .	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol est fixée à 80% de la surface totale de chaque polygone.	Permettre une densification du bâti à l'intérieur de chaque polygone et laisser une plus grande liberté pour l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts en dehors des polygones.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.

Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est mentionnée sur chaque polygone d'implantation figurant sur le document graphique	Les hauteurs autorisées sur les documents graphiques ont été définies en cohérence avec les opérations de démolitions - reconstructions prévues dans les projets de l'ANRU.	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions pour rendre la zone plus attractive et plus accueillante	Création d'un secteur à plan masse et rédaction d'un règlement UCpm adapté à la restructuration des îlots concernés.
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Construction à usage d'habitation : une place et demi par logement Autres catégories : le nombre de places est fixé en annexes	Correspond aux besoins estimés dans ces zones d'habitat.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les espaces libres doivent être plantés. La surface réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux est au moins de 25 % de la superficie du terrain.	Garantir un caractère relativement vert et paysagé, par des aménagements de mail, des plantations d'arbres alignés autour des espaces publics	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS		

Présentation de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement reprend les grandes lignes du projet de renouvellement urbain qui vise des opérations de démolition/reconstruction, la résidentialisation des constructions qui sont conservées, la création de nouvelles voies et de nouveaux espaces publics ainsi que la création ou la réhabilitation des équipements de quartier.

Chapitre 10 : Zone UE

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à un secteur destiné à accueillir des fonctions mixtes : des activités économiques, des habitations et des équipements. Elle est située entre la route de Cormeilles et la rue des Trembleaux. Le site est constitué de terrains en friche, d'activités et du restaurant municipal, il est entouré de zones d'habitat, de zones d'activités et du parc sportif Youri Gagarine.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans cette zone pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage d'activités économiques (bureaux, activités industrielles, scientifiques et techniques, entrepôts et activités artisanales, commerces et services). - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.	Zone destinée à la mixité urbaine Ce sont des activités qui peuvent contribuer à l'attractivité de la zone. Ce sont des installations compatibles avec le voisinage d'habitation.	Pas d'évolution majeure

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Pas de règle		L'ancienne règle est supprimée
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Retrait de 4 m minimum, Et 10 m par rapport à la RD 121 et à l'avenue Robert Schuman L'implantation des constructions doit respecter une distance à l'alignement opposé de la rue qui soit au moins L=H.	Rendre plus urbaines les voies desservant la zone en laissant la possibilité d'élargir les trottoirs pour le confort des piétons. La faible occupation des terrains permet de maîtriser la densification de la zone.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait. Les marges de recul fixées sont les suivantes : *Pour les constructions à usage d'habitation* - L=H avec un minimum de 8 m (façades avec vues directes) ou - L=H/2 avec un minimum de 2,50 m (façades sans vues directes) *Pour les constructions destinées à d'autres fonctions* - L=H/2 de la façade implantée en vis-à-vis avec un minimum de 5 m	Maintenir un caractère assez ouvert de la zone Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des logements en vue de garantir une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** Pour les constructions à usage d'habitation : L=H Pour les autres constructions : marge de recul minimale de 5 mètres.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompier) ainsi qu'un éclairement satisfaisant des logements en vue d'assurer une certaine qualité de vie des habitants.	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum est de 40%	Correspond à la densité d'occupation des terrains souhaitable dans la zone. Il semble primordial de conserver plus de la moitié de la surface de la zone en espace libre.	Pas d'évolution majeure
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au point le plus haut.	Correspond à peu près à la hauteur des constructions les plus hautes.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Les dimensions des places et des accès sont indiquées en annexes.	Correspond aux besoins estimés en fonction des différentes fonctions présentes dans la zone	Pas d'évolution majeure

Article 13 - *ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS* 20% au moins des espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Conserver des espaces verts ou paysagers au sein de la zone mixte : habitat, activités et équipements.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - *COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* Le COS est fixé à 0,70	Il correspond à peu près à la densité du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone	

Chapitre 11 : Zone UG

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

La zone UG couvre l'ensemble des quartiers d'habitat individuel. Elle a été délimitée à la suite d'une analyse fine des caractéristiques du bâti et des espaces verts. Les contours de la zone correspondent au périmètre des différents quartiers.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable - Le stationnement des caravanes isolées - Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes - Les carrières - Les dépôts de toute nature - Les constructions à usage de garage (boxes…) autres que celles exigées en application de l'article UG 12	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en zone pavillonnaire pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure Une interdiction est ajoutée : l'implantation permanente de plus de 3 caravanes sur une même parcelle.
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation - Les constructions à usage artisanal (200 m² maximum de SHON).	Des installations qui apportent un service aux habitants et participent à la vie urbaine sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation.	Dans l'espace paysager remarquable, seuls sont autorisés les abris de jardin.

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle		Auparavant, 3 tailles minimum de parcelle étaient définies (250, 300 et 350 m²), notamment avec une distinction entre les terrains existants et les terrains futurs, avec le cas particulier des lotissements…
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.	Conserver une forme urbaine homogène dans les quartiers pavillonnaires avec un retrait des constructions permettant de conserver un caractère paysager le long des rues.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Dans une bande de 25 m à partir de l'alignement, plusieurs cas d'implantation par rapport aux limites séparatives sont possibles (en fonction de largeur du terrain) - Au-delà de la bande de 25 m, un retrait est obligatoire : L=H/2 avec un minimum de 2,50 m - En fond de propriété l'implantation des constructions est autorisée sur la limite, sur les terrains d'une profondeur inférieure à 15 m et d'une hauteur ne dépassant pas 4 m.	Conserver une forme urbaine homogène dans les quartiers pavillonnaires avec un retrait des constructions permettant de conserver un caractère paysager le long des rues Protéger les fonds de parcelle des quartiers pavillonnaires Imposer une distance de retrait suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.	Pas d'évolution majeure Mais l'implantation en limite de fond de propriété est limitée à 13 m maximum sur le linéaire de fond de parcelle
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** Une marge de retrait est imposée entre deux constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :	Imposer une distance de retrait suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.	Pas d'évolution majeure

