



Commune du Plessis-Bouchard

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de modification n°5 du PLU

Dossier approbation
par délibération du Conseil Municipal
en date du 14 mars 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2012

PLU modifié par délibération du Conseil Municipal le 12 septembre 2013, le 9 avril 2015, le 2 mars 2017
et le 27 septembre 2018.

- A. Introduction – Choix de la procédure
- B. Présentation des modifications

A . Introduction – Choix de la procédure

Le PLU de la commune du Plessis-Bouchard a été approuvé le 27 novembre 2012.

Depuis cette date, il a fait l'objet de quatre modifications approuvées le 12 septembre 2013, le 9 avril 2015, le 2 mars 2017 et le 27 septembre 2018.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU, la modification ne va pas concerner l'ensemble des zones du PLU, compte tenu notamment des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification.

Cette procédure constitue la cinquième modification du Plan Local d'Urbanisme.

La modification vise à répondre notamment aux points suivants :

➤ **L'ajustement du plan de zonage en intégrant 4 parcelles (AI 396, 443, 456 et 468) en zone UF.**

La commune est propriétaire des parcelles AI 396, 443, 456 et 468. À terme, elles permettront la réalisation d'un équipement public. De fait, les 4 parcelles sont reclassées en zone UF (zone d'équipement de la commune).

➤ **La modification de la règle de stationnement en secteur UAb (article 12)**

Il est proposé d'assouplir les règles concernant les obligations de création de places de stationnement dans ce secteur afin de limiter l'utilisation de la voiture en centre-ville. L'opération de logement, d'ores et déjà réalisée en secteur UAb, peut bénéficier de l'usage d'un parking à une centaine de mètres dans un objectif de mutualisation des places de stationnement.

➤ **L'ajustement des OAP n°1, 2 et 5 pour augmenter la part de logements sociaux de 30% à 40 % du nombre total de logements programmés pour chaque secteur de projet.**

Afin de renforcer la mixité sociale sur le territoire et de pouvoir augmenter le taux de logements sociaux communal (7,7% en 2017), Le Plessis-Bouchard doit développer son parc de logements sociaux. Ainsi, il est proposé d'augmenter de 10% les obligations en termes de part de logements sociaux dans 3 secteurs de projet faisant l'objet d'OAP.

Le cadre de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Les articles L.153-31 et L.153-36 définissent le régime juridique de la modification.

L'article L.153-31 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 peut faire l'objet d'une procédure de modification (L.153-36).

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

- Son contenu ne concerne que des ajustements sur le dispositif réglementaire et le plan de zonage.
- Les ajustements ne sont que ponctuels et n'ont pas d'impact négatif sur l'environnement.

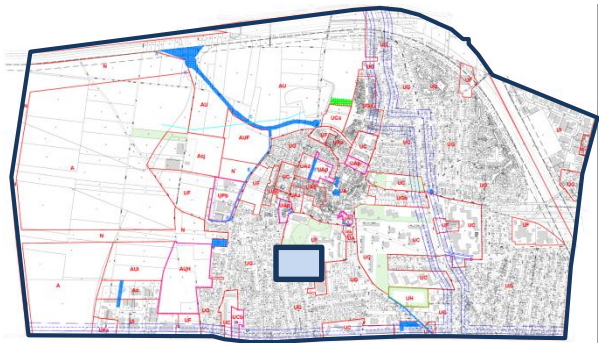
B . Présentation des modifications

1. Ajustements du plan de zonage : Adapter le périmètre de la zone UF

- NATURE DE LA MODIFICATION :

Dans l’objectif de conforter la vocation publique de ces terrains, et, à terme, de réaliser un projet d’équipement, les parcelles AI 396, 443, 456 et 468 sont reclassées en **zone UF** (zone d’équipement de la commune). La commune est propriétaire de ces parcelles.

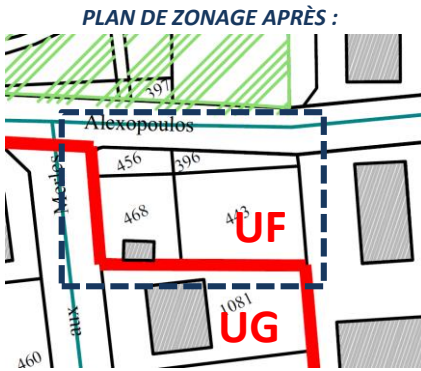
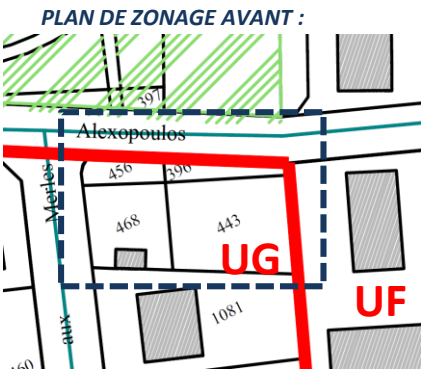
- LOCALISATION DE LA MODIFICATION :



