

# Plan Local d'Urbanisme

## 1.3 – Rapport de présentation – Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°2

# Sommaire

<b>RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
<b>I. CHOIX DE LA PROCEDURE</b>	<b>3</b>
<b>II. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION</b>	<b>4</b>
<b>III. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION</b>	<b>6</b>
1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	7
2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
3. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT	11
A. MODIFICATION APPORTEE A L'ARTICLE 2 DU TITRE III	11
B. MODIFICATIONS ET PRECISIONS APPORTEES A L'ARTICLE 12 DU TITRE III	12
C. REFORMULATIONS SEMANTIQUES APPORTEES AUX ARTICLES 6 ET 7 DU TITRE III, AUX ARTICLES UC9 ET UD13 DU TITRE IV, A LA DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL ET DE FAÇADE SUR RUE DU TITRE II	16
D. PRECISION SEMANTIQUE APPORTEE AUX ARTICLES UA2, UB2 ET UC2	19
E. PRECISIONS DE DEFINITIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA6 ET UE13	20
F. MODIFICATION APPORTEE A L'ARTICLE UA2	21
G. DEFINITION ET PRECISION DU SECTEUR D'APPLICATION DU PARAGRAPHE 2 DE L'ARTICLE UA6	21
H. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ARTICLES UA6, UA7, UA8, UA9, UA10, UA13 AU TITRE DE TERRAINS SPECIFIQUES IDENTIFIES PAR L'OAP CENTRE-VILLE	23
I. MODIFICATION APPORTEE AU TITRE II, LEXIQUES ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	30
4. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ANNEXES DU PLU	31
A. MODIFICATION DE L'ANNEXE 4.15 RECOMMANDATIONS PORTANT SUR LE NUANCIER DE COULEUR	31
5. L'EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENTS ECRITS ET GRAPHIQUES SUITE AUX JUGEMENTS DES COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE VERSAILLES ET DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF	34
A. JUGEMENT N°18VE00512 DU 21 NOVEMBRE 2019 DE LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE VERSAILLES	34
B. JUGEMENT N°2008190 DU 28 FEVRIER 2022 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE	35
6. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION	35
C. PRESENTATION DES REGLES RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES (ARTICLES 1 ET 2)	36
D. PRESENTATION DES REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)	37
E. PRESENTATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UA (ARTICLE 6)	39
F. PRESENTATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE 7)	40
G. PRESENTATION DES REGLES D'IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE (ARTICLE 8)	41
H. PRESENTATION DES REGLES D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9)	43
I. PRESENTATION DES REGLES DE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10)	44
J. PRESENTATION DES OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES (ARTICLE 13)	44

## Rappel du contexte réglementaire

---

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur le 1er janvier 2016, prévoit à son article 12 VI les dispositions suivantes :

« (...)

*Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.*

*Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.*

*Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »*

Le PLU approuvé le 18 décembre 2013, mis à jour le 27 juin 2017, le 13 juillet 2018 et le 19 avril 2019, étant régi par les anciennes dispositions des anciens articles R.123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme concernant le contenu d'un PLU, celles-ci demeurent donc applicables à la modification n°1 et à la présente modification n°2.

## I. Choix de la procédure

---

En application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre, lorsque l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent décide de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagements, dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

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

Compte tenu des règles précisées et modifiées, notamment celles visant à permettre la réalisation des projets immobiliers dans le cadre du développement du centre-ville faisant déjà l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU en vigueur, la procédure de modification de droit commun, soumettant le projet à enquête publique a été retenue.

## II. Objectifs de la modification

---

La commune de Ville-d'Avray dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 décembre 2013, mis à jour le 27 juin 2017, le 13 juillet 2018 et le 19 avril 2019. Il fait l'objet d'une modification n°1 le 18 décembre 2019.

Il s'avère aujourd'hui nécessaire de le faire à nouveau évoluer pour répondre aux objectifs exposés ci-dessous.

La présente procédure a pour objet principal une clarification générale des règles identifiées comme étant régulièrement sujettes à interprétation lors de l'instruction, de façon à éviter toute confusion et garantir une égalité de traitement des demandes soumises par les pétitionnaires.

Cette modification vise également à favoriser la mise en œuvre de l'OAP centre-ville notamment au travers de ses enjeux d'intérêt général visant la diversification de logements, le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé et la mise en valeur des espaces publics. Les règles sont ainsi adaptées sur les sites stratégiques identifiés par l'OAP centre-ville en zone UA (articles UA2, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10 et UA13).

De plus, la modification n°2 permet une mise à jour de l'article 12 en intégrant le principe de l'article 44 de la loi n°2014-1655 du 29 décembre 2014 de finance rectificative pour 2014. Il s'agit également de préciser et de rationaliser les règles de l'article 12, en suivant notamment les recommandations du Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à destination d'habitation et pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le cas des extensions, le seuil ouvrant l'obligation de création d'une place de stationnement supplémentaire est relevé de 40m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Cette modification a également pour objectif de clarifier la rédaction de certaines règles pour en faciliter l'interprétation et apporter une correction matérielle liée à une faute de frappe dans l'article UD 13. Il s'agit de clarifier la rédaction des articles concernés, sans modification du sens ou de la portée de la règle. Sont notamment concernés l'article 6 et l'article 7 des dispositions générales, l'article UC9 et la définition de lexique de l'emprise au sol.

Il s'agit de venir préciser les définitions de « pan coupé » et de « toiture végétalisée » au titre des articles UA6 et UE13 de façon à éviter toute confusion ou liberté d'interprétation pour leur application.

Par ailleurs, cette modification n°2 permettra de préciser et de limiter le secteur d'application du paragraphe n°2 de l'article UA6 qui définit une implantation des constructions à l'alignement le long de la rue de Sèvres. Il s'agira de mettre en cohérence la règle avec la réalité du terrain et de préserver les espaces ouverts et végétalisés sur rue lors des mutations prévues par l'OAP centre-ville.

La modification n°2 a également pour objectif de résoudre les difficultés de contrôle des travaux exécutés constatées pour l'application de la définition des « extensions » au sein du lexique. Celle-ci définit en effet une constructibilité maximale aujourd'hui exprimée en pourcentage de volume, qu'il est proposé d'exprimer en pourcentage de surface de plancher et en pourcentage de surface d'emprise au sol.

Il s'agit par ailleurs de traduire en format RAL Design le référencement des palettes de couleurs mentionnées dans l'annexe 4.15 « Recommandations portant sur le nuancier de couleur » afin de faciliter l'instruction et les recommandations de couleurs aux pétitionnaires.

Enfin, la modification intègre les rectifications en application des jugements n°18VE00512 du 21 novembre 2019 rendu par la Cour d'appel de Versailles concernant l'annulation des décisions de classement de la parcelle AD250 en tant qu' « espace vert protégé » et du jugement n°2008190 du 28 février 2022 du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise qui annule la délibération du conseil territorial de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest du 18 décembre 2019 en tant qu'elle fixe la hauteur maximale à l'acrotère des constructions à toiture plate.