- distance égale à la somme des hauteurs à l'égout de chaque façade, avec un minimum de 16 m si les deux façades comportent des vues directes ; - autres cas : distance de 5 m ou 10,50 m entre deux constructions . Par rapport aux constructions annexe , pas de marge imposée		
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximale est de 40%.	Correspond à la densité normale d'occupation des terrains des quartiers pavillonnaires Permet le maintien d'une part d'espaces verts qui font le charme de ces quartiers.	Pas d'évolution majeure Le POS autorisait des emprises au sol de 30% ou 40% selon les cas. La modulation selon la taille des terrains n'est plus permise dans le PLU.
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et 11 m au faîtage (sauf pour les annexes : 4,50 m au faîtage).	Correspond à la hauteur maximum caractéristique du tissu actuel et considéré comme raisonnable pour les maisons individuelles (R+1) Assurer une bonne insertion urbaine.	Pas d'évolution majeure La hauteur au faîtage des annexes passe de 3,50 m à 4,50 m.
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*** De nouvelles règles sont définies : un peu plus souple pour permettre l'évolution du bâti afin d'améliorer les conditions d'habitation mais plus strictes sur le plan de la qualité architecturales.	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions, garantir le respect du patrimoine architectural, réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage urbain et à rendre les quartiers pavillonnaires plus attractifs et plus agréables	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures La règle précisant que les vélux ou « châssis » seront de proportion plus hautes que larges est supprimée.
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places autorisées est le suivant : 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation	Ce quota de places de stationnement est établi en fonction de la taille des logements. Il est justifié de prévoir des places supplémentaires à mesure que le nombre d'occupants par logement	Pas d'évolution majeure

+ 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation de 100 m² à 120 m² de SHON + 1 place supplémentaire par logement pour les constructions à usage d'habitation de plus de 120 m² de SHON, par tranche de 60 m² de SHON.	augmente.	
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes Une proportion de 50% des espaces libres doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal.	Imposer un minimum d'espace perméable et d'espace vert paysagé en tenant compte des caractéristiques de la zone et de sa densité.	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** COS de 0,40 Pas de COS pour les équipements collectifs	Permet de maintenir la densité urbaine actuelle. Cette règle est cohérente avec celles des hauteurs et d'emprise au sol autorisées Ce sont des constructions qui répondent à des besoins d'intérêt public, pour lesquelles la limitation de la SHON apparaît inutile ou inadaptée.	Pas d'évolution majeure

Chapitre 12 : Zones UIa, UIb et UIc

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Il s'agit des zones réservées à l'accueil d'activités économiques de vocations différentes suivant les secteurs UIa, UIb et UIc…

Ces zones ont été délimitées en intégrant l'ensemble de activités préexistantes ainsi que les terrains prévus pour permettre l'extension et le développement des sites d'activités. Certains secteurs occupés aujourd'hui par des activités ont été exclus de la zone UI et reclassés en zone d'habitation (UB ou UG). Ce choix s'explique par le faits que ce sont des zones d'activités anciennes, souvent petites, plus ou moins bien desservies, et insérées dans les quartiers d'habitat d'habitation individuelles, ce qui présente des risques et des nuisances pour les habitants situés dans un périmètre proche. Or dans la mesure ou depuis plusieurs années, a été engagé la création, sur le secteur des Trembleaux, de nouvelles zones d'activités, mieux situées, mieux équipées et mieux adaptées au développement d'activités économiques, il est donc souhaité que les activités puissent progressivement quitter les secteurs les moins adaptés pour se relocaliser dans des zones où elles pourront bénéficier d'équipements et d'un environnement plus propice à leur développement. Dans cette hypothèse les secteurs ainsi libérés seraient réaffectés à la construction de logements : deux secteurs sont concernés : une partie de la zone des Sureaux et une partie de la zone du Pas de la Mule. Le secteur de la zone des Sureaux serait affecté à la construction de maisons individuelles, conformément aux quartiers environnants. La zone du Pas de la Mule serait destiné à la création d'immeubles de logements et d 'activités commerciales ou tertiaires à proximité de l'Avenue Maurice Berteaux et de maisons individuelles, sur la partie arrière conformément aux quartiers qui y sont contiguës.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - Les constructions à usage d'activités commerciales et de services en secteurs UIa et UIb, - Les constructions à usage exclusif d'entrepôts en secteur UIc, - Les constructions à usage	Conserver la vocation des zones d'activités existantes Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer en zones d'activités pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure

d'habitation sauf celles visées à l'article UI 2,	L'habitat n'est pas très compatible avec le voisinage de constructions et d'activités industrielles compte tenu des nuisances, voire des risques potentiels.	
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage d'habitation permettant d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales ou artisanales - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable sous conditions...	Limiter l'habitat au gardiennage des entreprises car ce n'est pas la vocation de la zone et les nuisances engendrées par les activités ne constituent pas un secteur favorable à ce mode d'occupation du sol. Permettre l'implantation d'activités industrielles sans augmenter les risques et nuisances.	Pas d'évolution majeure
Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Pas de règle		L'ancienne règle est supprimée
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** <u>En UIa</u> : les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue du Président Roosevelt <u>En UIb et UIc :</u> - les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'alignement par rapport à la RD 121 et aux avenues du Général de Gaulle et Robert Schuman - les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement des autres voies.	Tenir compte de l'existant Implantation actuelle à l'alignement dans la zone située dans le Vieux Pays Imposer un retrait important pour permettre une bonne insertion des constructions nouvelles.	Pas d'évolution majeure

Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** - Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre sur une profondeur de 10 m à partir de l'alignement - Au-delà de cette profondeur, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait Les marges de recul imposées sont les suivantes : -L=H/2 : la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 m (sans vues directes) ou -L=H : la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m (avec vues directes) <u>En UIb et UIc :</u> Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait (L=H avec un minimum de 5 m).	Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des constructions et une aération de la zone Laisser une certaine liberté, pas de raison d'imposer des contraintes particulières, car certaines constructions sont à l'alignement, d'autres en retrait.	Pas d'évolution majeure
Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance entre deux constructions doit respecter un retrait minimum de 5 m.	Marges nécessaires et suffisantes pour assurer un éclairement satisfaisant des constructions et une aération de la zone	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** L'emprise au sol maximum des constructions est de 60% En UIa, il n'est pas fixé d'emprise au sol.	Les proportions autorisées doivent être suffisantes pour répondre aux besoins et permettre la réalisation de constructions à usage d'activités, notamment des entrepôts, tout en conservant une part d'espace libre.	Pas d'évolution majeure

Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au point le plus haut.	Correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes et des constructions souhaitées.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions pour rendre les sites d'activités plus attractifs en valorisant leur aspect visuel	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places de stationnement autorisé est fixé en annexes.	Correspond aux besoins estimés en fonction de la nature des activités.	Pas d'évolution majeure
Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Le maintien ou le remplacement des plantations existantes sont obligatoires 20% au moins des espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les plantations d'arbres formant écran sont obligatoires sur les marges laissées libres par rapport à l'alignement (à l'exception du secteur UIc) et aux limites séparatives Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Garantir un caractère relativement vert et paysager en conservant un minimum d'espace perméable et un aspect végétal, dans le but de valoriser les sites économiques.	Pas d'évolution majeure

Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** En UIa : Le COS est fixé à 1 En UIb et UIc : il est fixé à 0,70 Pas de COS pour les équipements collectifs	Il correspond à peu près à la densité du bâti existant. Il est donc cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol et permet de maîtriser la densification de la zone Ce sont des constructions qui répondent à des besoins d'intérêt public, pour lesquelles la limitation de la SHON apparaît inutile ou inadaptée.	

Chapitre 13 : Zone UL, UL1 et UL2

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs et d'une manière générale des équipements publics légers.
La délimitation de la zone UL1 a été faite pour intégrer l'emprise actuelle du poney club, de la ferme pédagogique et du centre équestre.
La délimitation de la zone UL2 correspond à l'aménagement d'une coulée verte sur des parcelles généralement non bâties. Les limites tiennent compte des éléments de paysages et de topographie.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Règles du PLU	Justifications	Evolutions entre le POS et le PLU
Article 1 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*** - La démolition du château de Fresnay sis au 41-43-45 rue de Stalingrad et du château de la Vaudoire. - Le stationnement des caravanes - Les dépôts	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans des zones d'équipements publics pour des raisons esthétiques, fonctionnelles ou de nuisance.	Pas d'évolution majeure
Article 2 - ***OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*** - Les constructions à usage d'habitation permettant d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation - En UL1, les constructions liées au poney club, à la ferme pédagogique et au centre équestre.	Limiter l'habitat au gardiennage des entreprises car ce n'est pas la vocation de la zone. Ce sont des installations qui peuvent contribuer à l'attractivité des zones d'équipements publics.	Pas d'évolution majeure Une règle est rajoutée pour la zone UL2 où ne sont autorisées que les constructions à usage d'équipements liées aux circulations douces, aux jardins familiaux, à la détente ou aux loisirs.

Article 5 - ***SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*** Il n'est pas fixé de règle		
Article 6 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*** Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait	Relative souplesse du fait de la diversité des implantations et des besoins variables selon le type d'équipement.	Pas d'évolution majeure
Article 7- ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*** <u>Pour les constructions neuves :</u> - Largeur de parcelle inférieure à 13 m : les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives ; - Largeur de parcelle supérieure à 13 m : les constructions peuvent s'implanter sur une limite ou en retrait ; Les marges de recul fixées sont les suivantes : - L=H avec un minimum de 8 m (façades avec vues directes) ou - L=H/2 avec un minimum de 2,50 m (façades sans vues directes) <u>Pour les constructions existantes</u> : possibilité d'extension jusqu'aux limites séparatives Les constructions implantées en limite séparative ne pouvaient excéder une longueur de 10 m.	Laisser une certaine liberté, pas de raison d'imposer des contraintes particulières, car certaines constructions sont à l'alignement, d'autres en retrait. En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.	Pas d'évolution majeure

Article 8 - ***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*** La distance entre deux constructions est de 2 m minimum.	Marges nécessaires pour assurer un éclairement satisfaisant des constructions.	Pas d'évolution majeure
Article 9 - ***EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*** Il n'est pas fixé d'emprise au sol sauf en UL2 (10%).	Ne pas empêcher la densification urbaine dans ces zones d'équipements pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population Maintenir une part importante d'espaces libres	Pas d'évolution majeure
Article 10 - ***HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au point le plus haut	Correspond à la hauteur maximale et nécessaire pour les constructions existantes et à venir.	Pas d'évolution majeure
Article 11 - ***ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions	Pas d'évolution majeure Prescriptions plus précises : - de choix de couleurs, - d'enduits, - de ravalements - de matériaux de toitures
Article 12 - ***REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT*** Le nombre de places à réaliser sera estimé en fonction des besoins des équipements.	Correspond aux besoins estimés de la zone.	Pas d'évolution majeure

Article 13 - ***ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*** Le maintien ou le remplacement des plantations existantes sont obligatoires Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).	Garantir un caractère relativement vert et paysagé dans ces zones destinées à accueillir du public	Pas d'évolution majeure
Article 14 - ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*** Il n'est pas fixé de COS		

Chapitre 14 : Zone UM

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle couvre l'ensemble des emprises S.N.C.F. et notamment les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

Le contenu des articles du règlement a été conçu de manière à faciliter la construction des installations et des équipements nécessaires à l'activité ferroviaire.