Plan de zonage général du PLU

- PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

Zone UF



Extraits du plan de zonage du PLU

2. Ajustement du règlement écrit :
La modification du nombre de places de stationnement en secteur UAb

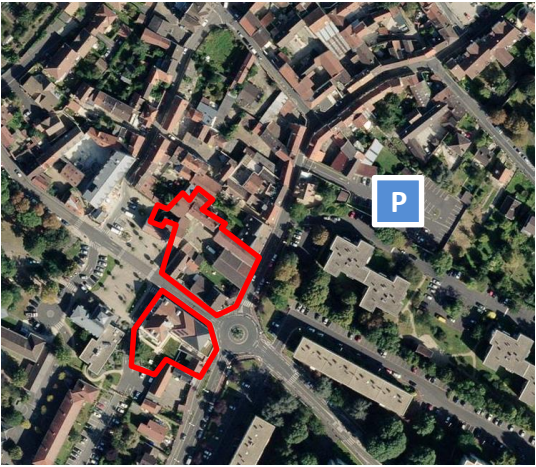
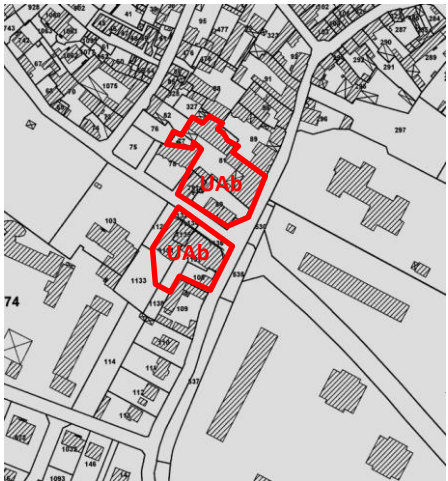
• NATURE DE LA MODIFICATION :

Il est proposé d’assouplir les règles concernant les obligations de création de places de stationnement dans le **secteur UAb** afin de limiter l’utilisation de la voiture en centre-ville. L’opération de logement, d’ores et déjà réalisée dans ce secteur, peut bénéficier de l’usage du parking situé au 12 ter rue Charles de Gaulle. Ainsi, il est proposé de réduire les obligations de création de places de stationnement de 1,8 place par tranche de 50 m² de surface de plancher à 1,5 place par logement.

Le règlement en matière de stationnement pour les autres secteurs de la zone UA reste inchangé.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

RÈGLEMENT AVANT :	RÈGLEMENT APRÈS :
Règlement Secteur UAb <u>ARTICLE UA 12</u> <i>Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement</i> Il est exigé au moins : <u>Pour les constructions à destination d’habitation</u> • 1,8 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement. • Les places commandées sont interdites.	Il est exigé au moins : <u>Pour les constructions à destination d’habitation</u> • En zone UA et dans les secteurs UAa, UAc, UAp : 1,8 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement. • Dans le secteur UAb : 1,5 place par logement. • Les places commandées sont interdites.



B . Présentation des modifications

3. Ajustement des OAP n°1, 2 et 5 : Augmentation de la part de logements sociaux de 30% à 40 %

• NATURE DE LA MODIFICATION :

Afin de renforcer la mixité sociale sur le territoire et de pouvoir augmenter le taux de logements sociaux communal (7,7% en 2017), la commune du Plessis-Bouchard doit développer son parc de logements sociaux. Ainsi, il est proposé d’augmenter de 10% les obligations en termes de taux de logements sociaux dans 3 OAP en portant ainsi le taux global de chacune des opérations de 30% à 40%.

Les OAP concernées sont les suivantes :

- Site de projet en centre-ville n°1 : entre les rues Paul Gauguin et Charles-François Daubigny,
- Site de projet en centre-ville n°2 : rue Frédéric Gaillardet,
- Secteur d’aménagement des franges Ouest de la ville.



Cet ajustement induit une légère modification du **règlement** et de la légende du **plan de zonage**, afin notamment de rendre cohérents les emplacements réservés pour mixité sociale avec les OAP ajustées. Ainsi, les emplacements réservés b, c et f, exigent que 40% minimum des logements réalisés soient des logements sociaux au titre de l’article 55 de la loi S.R.U.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DES OAP ET ZONAGE :

AVANT :

APRÈS :

OAP N°1, 2 et 5 <i>La part de logements sociaux</i>	Le programme intégrera une diversité des typologies bâties avec une part de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.	Le programme intégrera une diversité des typologies bâties avec une part de 30% 40% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.
Règlement Pièce écrite Ajustement de l'article 2-6 de la zone UA	Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 2-6 Dans les secteurs UAp, en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.	Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 2-6 Dans les secteurs Uap en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. : • 40% minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U dans les emplacements réservés pour mixité sociale b et c. • 30% minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U dans l'emplacement réservé pour mixité sociale d.
Règlement Pièce écrite Ajustement de l'article 2-5 de la zone AUH	Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 2-5 En application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 30 % au minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.	Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 2-5 En application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 30% 40% au minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.
ZONAGE Pièce graphique <i>Ajustement de la légende</i>	MIXITE SOCIALE  Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme a. 20% au moins des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. de b à g. 30% au moins des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.	MIXITE SOCIALE  Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme a. 20% au moins des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. d, e et g. 30% au moins des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. b, c et f. 40% au moins des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.