### III. Exposé des motifs des changements apportés par la modification

---

Pour permettre de répondre à ces nouveaux objectifs il est nécessaire de modifier certaines pièces du PLU et plus particulièrement :

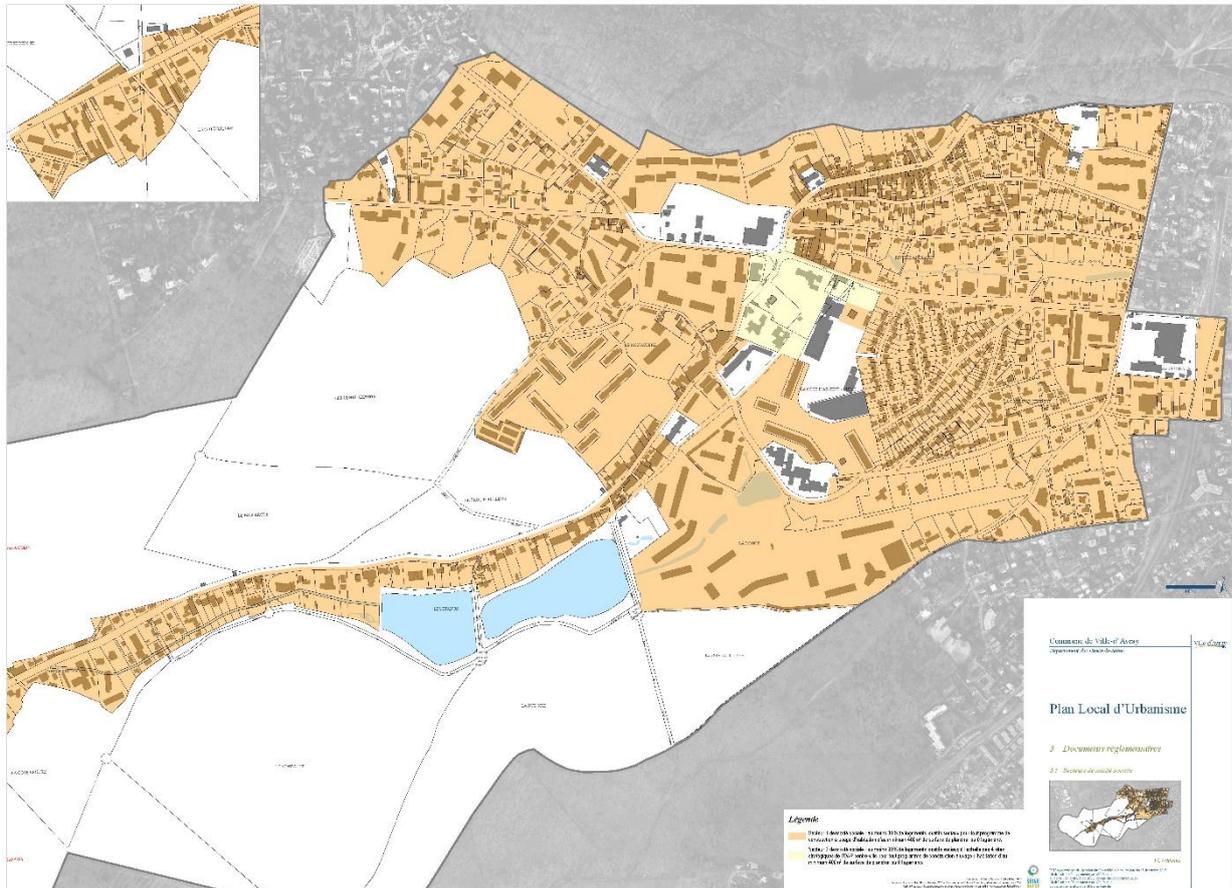
- Le rapport de présentation ;
- Le règlement écrit ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les annexes.

Afin d'apporter une vision claire sur les changements envisagés, la méthodologie utilisée a été, pour chacune des pièces modifiées, de présenter les modifications envisagées avec **en rouge** les ajouts, en **rouge barré** les suppressions par rapport au texte original, **en vert** le texte original déplacé dans le corps du document.

## 1. Exposé des motifs des changements apportés au règlement graphique

Il s'agit de procéder à deux corrections matérielles au travers des modifications suivantes :

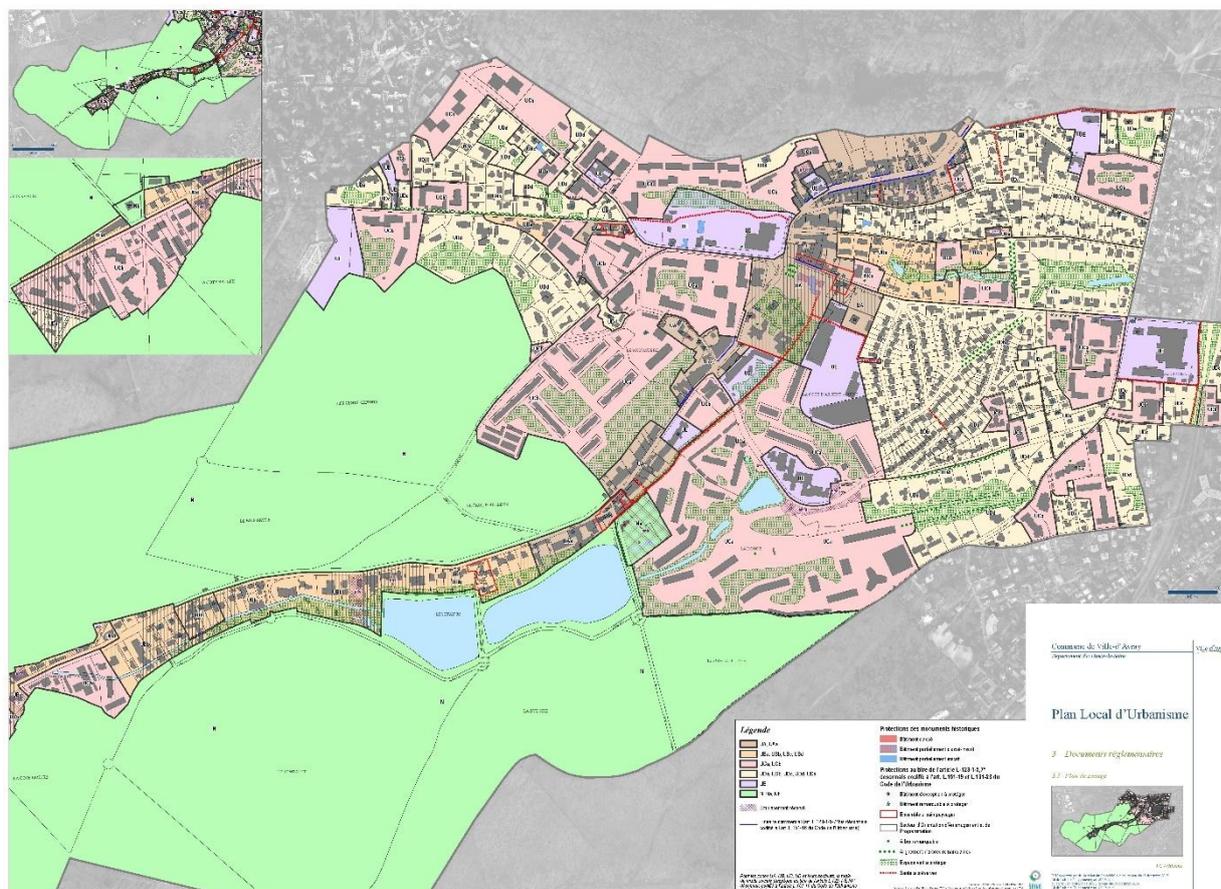
En application de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, un plan de secteurs de mixité sociale est ajouté au règlement graphique de façon à indiquer les zones soumises à l'obligation de mixité sociale conformément aux dispositions prévues aux articles UA2, UB2, UC2 et UD2 du PLU de Ville d'Avray.