Chapitre 15 : Zone AU

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

C'est une zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée pour accueillir des constructions à ce jour. Les équipements situés en périphérie (voirie, réseaux d'eau ou d'assainissement) sont inexistants ou insuffisants pour répondre aux besoins générés par l'urbanisation de la zone. Pour le moment, elle demeure donc inconstructible, en conséquence, la plupart des articles ne sont pas réglementés.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La délimitation de la zone a été faite en prenant en compte les limites physiques correspondant aux zones déjà urbanisées situées à proximité des grandes infrastructures existantes ou en projet.

Chapitre 16 : Zone AUG

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée. Toutefois les équipements existants en périphérie de la zone sont suffisants pour justifier son ouverture à l'urbanisation. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation mais les constructions autorisées devront s'inscrire dans un schéma d'ensemble. Les aménageurs ou constructeurs devront réaliser les équipements internes à la zone et nécessaires à son bon fonctionnement, ces équipements figureront dans le schéma d'urbanisation d'ensemble. Ce schéma devra garantir une bonne insertion de l'urbanisation dans le paysage ainsi qu'une bonne desserte de la zone sur la voirie existante.

Cette zone correspond à deux secteurs : un secteur situé de l'autre côté du boulevard Barbusse à l'arrière de l'église du Val Notre-Dame et un secteur situé en limite de l'urbanisation existante dans les Trembleaux. Ces deux secteurs sont destinés à accueillir des constructions à usage d'habitations individuelles.

Présentation de l'orientation d'aménagement

Pour chacune des zones, est fixé une orientation d'aménagement. Cette orientation présente quelques principes qui sont fixés pour l'aménagement de la zone : éléments de programme et grands principes d'affectation de ces éléments de programme par secteur.

Chapitre 17 : Zone AUIc

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Cette zone correspond à un ensemble de terrains en friche et de terrains accueillant des activités, situés dans la continuité de la ZAC des Trembleaux 1 ainsi qu'aux terrains situés en continuité avec la ZAC des Perriers.

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée. Toutefois les équipements existants en périphérie de la zone sont suffisants pour justifier son ouverture à l'urbanisation. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation mais les constructions autorisées devront s'inscrire dans un schéma d'ensemble. Les aménageurs ou constructeurs devront réaliser les équipements internes à la zone et nécessaires à son bon fonctionnement, ces équipements figureront dans le schéma d'urbanisation d'ensemble. . Ce schéma devra garantir une bonne insertion de l'urbanisation dans le paysage ainsi qu'une bonne desserte de la zone sur la voirie existante.

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques : industrielles, scientifiques et techniques, entrepôts et activités artisanales et commerciales.

Présentation des motifs qui ont conduit à fixer les règles qui y sont applicables

Les zones AUG et AUIc ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les équipements collectifs seront réalisés par les opérateurs privés ou publics responsables de l'aménagement futur des zones. Les constructions autorisées seront celles de la zone U correspondante (soit UG pour la zone AUG ; UIc pour la zone AUIc).

Chapitre 18 : Zone A

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

Ce sont les zones naturelles protégées pour la valeur agricole des terres. Le règlement a pour objectif de favoriser l'activité agricole et de préserver le paysage rural. Sont autorisées les constructions nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles. Ces constructions devront s'accompagner de plantations de manière à favoriser l'intégration des constructions existantes dans le paysage.

Le contenu des articles 1 à 14 du règlement de la zone tend vers la protection des espaces agricoles et permet de répondre aux besoins des exploitants pour l'exercice de leur profession.

La zone est délimitée par des parcelles situées entre les limites communales et l'emplacement réservé pour la construction de la voie départementale.

Chapitre 19 : Zones N et N*

Présentation de la zone et explication des motifs qui ont conduit à sa délimitation

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond :

- aux espaces boisés du coteau qui borde la route de la Frette,
- au Parc Youri Gagarine car il est classé d'intérêt paysager dans le SDRIF ; il a une fonction de loisirs,
- le lit et les berges de la Seine,
- des espaces verts (parc du Dispensaire, parc Léo Lagrange…)
- aux emprises de la coulée verte.

Ces espaces doivent conserver leur vocation naturelle mais il est possible d'y édifier des équipements légers de loisirs et d'accueil des promeneurs. Ces équipements pourront être réalisés dans des zones de taille et de capacité d'accueil limité (N*).

D'une manière générale, toutes les constructions nouvelles sont interdites dans la zone N pour assurer la protection du caractère naturel de la zone, tout en permettant des constructions et petites installations nécessaires à la détente et aux loisirs.

Autres dispositions figurant sur les plans de zonage

Les espaces boisés classés

Un espace boisé classé (EBC) se situe dans une zone naturelle N. Le maintien du classement de cet espace dans le PLU permet de conserver une partie boisée à l'intérieur du territoire communal et contribue à l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels.

