



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Prescrite par arrêté du 1^{er} avril 2020

RAPPORT DE PRESENTATION

Exposé des motifs

A - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017.

Depuis, L'Etablissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur Lallier Gare.

L'avancée des études et la validation des éléments de programme, notamment relatifs aux futurs équipements publics (groupes scolaires, gymnases) nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées pour la mise en œuvre des projets.

Ces éléments ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances ou pour la qualité des sites et des paysages.

Ces modifications à apporter rentrent donc dans le champ de la procédure de modification. Compte tenu de leur impact mineur sur le PLU, et conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme une procédure de modification simplifiée peut être engagée.

Elles concernent exclusivement la zone UG, spécifique au secteur Lallier-Gare, et la zone UP spécifique à la ZAC « entrée de ville- Paul Hochart ». Elles portent sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à l'aspect extérieur des constructions.

B- PRESENTATION DES MODIFICATIONS A APPORTER

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

1) L'adaptation de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – exceptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (article UG 6 et UP 6)

Les bâtiments publics présentent des gabarits et spécificités techniques qui nécessitent de leur conférer des règles particulières différentes des autres opérations immobilières.

Ainsi, il est d'usage que dans la rédaction des articles d'un PLU, ces bâtiments fassent l'objet d'exceptions qui permettent plus de souplesse dans leurs formes, leur gabarit et leur implantation notamment par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour la zone UG, qui correspond au secteur de la nouvelle gare objet d'un projet de renouvellement urbain, l'article UG 6 ne prévoit pas, à la différence de la majorité des autres zones du PLU, de règles d'exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Il est donc proposé de compléter l'article UG 6 en créant un paragraphe spécifique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UG 6</p>	<p>6-1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p>La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UG 6</p>	<p>6-1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p>La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p><u>6-2 Exceptions</u></p> <p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.</p>

La zone UP correspond quant à elle à la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart ». L'article UP 6 dispose d'un paragraphe propre aux exceptions pour les bâtiments publics (article UP 6.2). Celui-ci précise que Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Afin de donner plus de souplesse dans l'implantation des bâtiments, par rapport aux futures voies et emprises publiques il est proposé de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait sans préciser de distance minimum de retrait :

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UP 6</p>	<p>Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>6-1 Dispositions particulières</p> <p style="text-align: center;"><u>Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques</u></p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p>La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p>
--	---

	<p>Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.</p> <p style="text-align: center;"><u>Sur les voies de desserte locale</u></p> <p>L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p>6.2 Exceptions</p> <p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UP 6</p>	<p>Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>6-1 Dispositions particulières</p> <p style="text-align: center;"><u>Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques</u></p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p>La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p>Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.</p> <p style="text-align: center;"><u>Sur les voies de desserte locale</u></p> <p>L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p>6.2 Exceptions</p> <p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.</p>

2) L'adaptation de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (articles UG 7.3 et UP 7.3)

Tout comme pour l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Le PLU actuel édicte une exception pour les bâtiments publics pour l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UG et UP. Cette exception est rédigée aux articles UG 7.3 et UP 7.3

Ces articles précisent que Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

Afin de donner plus de souplesse dans l'implantation des bâtiments, il est proposé de permettre l'implantation en limite séparative ou en retrait sans préciser de distance minimum de retrait :

ZONE UG

Rédaction actuelle ARTICLE UG 7.3	<u>7.3 Exceptions :</u> Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.
Rédaction proposée ARTICLE UG 7.3	<u>7.3 Exceptions :</u> Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

ZONE UP

Rédaction actuelle ARTICLE UP 7.3	<u>7.3 Exceptions :</u> Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.
Rédaction proposée ARTICLE UP 7.3	<u>7.3 Exceptions :</u> Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

3) Article UP 11-3-2 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – traitement des façades : introduction d’une exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

L’article UP 11-3-2 impose une percée visuelle formant séquence pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres.

Cette mesure a été prévue et adaptée pour les bâtiments à vocation résidentielle et permet d’éviter la formation d’un front urbain trop important et trop long. Elle apparaît pertinente pour les bâtiments à usage d’habitations ou d’activités. Elle est cependant inadaptée pour les bâtiments publics qui présentent des caractéristiques techniques différentes. De plus, les bâtiments publics peuvent être soumis à des exigences fonctionnelles qui pourraient rendre difficilement applicable la création d’une séquence non bâtie. (organisation des salles de classes, des espaces de restauration, dimension des halles sportives,...)

Il est donc proposé de ne pas imposer de percée visuelle aux bâtiments publics en créant une exception pour ces derniers :

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UP 11-3-2</p>	<p style="text-align: center;">11-3-2 Les façades</p> <p>Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l’alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une hauteur d’au moins 5 mètres• Une largeur de minimum 3 mètres <p>Dans le cas d’un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.</p> <p>Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UP 11-3-2</p>	<p style="text-align: center;">11-3-2 Les façades</p> <p>Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l’alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une hauteur d’au moins 5 mètres• Une largeur de minimum 3 mètres <p>Dans le cas d’un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.</p> <p>Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p style="text-align: center;">➡ Pour les équipements publics</p> <p>Il n’est pas fixé de règle pour les façades des équipements publics.</p>

C - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les modifications envisagées, et décrites ci-dessus n'impliquent pas de :

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

En ce sens, une procédure de révision n'est pas nécessaire. Les modifications envisagées rentrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée :

a) S'il n'a pas pour objet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU
- Diminuer ces possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

b) Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme

c) lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

L'introduction d'une exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'article UG 6, un assouplissement de cette exception à l'article UP 6, l'assouplissement des règles aux articles UG7 et UP7 pour les équipements publics, ainsi que l'introduction d'une exception pour ces constructions à l'article UP 11-3-2 n'ont pas pour effet ni de majorer de plus de 20% les droits à construire ni de diminuer les possibilités de construire ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications envisagées rentrent bien dans le champ d'application de la modification simplifiée prévue aux articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

D- INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LES ELEMENTS CONSTITUANT LE PLU

Le PADD et les OAP

Le PADD et les OAP ne font l'objet d'aucune modification

Le rapport de présentation et les justifications

La partie diagnostic initial n'est pas modifiée. La partie justifications et impacts sur l'environnement est modifiée et est jointe au présent dossier de modification simplifiée.

Le règlement

Le règlement écrit est modifié et est joint au présent dossier de modification simplifiée.

Le plan de zonage

Le plan de zonage n'est pas modifié.

Les annexes

Les annexes ne sont pas modifiées.