*Document réglementaire 3.5 – secteurs de mixité sociale*

Ce plan de secteurs de mixité sociale a uniquement pour objet de renseigner les zones soumises à l'obligation de mixité sociale existantes. Les secteurs concernés par l'obligation de mixité sociale n'ont pas été modifiés.

Afin de faciliter l'identification des périmètres de l'OAP 2-Accompagner un développement urbain maîtrisé (rue de Versailles) et de l'OAP 3-Le centre-ville, les périmètres de ces deux OAP sont également identifiés au règlement graphique du PLU de Ville d'Avray conformément aux articles R. 151-6 et R. 151-10 du Code de l'urbanisme.



Document règlementaire 3.3 – plan de zonage modifié

## 2. Exposé des motifs des changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification n°2 apporte une correction matérielle à l'OAP 3-Le centre-ville, concernant une erreur de repérage de l'un des quatre sites stratégiques identifiés. En effet, le site identifié au niveau de l'actuelle Poste est situé à l'angle des rues de Marnes et de Versailles et non à l'angle des rues de Sèvres et de Versailles comme indiqué actuellement dans l'OAP.

De plus, afin de faciliter l'identification et le périmètre d'application, il s'agit de formaliser le périmètre de l'OAP centre-ville sur le document graphique et de numéroter les quatre sites immédiatement mutables identifiés.

Enfin, il s'agit de préciser l'emprise de ce site identifié sur le plan de l'OAP et qui recouvre en réalité non pas une mais deux parcelles identifiées au cadastre : la parcelle AI 142 d'une superficie de 1 574 m<sup>2</sup> (aujourd'hui citée dans le cadre de l'OAP), et la parcelle AI 143 d'une superficie de 1 395 m<sup>2</sup> (voir plan OAP et extrait cadastral ci-dessous).

Aucune modification n'est apportée au périmètre des sites stratégiques. Il s'agit uniquement d'apporter des précisions de localisation afin de faciliter leur identification.



Identification des parcelles AI 142 et AI 143 sur le plan cadastral actuellement en vigueur (Source : cadastre.gouv.fr, consulté en février 2022)

## Modification de l'OAP centre-ville

### 3 - Le centre-ville

(...)

#### 2/ Le site

L'OAP porte sur le cœur de ville de la commune et plus particulièrement sur 4 **parcelles sites** immédiatement mutables ou à moyen terme identifiées comme des zones à enjeux stratégique. Face à la pression immobilière, la ville souhaite garder la maîtrise des formes de renouvellement urbain et architectural en cours ou à venir, en cherchant à les valoriser pour offrir de nouveaux services à la population.

Ces opportunités foncières immédiates ou à venir sont les suivantes :

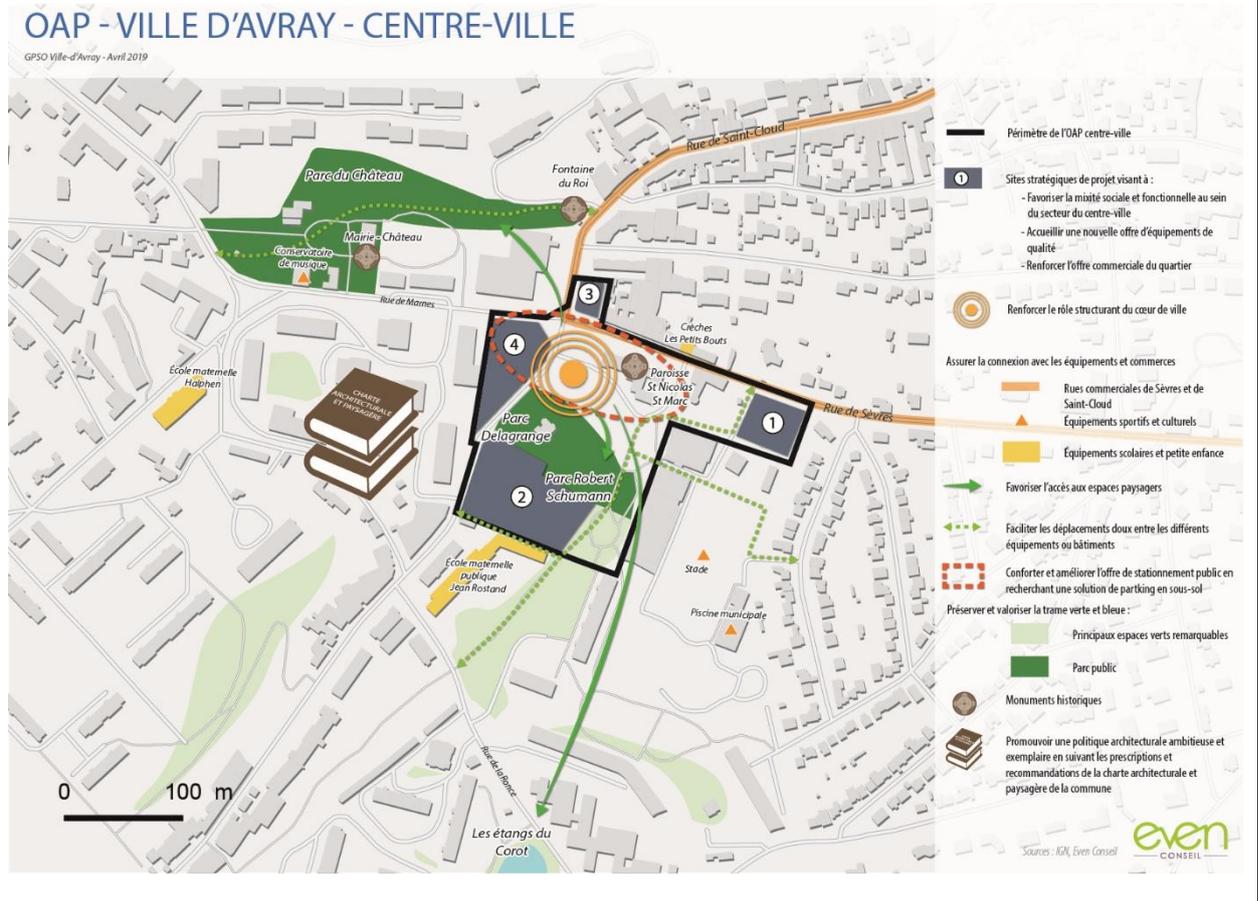
**Site n°1 : situé au** 12 rue de Sèvres (parcelle cadastrée AH 227 d'une contenance de 23688m<sup>2</sup> en zones UA et UE du PLU) Cette parcelle est occupée pour sa partie Nord vers la Rue de Sèvres par un parking.