Les espaces paysagers remarquables

Un seul espace paysager remarquable a été délimité en zone UG. Ce classement permet de conserver et d'améliorer des éléments de paysage de la commune, en application de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme. Cet espace paysag er remarquable est reporté sur les documents graphiques conformément à l'article R123-11-h du code de l'urbanisme.
C'est une mesure de protection qui s'applique aux fonds de parcelles et coeurs d'îlots verts où les nouvelles constructions de logements sont interdites, sauf les petits abris de jardins, les annexes, les extensions sur du bâti existant…

Le secteur de constructibilité limitée

Un secteur de constructibilité limitée a été instauré sur le périmètre correspondant au projet d'aménagement des abords de la Place Alexandre Dumas.
Une première réflexion a eu lieu dans le cadre de l'étude du PLU pour le réaménagement de cet espace stratégique. Les résultats de cette étude ont permis de définir les premières orientations d'aménagement de la place et ses abords. Toutefois, des études plus fines seront nécessaires afin de préciser le projet et d'en vérifier la faisabilité, en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés. C'est pourquoi il a été considéré comme opportun de créer, sur ce secteur, un périmètre de constructibilité limitée, le temps que ces études soient réalisées et qu'un projet définitif puisse être adopté. Le périmètre de constructibilité limitée pourra alors être levé et des règles d'urbanisme plus fines pourront être mises en place conformément au projet qui sera retenu.

Les emplacements réservés

N°	*Destination*	Superficie en m²	*Destinataire*
1	**Equipement sanitaire et de santé**	**10 123**	**Commune**
2	**CTM**	**1896**	**Commune**
3	**Espace vert**	**339**	**Commune**
4	**Espace public - stationnement**	**665**	**Commune**
5	**Politique d'habitat au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme : 3400 m2 de SHON dans le respect des dispositions de la loi SRU**	**9 400**	**Commune**
6	**Extension du cimetière**	**2017**	**Commune**
7	**Equipement sportif ou de loisirs**	**21824**	**Commune**
8	**Parking et espace vert liés à la nouvelle gare**	**12090**	**Commune**
9	**Gare SNCF**	**1210**	**Commune**
10	**Espace vert et sportif – Centre de loisirs**	**13186**	**Commune**
11	**Avenue Maurice Berteaux (élargissement sur 8 m de large)**	**12850**	**Commune**
13	**Bassin de stockage-restitution**	**1 200**	**Commune**
15	**Espace vert**	**3598**	**Commune**
16	**Espace public**	**36**	**Commune**
17	**Service public ferroviaire**	**1537**	**Etat**
18	**Voie nouvelle départementale**	**123 496**	**Département**
19	**Espace public**	**682**	**Commune**
20	**Piste cyclable**	**869**	**Commune**
21	**Espace vert et Maison de Quartier**	**5668**	**Commune**
22	**Espace public – extension de l'école Marcel Pagnol**	**5429**	**Commune**
23	**Espace vert**	**792**	**Commune**
24	**Equipement sportif parking**	**16287**	**Commune**
25	**Extension du cimetière**	**483**	**Commune**
26	**Elargissement de voies** La largeur future est indiquée par un chiffre entouré d'un rond. Cette largeur future correspond à la largeur totale prévue après la mise à l'alignement, elle prévaut sur l'indication graphique reportée sur le plan qui n'est qu'indicative.	**2 000 environ**	**Commune**
27	Tangentielle nord		**SNCF**
28	Equipement sportif et de petite enfance	**7 000**	**Commune**

SIXIEME PARTIE :

MESURES ENVISAGEES POUR EVITER REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT –

RAPPEL DE L'OBLIGATION DE REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU PLUS TARD DANS DIX ANS

Les mesures prises dans le cadre du PLU pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement sont les suivantes :

- Un choix équilibré entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé
- La protection de l'environnement et des espaces verts à l'intérieur des zones urbaines
- Les mesures en faveur de la qualité architecturale
- Les mesures en faveur des ensembles paysagés remarquables
- Les mesures en faveur de l'infiltration des eaux pluviales
- Les mesures en faveur de la prévention des risques
- Les mesures en faveur de la maîtrise des déplacements.

Les mesures en faveur de l'amélioration de la qualité architecturale et de la protection des ensembles paysagés remarquables

Le PLU reprend un certain nombre de mesures qui avaient été instaurées en vue de la préservation de la qualité architecturale et des paysages. En outre, il utilise les différents outils prévus par le Code de l'Urbanisme pour favoriser la qualité architecturale et la protection des plantations et arbres remarquables.

Ces mesures de protection portent sur :

- les éléments bâtis remarquables et le patrimoine architectural
- les parcs remarquables
- la protection et la mise en valeur des perspectives vers le château de Maisons-Laffitte à partir de l'avenue Maurice Berteaux
- le site des abords de l'église Saint-Martin qui sera mis en valeur.

Le règlement prévoit dans ses articles 11 et 13 des prescriptions qui visent à développer une plus grande qualité architecturale (article 11) et des aménagements de qualité sur les espaces verts privés (article 13).

La protection des espaces verts et des milieux sensibles

La Seine et ses abords sont des secteurs parmi les plus sensibles sur le plan des paysages et parmi les milieux les plus intéressants sur le plan de la faune et de la flore. Sur ces espaces, le PLU confirme les protections qui avaient été mises en place par le POS sur la totalité du linéaire du fleuve, ce qui devrait contribuer à garantir la sauvegarde du milieu naturel.

Existe sur le territoire communal une dizaine d'espaces verts publics de qualité. La préservation de ces espaces (parcs, squares, zones naturelles) est assurée dans le cadre du PLU.

Par ailleurs, le PLU conserve l'espace boisé classé qui avait été instauré par le POS sur le coteau boisé au-dessus de la route de la Frette.

La création et l'aménagement de deux nouveaux espaces verts majeurs

La coulée verte

Est d'autre part prévue dans le cadre du PLU la création d'une coulée verte sur une partie de l'emprise qui avait été réservée pour la déviation de la RD 121. Pourront y être réalisés des aménagements légers d'équipements sportifs et de loisirs, le développement des circulations douces (voies piétonnes et cyclables…), des jardins familiaux, dans un environnement qui restera naturel.

Le nouveau parc des Bords de Seine

Un nouveau parc public sera créé sur la majeure partie des terrains libérés par Thomson en bord de Seine. Ce sera un parc placé sous le thème de l'eau qui pourra comprendre des jardins aquatiques et des animations liées à la proximité de la Seine. Ce parc permettra de valoriser, dans un souci pédagogique, la faune et la flore de bord de Seine.

De plus, un nouvel espace vert de quartier sera créé sur l'ancienne emprise de l'IME.

La protection des espaces verts dans les quartiers d'habitation

Dans les différents quartiers d'habitation, qu'il s'agisse de quartiers d'habitations individuelles ou de résidences d'habitat collectif, le PLU assure la protection des espaces verts : parcs, squares, jardins.

Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, le règlement permet des évolutions douces dans le respect des formes urbaines actuelles, en assurant la protection des jardins.

Dans le règlement d'urbanisme de ces zones, les préoccupations d'environnement ont été prises en compte de la manière suivante :

- ils protègent les formes urbaines, notamment dans les quartiers d'habitat individuel ;
- ils favorisent l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains et limitent les rejets dans les réseaux ;
- ils protègent les éléments de patrimoine remarquable ;
- ils imposent une limite à l'emprise au sol des constructions ;
- ils définissent des obligations de plantations lors de toute réalisation de constructions nouvelles.

Les mesures en faveur de la prise en compte du procédé « haute qualité environnementale dans l'aménagement et la construction »

Le PLU ne peut imposer aux constructeurs ou aux aménageurs le choix de matériaux ou de techniques qui relèvent de la haute qualité environnementale. Par ailleurs cela ne porterait que sur les constructions neuves, or le territoire communal est déjà très largement construit. Néanmoins deux types de mesures pourront être prises dans les années à venir parallèlement à l'application du PLU :

- dans les opérations de renouvellement urbain, la ville utilisera les outils dont elle dispose pour faire en sorte que les opérateurs s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale : choix des matériaux, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables
- dans les quartiers et notamment les quartiers d'habitat individuel incitation auprès des occupants du parc de logement actuel afin qu'ils s'orientent vers des techniques de chauffage et de gestion des eaux pluviales plus écologiques.

Les mesures en faveur d'une meilleure gestion des eaux

Parallèlement aux mesures prises dans le cadre du PLU un effort très important sera entrepris dans les années à venir pour la modernisation et l'amélioration des réseaux.

Dans le cadre du PLU les mesures suivantes ont été prises :

- Eaux usées : toutes les nouvelles zones de projets (secteurs de plan masse, zones AU) seront desservies par les réseaux d'eaux usées.

- Eaux pluviales : dans toutes les zones, le règlement instaure des mesures en faveur de la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ou de l'infiltration sur la parcelle. En cas de rejet dans le réseau, il fixe un débit de fuite ce qui est une mesure de prévention du risque d'inondation.

Les mesures en faveur de la prévention des risques

La prévention des risques, des pollutions et des nuisances se traduit dans le PLU de la manière suivante :

- La prévention des risques d'inondation est prise en compte grâce au réaménagement nécessaire des berges de la Seine pour réduire le risque de débordement du fleuve
- Un certain nombre de mesures ont été prises pour limiter, voire interdire, l'implantation d'activités dangereuses ou nuisantes pour l'environnement (article 1 et 2 des zones)
- Eaux usées et pluviales : des prescriptions ont été intégrées dans les règlements des différentes zones afin d'éviter tout risque de pollution dans les réseaux collectifs ou le milieu naturel environnant.

Les mesures en faveur de la maîtrise des déplacements automobiles et du développement des circulations douces en vue de la réduction de l'émission des gaz à effet de serre

Le développement prioritaire des nouvelles constructions se fera dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun. Ainsi, la volonté d'un urbanisme maîtrisé se traduit également par une intervention prioritaire aux abords et à proximité des pôles de transports en commun existants et futurs.

Des aménagements ou créations de voies sont prévus dans le cadre du PADD et des orientations particulières d'aménagement pour favoriser les circulations douces.
Il est prévu de renforcer les liaisons douces (voies piétonnes, pistes cyclables), de les associer dans de nombreux cas à la création d'espaces verts ou de squares et de valoriser les liaisons vertes depuis les bords de Seine vers les quartiers.
Les mesures concernant le centre-ville (plans d'alignement aux abords des voies principales) ou encore la création de la coulée verte sont des actions concrètes en faveur de la protection environnementale. Ces actions vont permettre d'aérer le tissu urbain, de conserver des zones paysagères et surtout de développer les liaisons douces, notamment pour les petits trajets. Cela devrait favoriser les accès à vélo vers la gare et contribuer à développer l'intermodalité vélo/train.

Ces mesures devront faire l'objet d'une évaluation environnementale dans un délai maximum de 10 ans à compter de l'application du présent PLU. Cette évaluation devra être accompagnée d'un résumé non technique.