**Site n°2 : situé au** 9 rue de Versailles (parcelle cadastrée AH 165 d'une contenance de 6 197m<sup>2</sup> en zones UA du PLU. Cette parcelle comprend la maison PRADIER inscrite au patrimoine de la ville – R + 1 + combles, un bâtiment accueillant une crèche et une ancienne école primaire qui sert de locaux pour les associations et qui accueille aujourd'hui le RAM RAP. Ces deux bâtiments ~~ser~~ **sont** aujourd'hui vieillissants, partiellement vacants et d'importants travaux sont nécessaires pour les maintenir au niveau des normes actuelles.

**Site n°3 : situé à l'**angle rue de Sèvres/ rue de Saint-Cloud (parcelle cadastrée AC 356 d'une superficie de 562m<sup>2</sup> en zone UA du PLU) Cette parcelle a aujourd'hui un usage de parking public de 11places.

**Site n°4** : situé à l'angle rue de **Sèvres Marnes** / rue de Versailles (parcelle cadastrée AI 142 d'une superficie de 1574m<sup>2</sup> et **parcelle cadastrée AI 143 d'une superficie de 1395m<sup>2</sup>** en zone UA du PLU). Cette emprise comprend un bâtiment accueillant le bureau de la poste actuellement sur dimensionné **ax au** regard de l'activité postale et bancaire présente. La Ville possède le niveau 1.

(...)



Enfin, pour plus de clarté et de cohérence dans l'identification des sites identifiés par l'OAP, le terme de « parcelles » est remplacé par le terme de « sites ».

### Modification de l'OAP centre-ville

#### **3) Les enjeux du secteur et les orientations portées par la ville :**

- *Un développement urbain maîtrisé et multifonctionnel sur les 4 **parcelles sites identifiées***
- Prise en compte du besoin de logements de typologie variée :
  - Créer des logements libres et sociaux pour satisfaire aux obligations du PLH intercommunal et de la loi SRU. La Ville entend profiter de ces opportunités foncières pour prolonger son ambitieuse politique de développement de l'offre de logement, tant libres que sociaux. La mixité sociale sera au centre des préoccupations, le but étant de favoriser le développement d'un parcours résidentiel cohérent des jeunes puis des familles et des seniors.
  - Les différentes typologies de logement (accession, logement social, foyer logement) devront être spatialement répartis au sein de ces 4 parcelles de sorte qu'une mixité générationnelle et sociale puisse voir le jour.

- Accueillir un foyer logement pour personnes âgées pour remplacer et développer l'actuel foyer des Sapins Bleus situé 115 rue de Versailles

### 3. Exposé des motifs des changements apportés au règlement écrit

#### a. Modification apportée à l'article 2 du Titre III

L'article 2 est modifié de façon à introduire une règle générale concernant les exhaussements et affouillements du sol naturel.

#### Modification de l'Article 2

##### *Article 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, à condition que leur rez-de-chaussée sur rue soit destiné à des activités commerciales ou artisanales (exception faite des parties communes et des accès de la construction) ;
2. les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables ou intégrés dans des ensembles bâtis remarquables (identifiés sur les documents graphiques), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ou d'en altérer l'aspect extérieur. Ces aménagements, et notamment les extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables ou respecter l'harmonie des ensembles bâtis remarquables.
3. A l'intérieur d'une bande de 10 mètres comptés depuis la limite de propriété du Domaine de St Cloud ou de la Forêt de Fausses Reposes, les aménagements à condition d'être nécessaires à un service d'intérêt collectif ou s'il s'agit de travaux ou d'extension d'une construction existante.
4. 4. Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan joint en annexe, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (cf. arrêté préfectoral du 10 octobre 2000)
5. dans les secteurs concernés par la « zone intermédiaire », réglementée par l'arrêté ministériel du 4 août 2006 relative au passage d'une canalisation de gaz Haute Pression : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.
6. **Les exhaussements et affouillements du sol naturel, dès lors qu'ils sont liés aux constructions, aménagements et installations autorisés dans la zone.**

## ***b. Modifications et précisions apportées à l'article 12 du Titre III***

L'article 12 est modifié afin de prendre en compte la loi du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 qui abroge en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement dues, le versement à la commune d'une participation financière de la part du constructeur en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, la condition d'ordre technique mentionnée dans le PLU en vigueur pour justifier l'impossibilité de réaliser les places de stationnement dues est supprimée.

De plus, il est précisé qu'en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues par le PLU, le constructeur peut être tenu quitte de cette obligation 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 ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Dans ce sens, le point 1 modifié est remonté en tête de l'article 12 qui s'applique en règle générale, le point 2 est reformulé conformément aux conditions décrites ci-dessus, et le point 3 est supprimé.

### **Modification de l'Article 12**

#### ***Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement***

##### **Normes minimales pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris les deux roues motorisés)**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

(...)

##### **En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des points précédents, il 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, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une ou plusieurs constructions, situées sur un même terrain, regroupent plusieurs fonctions (habitat, bureau, commerce, ...) les besoins en stationnement peuvent être mutualisés.

~~-Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé:~~

~~1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places de stationnement.~~

~~2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il 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, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~

~~3. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.~~

Il s'agit par ailleurs d'adapter le PLU à l'évolution des besoins en matière de stationnement. Ainsi les obligations de réalisation d'aires de stationnement imposées aux constructeurs pour les constructions à destination d'habitation (point n°1) et les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif (point n°6) sont rationalisées comme suit.

Dans le cas des constructions à destination d'habitation, il s'agit de mettre en cohérence les exigences en matière de stationnement avec les recommandations du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF) pour le cœur de Métropole au sein duquel se trouve la commune de Ville d'Avray.

Le principe de réalisation d'une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher est conservé.

La modification concerne l'ajout d'un seuil d'exigence limité à 2 places par logement.

Ce seuil a été déterminé selon la recommandation du PDUIF qui définit le nombre de places de stationnement par logement à ne pas dépasser en moyenne comme devant être égal au taux de motorisation de la commune multiplié par un facteur égal à 1,5. Dans le cas de Ville d'Avray, le nombre de places recommandé est égal à 1,70 places par logement (voir détail du calcul ci-dessous).

Cette modification permettra par ailleurs de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans le cas des grandes propriétés et des extensions. De plus, cette mesure s'inscrit dans une volonté d'encourager l'usage des transports en communs et des modes doux pour les déplacements sur la commune.

Ainsi, il ne sera pas exigé plus de 2 places par logement pour l'habitat sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, les ménages désireux de disposer de plus de 2 places pour leur logement conservent la possibilité de le faire.