ANNEXE 1

RUES , AVENUES OU LIEUX PLANTES D'ARBRES

RUE , AVENUE ou LIEU	NOMS FRANCAIS	NBRE
A. R. TURGOT (école primaire)	TILLEULS DE HOLLANDE	6
ALEXANDRE DUMAS (place)	PLATANES	20
ALFRED FOULON	MARRONNIERS D'INDE	72
ANNE FRANCK (école maternelle)	ERABLES SYCOMORES	9
AUGUSTE CHRETIENNE	SAVONNIERS	11
BARIAN	POMMIERS A FLEURS	4
BASSINS (des)	TILLEULS DE HOLLANDE	4
BAYARD	NOISETIERS DE BYZANCE	10
BEAUSEJOUR	MARRONNIERS D'INDE	97
BERTHELOT	PLATANES	25
CARNOT	TILLEULS DASYSTYLLA	132
CENTRE CULTUREL (GARE)	MARRONNIERS D'INDE	6
CHALETS (des)	MARRONNIERS D'INDE	12
CHAMP DE MARS (place du)	TILLEULS DE HOLLANDE	10
CHATOU (de)	TULIPIERS	24
CIMETIERE	ERABLES EN MELANGE	27
CIMETIERE	IFS	42
CLOS (des)	MARRONNIERS D'INDE	5
CLOS (des)	PEUPLIERS	7
CLOS (des)	TILLEULS DE HOLLANDE	7
COLONEL FABIEN (du)	TILLEULS EN MELANGE	49
COLONEL FABIEN (place du)	POMMIERS A FLEURS	9
COMBATTANTS (place des)	TILLEULS DE HOLLANDE	26
CONCORDE (de la)	ARBRES EN MELANGE	68
CONVENTION (de la)	TILLEULS DE HOLLANDE	4
CORMEILLES (route de)	MARRONNIERS D'INDE	50
CORMEILLES (route de)	MARRONNIERS D'INDE STERILE	10
CROIX MALLARD (de la)	ERABLES POURPRES	4
DAUMIER	TILLEULS DE HOLLANDE	40
DEMONT	MARRONNIERS D'INDE	22
DIDEROT	ERABLES SYCOMORES	24
DIDEROT	MARRONNIERS D'INDE	29
DIJOU	TILLEULS DE HOLLANDE	27
DIJOU (parking)	AILANTES	28
DIJOU (parking)	TILLEULS DE HOLLANDE	9
DISPENSAIRE (parc du)	TILLEULS DE HOLLANDE	51
DOCTEUR ROUX (du)	TILLEULS DE HOLLANDE	9
DUSQUESNE	NOISETIERS DE BYZANCE	16
EGLISE (de l')	PRUNIER A FLEURS	8
EGLISE (parking de l')	TILLEULS DE HOLLANDE	12
ENTENTE (de l')	MARRONNIERS D'INDE	33
EXPRESS (voie)	ERABLES SYCOMORES	34
FERNAND LEGER	ERABLES SYCOMORES	6
FERNAND LEGER	PLATANES	11
FETE (place de la)	MARRONNIERS D'INDE	39
FLORIAN	ROBINIERS	8
FLORIAN	AUBEPINES	28
GABRIEL PERI	MICOCOULIERS	12
GABRIEL PERI	POMMIERS A FLEURS	3
GAMBETTA	TILLEULS DE HOLLANDE	49
GARE	TILLEULS DE HOLLANDE	5
GENERAL DE GAULLE (du)	ERABLES SYCOMORES	103
GEORGES CLEMENCEAU	ROBINIERS	3

GEORGES CLEMENCEAU	AUBEPINES	13
GEORGES CLEMENCEAU	ERABLES SYCOMORES	99
GEORGES CLEMENCEAU	TILLEULS DE HOLLANDE	4
GRETRY	TILLEULS DASYSTYLLA	24
GUY DE MAUPASSANT	TILLEULS ARGENTES	8
HOCHE	TILLEULS ARGENTES	8
HORTENSE FOUBERT	ERABLES PLANES	9
HORTENSE FOUBERT	ERABLES SYCOMORES	24
HORTENSE FOUBERT	MARRONNIERS D'INDE	53
HORTENSE FOUBERT	PLATANES	66
HORTENSE FOUBERT	TILLEULS ARGENTES	2
HORTENSE FOUBERT	TILLEULS DASYSTYLLA	1
HORTENSE FOUBERT	TILLEULS DE HOLLANDE	3
HOTEL DE VILLE (place de)	MARRONNIERS D'INDE	7
HOTEL DE VILLE (place de)	TILLEULS DE HOLLANDE	3
JEAN MERMOZ	SAVONNIERS	20
JEAN MOULIN	MARRONNIERS D'INDE	21
JEAN RICHARD BLOCH	MARRONNIERS D'INDE	22
JEMMAPES (de)	ROBINIERS	3
JOLIOT CURIE (école maternelle)	ERABLES SYCOMORES	9
JOLIOT CURIE 1 (école primaire)	PLATANES	10
JOLIOT CURIE 2 (école primaire)	ERABLES PLANES	38
JULES REIN	TILLEULS ARGENTES	28
JULES REIN (parking communal)	TILLEULS ARGENTES	6
JULES REIN (parking)	ERABLES POURPRES	3
JULES REIN (parking)	TILLEULS ARGENTES	8
JUSSIEU	ROBINIERS	15
LAKANAL	ERABLES SYCOMORES	8
LAMARTINE	TILLEULS ARGENTES	24
LEO LAGRANGE (école)	PLATANES	35
LEO LAGRANGE (esplanade)	PLATANES	69
LEON BLUM (boulevard)	MARRONNIERS D'INDE	13
LINNE	CATALPAS	4
LOUISE MICHEL	TILLEULS DE HOLLANDE	54
LOUISE MICHEL (parking)	ERABLES PLANES	2
LOUISE MICHEL (parking)	ERABLES POURPRES	4
LOUISE MICHEL (parking)	ERABLES SYCOMORES ROUGES	15
M. E. TURGOT (école primaire)	PLATANES	4
MADELEINE	PTEROCARIAS	23
MAETERLINK	ERABLES POURPRES	3
MANSART	MARRONNIERS D'INDE	26
MARCHE DEBUSSY	TILLEULS DE HOLLANDE	9
MARTIAL DECHARD	ROBINIERS	13
MAURICE BERTEAUX	TILLEULS DE HOLLANDE	7
MAXIME GORKI (3ème zone)	TILLEULS DE HOLLANDE	50
MAXIME GORKI (kiosque promenade)	FRENES	7
MAXIME GORKI (kiosque promenade)	MARRONNIERS D'INDE	31
MAXIME GORKI (promenade vers Dufy)	ERABLES EN MELANGE	35
MAXIME GORKI (promenade)	MARRONNIERS D'INDE	31
MAXIME GORKI (promenade)	PLATANES	25
MONT OLIVET (du)	POIRIERS A FLEURS	14
MONTGOLFIER	MARRONNIERS D'INDE	14
MONTGOLFIER	POIRIERS A FLEURS	65
MOULINS (des)	TILLEULS DE HOLLANDE	8
NATIONALE (place)	PLATANES	3
ONZE NOVEMBRE (du)	MARRONNIERS D'INDE	27
PABLO PICASSO	ERABLES SYCOMORES	31
PABLO PICASSO (parking de la poste)	MARRONNIERS ROUGES	32