Calcul du nombre de places de stationnement par logement recommandé par le PDUIF :

#### 1. Calcul du taux moyen de motorisation de Ville d'Avray

Formule pour calcul du taux de motorisation :

Le taux de motorisation moyen dans une commune est égal à :

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{Ménages multimotorisés} * \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Données INSEE disponibles pour Ville d'Avray (2018) :

#### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>4 557</b>	<b>100,0</b>	<b>4 690</b>	<b>100,0</b>	<b>4 803</b>	<b>100,0</b>
<b>Au moins un emplacement réservé au stationnement</b>	<b>3 279</b>	<b>71,9</b>	<b>3 248</b>	<b>69,2</b>	<b>3 286</b>	<b>68,4</b>
<b>Au moins une voiture</b>	<b>3 890</b>	<b>85,4</b>	<b>3 932</b>	<b>83,8</b>	<b>3 844</b>	<b>80,0</b>
1 voiture	2 273	49,9	2 237	47,7	2 380	49,6
2 voitures ou plus	1 617	35,5	1 695	36,1	1 465	30,5

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Nombre de ménages de Ville d'Avray au RGP 2018 = **4 803**

Le taux de motorisation moyen est donc égal à :

$$[ 2\,380 + ( 1\,465 \times 2,1 ) ] / 4\,803 = \mathbf{1,136}$$

2. Calcul du nombre moyen de place par logement à ne pas dépasser

Taux de motorisation = 1,136

Coefficient PDUIF = 1,5

Nombre moyen de place par logement égal à :

$$1,136 \times 1,5 = \mathbf{1,70}$$

Dans le cas des résidences universitaires, afin de faciliter leur implantation en lien avec l'IUT de Ville d'Avray et répondre ainsi à la nécessité de loger les étudiants au plus près de leur lieu d'étude, le nombre de place exigé par logement ou chambre est abaissé d'1 place par logement à 1 place pour 4 logements pour le cas général, et de 1 place pour 2 logements à 1 place pour 6 logements ou chambres à moins de 500 mètres d'une gare ou station de transport public en site propre.

Dans le cas des foyers pour personnes âgées, afin d'éviter toute confusion d'interprétation lors de l'instruction, il est précisé que ces foyers n'incluent pas les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et que le nombre de places exigé se réfère à des logements ou des chambres.

#### Modification de l'Article 12

#### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- **Normes minimales pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris deux roues motorisés)**

1. **Pour les constructions à destination d'habitation**

- 1 place minimum pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement ; ratio auquel s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche complète de 5 logements. **Toutefois, il ne sera pas exigé plus de 2 places par logement au total.**

- 1 place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (logements locatifs sociaux) sauf impossibilité technique majeure.

- 1 place par logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L. 302-16 du code

de la construction et de l'habitation

- 1 place ~~par logement~~ pour 4 logements ou chambres pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation
- 1 place pour 10 logements ou chambres pour les foyers de personnes âgées (~~hors établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes~~)
- 1 place pour 4 lits pour les foyers de travailleurs

Toutefois pour les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public en site propre et si la qualité de la desserte le permet, il ne sera pas exigé plus de :

- 0,5 place par logement locatif social financé par un prêt aidé par l'Etat,
- 0,5 place par logement locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
- ~~0,5 place par logement~~ 1 place pour 6 logements ou chambres pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation
- 1 place pour les autres catégories de logements.

Pour les deux roues motorisées : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à  $1\text{m}^2$  par tranche complète de  $80\text{m}^2$  de surface de plancher, avec un minimum de  $5\text{m}^2$ . Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas des constructions de commerces et d'artisanat, il s'agit d'assouplir la règle de stationnement afin de favoriser l'installation de commerces de proximité, notamment en centre-ville. Le seuil de  $500\text{m}^2$  de surface de vente ou de de plancher pour les locaux d'artisanat est donc porté à  $1000\text{m}^2$ .

### Modification de l'Article 12

#### **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### **3. Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de  ~~$500\text{m}^2$~~   $1000\text{m}^2$  de surface de vente, ou de surfaces de plancher pour les locaux d'artisanat.
- Pour les constructions ~~de  $500\text{m}^2$~~   $1000\text{m}^2$  et plus de surfaces de vente, ou de surface de plancher pour les locaux d'artisanat, il est exigé au moins 1 place pour  $45\text{m}^2$  de surface de vente ou de plancher pour les locaux d'artisanat, le calcul portant dès le premier  $\text{m}^2$ .

Pour les deux roues motorisées : un espace réservé doit être aménagé au sein

des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il s'agit de préciser la règle en incluant les EHPAD dans la destination des établissements de santé. Il s'agit par ailleurs de faciliter l'implantation d'établissements de santé sur le territoire en n'imposant pas d'exigence spécifique en matière de stationnement pour les équipements avec une surface de plancher inférieure à 1000m<sup>2</sup>.

De plus, la règle concernant les établissements d'enseignement qui avait disparu par erreur lors de la modification n°1 du PLU est réintroduite au titre d'une rectification d'erreur matérielle.

(...)

### **6. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

<b>Destination et nature de la construction</b>	<b>Nombre de place / surfaces minimum</b>
Equipement sportifs	10% de la surface du terrain
Equipement de santé : cliniques, <b>et</b> hôpitaux, <b>EHPAD, etc.</b>	60% de la surface de plancher, <b>dès lors que la surface de plancher excède 1000 m<sup>2</sup></b>
Salle de spectacles ou de réunion	20% de la surface de plancher
Culte	20% de la surface de plancher
<b>Etablissement d'enseignement</b>	<b>20% de la surface de plancher</b>

Enfin, il s'agit de répondre au nouvel enjeu posé par le développement du télétravail (impliquant souvent le besoin d'une pièce en plus) en facilitant les extensions et les changements de destination. Ainsi la modification propose une augmentation du seuil impliquant la réalisation de places de stationnement supplémentaires lors de la création de surface de plancher en passant de 40 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup>. Cette disposition permettra de ne pas rendre la création de places de stationnements supplémentaires dissuasive pour la réalisation d'extensions ou de changements de destination inférieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **▪ Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

(...)

Dans le cas des constructions existantes régulièrement édifiées devant faire l'objet de projets d'extension ou de changement de destination, la différence entre le nombre de places réglementairement nécessaires avant et après travaux sera calculée. Si le bilan est déficitaire, le nombre de places correspondant à cette différence devra être réalisé. Cependant, aucune place supplémentaire n'est exigée dans le cas d'une seule extension créant jusqu'à **40 m<sup>2</sup> 50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher **ne créant pas de logement supplémentaire**, ou ayant pour objet la réalisation de logements locatifs sociaux.

### **c. Reformulations sémantiques apportées aux articles 6 et 7 du Titre III, aux articles UC9 et UD13 du Titre IV, à la définition de l'Emprise au sol et de Façade sur rue du Titre II**

Il s'agit de faciliter l'instruction et de garantir l'égalité de traitement en procédant ici à une reformulation sémantique pour les dispositions générales de l'article 6 et de l'article 7 du Titre III. La modification n°2 propose ainsi une formulation plus directe de leur application dans le cas de constructions existantes ne

respectant pas les règles des articles concernés, en intégrant directement dans la phrase la définition de non-aggravation de la situation, auparavant inscrite entre parenthèses.

Ainsi le principe de non-aggravation de la situation existante est explicitement défini comme portant sur les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration strictement réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans aller au-delà du bâti existant qui méconnaît la règle aujourd'hui en vigueur.

#### Modification de l'Article 6

##### *Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

(...)

##### **Dispositions générales :**

Les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs doivent s'implanter à l'alignement.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article 6 concerné, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration, peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, ~~(réalisés sans dépasser le prolongement des murs existants)~~ c'est-à-dire qu'ils sont réalisés strictement dans le prolongement des murs existants ou sans aller au-delà du bâti existant qui méconnaît l'article 6.

#### Modification de l'Article 7

##### *Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

(...)

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article 7 concerné, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ~~(réalisés sans dépasser le prolongement des murs existants)~~. c'est-à-dire qu'ils sont réalisés strictement dans le prolongement des murs existants ou sans aller au-delà du bâti existant qui méconnaît l'article 7. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus dans l'article 7 concerné.

La modification du point 2 de l'article UC9 vise à faciliter l'instruction en adoptant une formulation plus directe pour l'identification de l'assiette foncière pour le calcul de l'emprise au sol autorisée.

#### Modification de l'Article UC 9

##### *Article UC 9 – Emprise au sol des constructions*

(...)

2. En cas de voirie interne à l'opération, ~~l'emprise au sol se calcule après déduction de leurs surfaces~~ l'assiette foncière pour le calcul de l'emprise autorisée est déterminée après déduction de la surface de voirie interne.

Les définitions d'emprise au sol et de façade sur rue sont également précisées sans apporter de modification sur le fond.

#### **Modification de la définition de l'Emprise au sol**

##### ***Emprise au sol :***

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, **des auvents**, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,50mètre d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie.

#### **Modification de la définition de Façade sur rue**

##### ***Façade sur rue***

Désigne le mur d'un bâtiment implanté à l'alignement ~~de l'espace public~~ **d'une voie carrossable** ou en recul de façon parallèle ou rapprochée.

Il s'agit enfin de corriger une faute de frappe pouvant porter à confusion à l'article UD13.

#### **Modification de l'article UD13**

##### ***Article UD 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation***

Les prescriptions mentionnées à l'article 13 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone ~~UB~~ **UD** sont les suivantes :

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 40 % de la superficie du terrain en secteurs UDa, UDb et UDc, portés à 60% en secteur UDd et UDe. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### d. Précision sémantique apportée aux articles UA2, UB2 et UC2

Afin de donner une meilleure lisibilité de la règle applicable au titre des articles UA2, UB2 et UC2, il est précisé que l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux se calcule à l'échelle d'un programme de construction, pouvant contenir plusieurs bâtiments.

#### Modification de l'Article UA 2

##### *Article UA 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **programmes de** constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou au moins 6 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L.123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la décimale du nombre calculé est supérieure ou égale à 5.

#### Modification de l'Article UB2

##### *Article UB 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **programmes de** constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou au moins 6 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L.123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la décimale du nombre calculé est supérieure ou égale à 5.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition d'être implantées dans les **secteurs UBc ou UBd**.

#### Modification de l'Article

##### *Article UC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **programmes de** constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou au moins 6 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L.123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la décimale du nombre calculé est supérieure ou égale à 5.
- En secteur UCb, les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup>.
- Toute construction concernée par le périmètre de présence d'anciennes carrières souterraines repéré sur le plan de zonage à condition de

prendre en compte la réglementation liée au Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (voir les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU).

#### *e. Précisions de définitions apportées aux articles UA6 et UE13*

Il s'agit de faciliter l'instruction en venant préciser le périmètre de certaines règles des articles UA6 et UE13 sans en modifier la portée ou la signification générale.

La précision sémantique apportée à l'article UA6 concerne le paragraphe 4 qui impose la constitution d'un pan coupé pour les constructions implantées à l'alignement d'un terrain d'angle. Il s'agit de préciser que cette disposition ne s'applique que lorsque le terrain d'angle est formé par deux voies ou emprises publiques carrossables notamment pour des raisons de sécurité (assurer la visibilité) et d'esthétique (éviter la prédominance d'un angle saillant).

#### **Modification de l'article UA6**

##### ***Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

(...)

4. Les constructions implantées à l'alignement d'un terrain d'angle **formé par deux voies ou emprises publiques carrossables**, devront constituer un pan coupé composé d'un segment de droite de 3 m de longueur minimum formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Cette règle ne s'applique pas en secteur UAa.

La modification apportée à l'article UE13 vise à préciser les conditions dans lesquelles les toitures végétalisées pourront être comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts de pleine terre. Ainsi, pour être comptabilisées, les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur minimale de 30 cm pour la plantation de végétaux.

L'obligation d'une épaisseur de 30 cm de terre végétale ou substrat équivalent permet d'assurer la croissance et la pérennité des végétaux. Cette mesure permet également de créer un support approprié à la rétention de l'eau pluviale en toiture.

#### **Modification de l'article UE13**

##### ***Article UE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations***

(...)

Les prescriptions mentionnées à l'article 13 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UE sont les suivantes :

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 10 % de la superficie du terrain. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts de pleine terre. **Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle ou toiture doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de végétaux.**

### *f. Modification apportée à l'article UA2*

Afin de faciliter le développement de programme mixtes sur le périmètre de l'OAP centre-ville, il s'agit d'introduire la possibilité d'appliquer les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article UA2 pour la comptabilisation des logements locatifs sociaux, à l'échelle des 4 sites stratégiques identifiés par l'OAP.

Cette modification induit la possibilité d'une mutualisation à l'échelle des 4 sites de l'OAP centre-ville : dans le cas où un ou plusieurs sites cumuleraient un nombre de logements locatifs sociaux excédentaire, la prise en compte de ce surplus sera possible pour les opérations situées sur les autres sites de l'OAP centre-ville. En tout état de cause, le nombre de logements locatifs sociaux réalisés ne devra jamais être inférieur à 30%, conformément aux dispositions prévues par l'article UA2.