PABLO PICASSO (parking)	PEUPLIERS BLANCS	24
PAS DE LA MULE (du)	BOULEAUX PLEUREURS	50
PASCAL	PTEROCARIAS	23
PASTEUR	PLATANES	56
PAUL BERT (logements de fonction)	TILLEULS DE HOLLANDE	12
PAUL BERT 1 (école maternelle-primaire)	PLATANES	20
PAUL BERT 2 (école maternelle)	CATALPAS	8
PAUL BERT 2 (école primaire)	ERABLES SYCOMORES	9
PECQ (quai du)	MARRONNIERS D'INDE	107
PICARDIE (de)	PLATANES	20
PIERRE BROSSOLETTE (parking)	ERABLES SYCOMORES	13
PIERRE SEMARD (parking)	TILLEULS DASYSTYLLA	6
PLACE JACQUES BREL	TILLEULS DE HOLLANDE	16
PONT DE LA RUINE (talus)	AILANTES	3
QUATRE SEPTEMBRE (du)	MARRONNIERS D'INDE	7
RAOUL DUFY (placette stabilisée)	ERABLES SYCOMORES	12
RAOUL DUFY (square)	PLATANES	29
REMBRANDT	TILLEULS DE HOLLANDE	56
RENARDS	CHENES	20
RICHEBOURG (rond point des)	PRUNIERS D'AUTOMNE	7
ROBERT SCHUMAN	ROBINIERS	38
ROBERT SCHUMAN	CYTISES	62
ROBERT SCHUMAN	ERABLES NEGONDO	65
ROGER SALENGRO	MARRONNIERS D'INDE	24
ROUGET DE L'ISLE	POMMIERS A FLEURS	8
SAINT EXUPERY (de)	PRUNIERS A FLEURS	70
SAINT EXUPERY (de)	SAVONNIERS	13
SAINT EXUPERY (passage piétonier)	PRUNIERS A FLEURS	32
SANTOS DUMONT	TILLEULS DE HOLLANDE	5
SEINE (de)	TILLEULS DE HOLLANDE	30
SEINE (quai de)	AULNES	16
SEVIGNE (école maternelle)	PLATANES	3
SEVIGNE (école maternelle)	TILLEULS DE HOLLANDE	3
SOISSONS (de)	ROBINIERS	33
STALINGRAD (de)	TILLEULS DE HOLLANDE	15
STENDHAL (place)	ERABLES SYCOMORES	40
STRASBOURG (de)	MARRONNIERS D'INDE	16
SUGER	TILLEULS DE HOLLANDE	11
TEMPLE (du)	ERABLES SYCOMORES	56
TEMPLE (du)	PLATANES	26
TEMPLE (du)	TILLEULS DE HOLLANDE	7
THANN (de)	ERABLES POURPRES	9
TOBROUK (de)	AILANTES	35
TOBROUK (de)	TULIPIERS	15
TURGOT	PRUNIERS A FLEURS	67
VAUCANSON	MARRONNIERS D'INDE	22
VICTOR HUGO	ROBINIERS	2
VICTOR HUGO prolongée	PLATANES	4
VOLTAIRE	MARRONNIERS D'INDE	5
VOLTAIRE	TILLEULS DE HOLLANDE	6
ZACHARIE	ERABLES DE MONTPELLIER	23
		3811

ANNEXE 2

Textes législatifs et réglementaires concernant l'archéologie préventive

- loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme (décret n° 77-755 du 7 juillet 1977) ;
- décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme ;
- décret 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques ;
- loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives ;
- loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- circulaire n° 2003/019 du 5 novembre 2003 relative à la redevance d'archéologie préventive ;
- ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du Code du patrimoine, livre 5, Archéologie ;
- décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive (JO n° 164 du 17 juillet 2004 page 12 888) ;
- arrêté du 8 juillet 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive ;
- J.O n° 164 du 17 juillet 2004 page 12888.

GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS ET SIGLES UTILISES

P.L.U.	**Plan Local d'Urbanisme**
SCOT	**Schéma de Cohérence Territoriale**
SDRIF	**Schéma Directeur Région Ile de France**
COS	**Coefficient d'Occupation des Sols**
CTM	**Centre Technique Municipal**
IME	**Institut Médico-Educatif**
ZAC	**Zone d'Aménagement Concerté**
PPRI	**Plan de Prévention des Risques d'Inondation**
EBC	**Espace Boisé Classé**