#### **Modification de l'Article UA 2**

##### ***Article UA 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

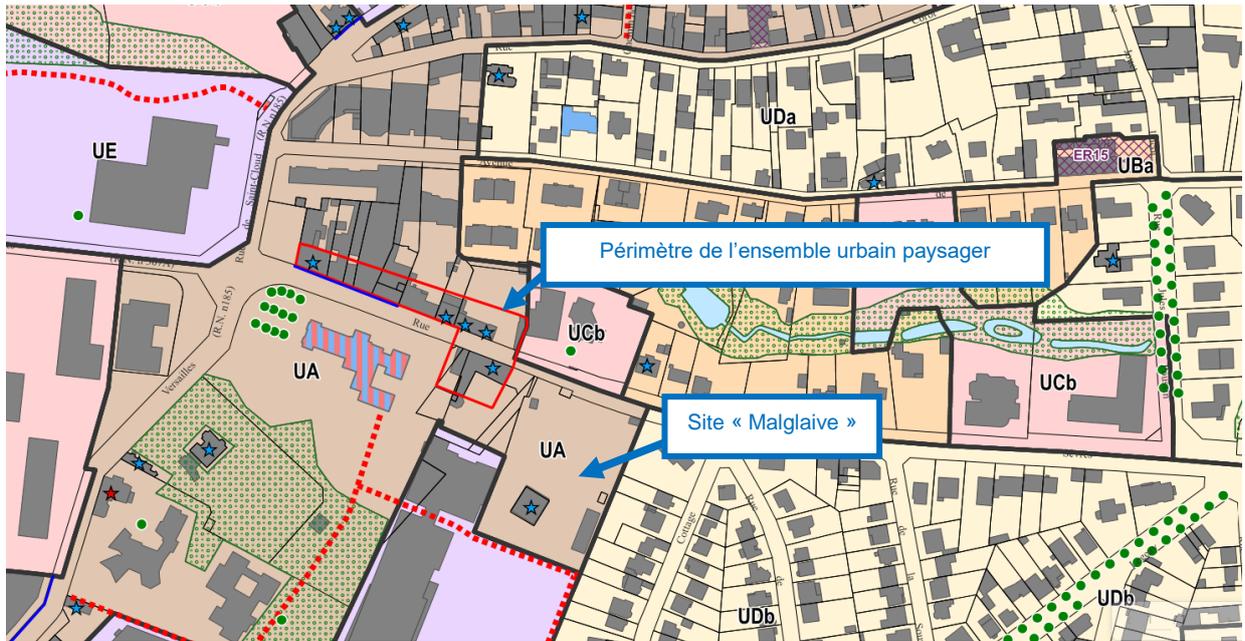
Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **programmes de** constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou au moins 6 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L.123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la décimale du nombre calculé est supérieure ou égale à 5.
- **L'obligation de prévoir au moins 30% de logements locatifs sociaux en cas de constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou au moins 6 logements en application de l'alinéa précédent, s'applique en principe au programme unitaire.**

**Néanmoins, dans les sites stratégiques de l'OAP définis dans l'OAP n°3 Centre-ville et identifiés sur la carte dénommée « OAP-Ville D'Avray-Centre-ville », la servitude de mixité sociale s'applique à l'échelle des 4 sites stratégiques. Ainsi, si sur l'un des sites stratégiques de l'OAP centre-ville le pourcentage de logements locatifs sociaux est excédentaire, le surplus peut être pris en compte et comptabilisé dans le calcul des 30% exigés pour les autres sites.**

### *g. Définition et précision du secteur d'application du paragraphe 2 de l'article UA6*

La règle d'implantation à l'alignement sur la rue de Sèvres prévue au paragraphe 2 de l'article UA6, ne correspond pas à la réalité du terrain notamment au niveau du site n°1 de l'OAP centre-ville, dit site « Malglaive », situé 12 rue de Sèvres (parcelle cadastrée AH 227), qui présente aujourd'hui sur rue un espace ouvert végétalisé (voir photo ci-dessous). Cette parcelle étant identifiée au titre de l'OAP centre-ville comme site stratégique de projet appelé à muter immédiatement ou à moyen terme, il s'agit donc de permettre le maintien d'un espace de respiration ouvert et végétalisé de qualité adressé sur la rue de Sèvres en limitant l'obligation d'implantation à l'alignement à la zone d'ensemble urbain paysager, repéré via un encadrement rouge continu au plan de zonage (voir extrait de plan ci-dessous).



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur de Ville d'Avray



Vue sur le site Malgaive depuis la rue de Sèvres. Source : Google Street view (2020)

## Modification de l'article UA6

### Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

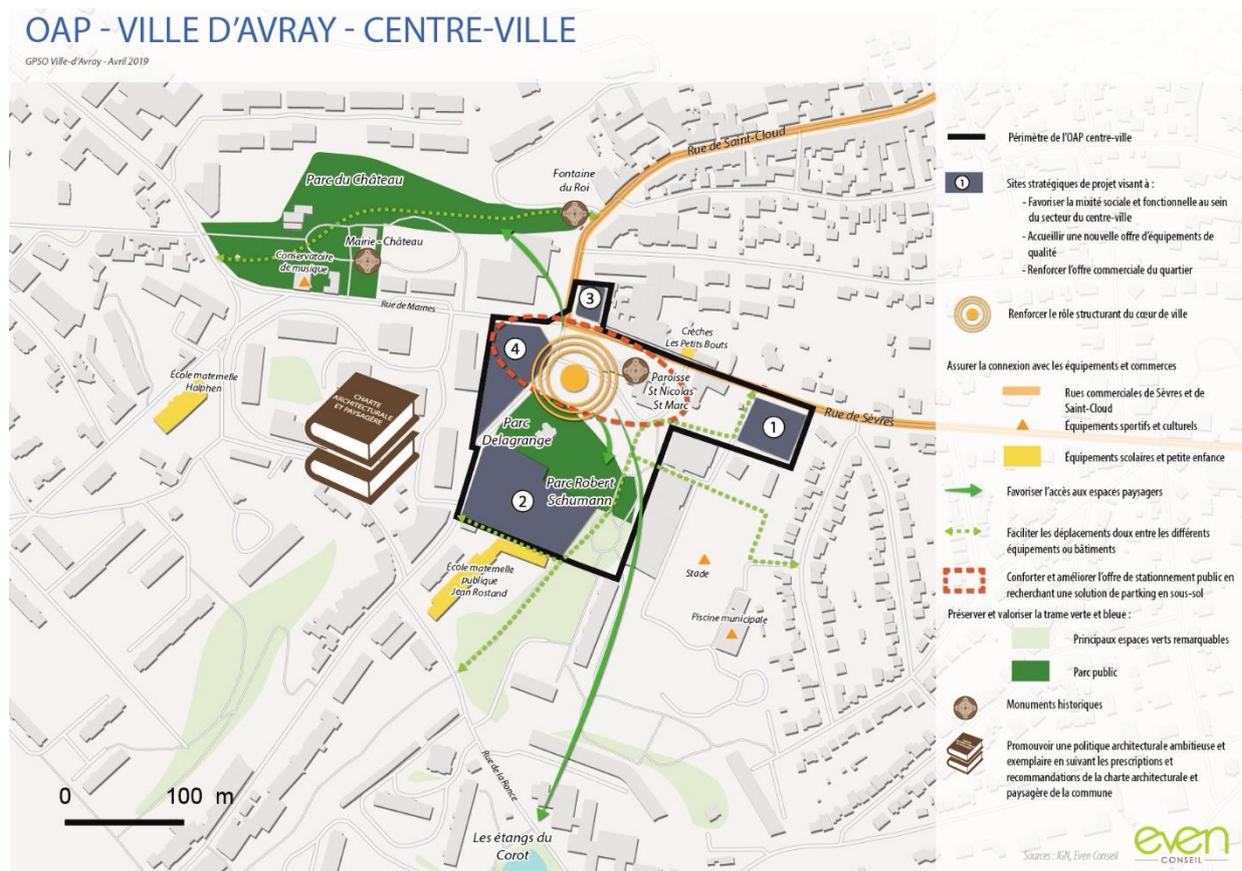
(...)

2. Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long ~~des voies suivantes : rue de Saint-Cloud, rue de Sèvres de la rue de Saint-Cloud, le long de l'ensemble urbain paysager de la rue de Sèvres~~ et le long des linéaires commerciaux repérés sur le plan de zonage.

#### h. Modifications apportées aux articles UA6, UA7, UA8, UA9, UA10, UA13 au titre de terrains spécifiques identifiés par l'OAP centre-ville

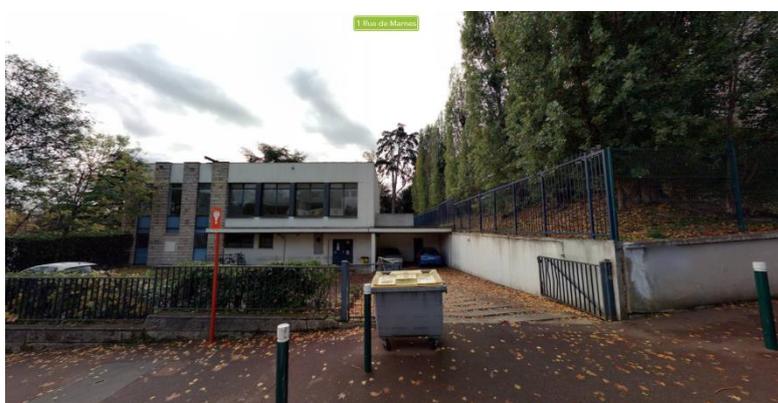
Au travers de l'adaptation des règles applicables aux site n°2 et n°4 repérés par l'OPA centre-ville, il s'agit d'une part de répondre aux enjeux d'intérêt général définis dans l'OAP, visant la diversification de logements, le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray ; et d'autre part, de prendre en compte les configurations urbaines spécifiques aux sites n°1 et n°2 de l'OAP centre-ville.

En effet, le site n°2 se situe au cœur d'un ensemble paysager à valoriser et le site n°4 s'ouvre sur la Place Charles de Gaulle avec une géométrie spécifique en triangle et en situation de décaissement par rapport aux terrains adjacente (voir plan de l'OAP et photos ci-après).





*Site n°2, vue depuis la rue de Versailles*



*Site n°4, vue de puis la rue de Marnes*

La modification de l'article UA6 vise ainsi la création de percées sur le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, en permettant une continuité partielle de l'alignement. Cette disposition devra permettre une continuité de l'espace public donnant sur le carrefour de la Place Charles de Gaulle, favorisant l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée. Il s'agira ainsi de répondre aux enjeux d'intérêt général développé par l'OAP en facilitant l'accès aux commerces et services, dans de bonnes conditions de confort et de sécurité.

#### **Modification de l'article UA6**

##### ***Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Les prescriptions mentionnées à l'article 6 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul de 4 m minimum.
2. Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long ~~des voies suivantes : rue de Saint-Cloud, rue de Sèvres~~ de la rue de Saint-Cloud, le long de l'ensemble urbain paysager de la rue de Sèvres et le long des linéaires commerciaux repérés sur le plan de zonage.

3. Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul minimum de 10 m le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre, et en bordure du Domaine de Saint-Cloud (distance comptée à partir du mur d'enceinte du Parc).
4. Les constructions implantées à l'alignement d'un terrain d'angle devront constituer un pan coupé composé d'un segment de droite de 3 m de longueur minimum formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Cette règle ne s'applique pas en secteur UAa.
5. En cas de recul des constructions, la continuité bâtie de l'alignement sur rue sera assurée par l'implantation d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 m, éventuellement surmonté d'un système à clairevoies.
6. Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, l'alignement pourra être partiel en cas de prolongement de l'espace public de façon à augmenter le linéaire de vitrines commerciales et de services. Toutefois, les constructions en rez-de-chaussée devront assurer un alignement sur au moins 20% du linéaire de l'interface du terrain avec l'emprise publique. Aucun recul minimum, ni implantation d'un mur bahut pour assurer la continuité du bâti n'est exigé.

La modification de l'article UA7 vise à faciliter l'optimisation de l'implantation du bâti et l'ouverture sur l'espace public du site n°4 repéré par l'OAP centre-ville, notamment en raison de sa configuration générant une limite séparative unique, matérialisée par un mur de soutènement. Ainsi, l'alignement en limite séparative est autorisé au-delà de la bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement. L'implantation sera ainsi favorisée en fond de parcelle avec des ruptures d'alignement permettant d'ouvrir la parcelle sur la rue et de favoriser sur le site le développement d'espaces et voies ouvertes au public.

Cette implantation en limite séparative est autorisée uniquement sur une hauteur de façade égale à 6m maximum, mesurés depuis le terrain naturel, au lieu des 15 m prévus par la règle générale, de façon à limiter l'impact vis-à-vis des propriétés voisines. La référence à une cote NGF permettant de garantir une référence fixe en cas de modification du niveau du terrain naturel.

Néanmoins, en cas de retrait, la règle de calcul existante reste en vigueur.

De plus, la modification de l'article UA7 vise à permettre la création de percées visuelles sur le site n°2 repéré par l'OAP centre-ville afin de répondre à l'enjeu d'intérêt général de mise en valeur du cadre paysager prévu par l'OAP. Ainsi, l'implantation en retrait de toute limite séparative est autorisée dans une bande de 20m mesurée à partir de l'alignement.

La modification de l'article UA7 offre ponctuellement une souplesse qui n'a pas pour effet de contrarier la volonté exprimée dans le rapport de présentation de maintien des tissus resserrés du centre ville historique, les sites n°2 et n°4 repérés par l'OAP étant situés sur des secteurs dédiés à d'anciens équipements. La modification n'a ainsi pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites et du paysage.

#### **Modification de l'article UA7**

##### ***Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les prescriptions mentionnées à l'article 7 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales si la largeur de façade sur voie **carrossable** est inférieure à 12m, et au moins sur une des limites séparatives si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12m. **Toutefois, pour le site n°2 repéré par l'OAP centre-ville, les constructions peuvent s'implanter en retrait de toute limite séparative, dans le cas où l'espace laissé libre par ce retrait constitue une percée visuelle vers un cœur d'îlot paysager.**

2. Au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus, pour l'ensemble des limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment mitoyen en bon état, et dans la limite de son gabarit.
- lorsque la construction est une annexe.

**3. Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou en limite séparative. Dans le cas de l'implantation en limite séparative, la hauteur des façades en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au terrain naturel, sans jamais excéder la cote 118 NGF.**

~~3.~~ 4. Exceptés les cas prévus à l'article ~~7.4~~ 7.5 ci-après, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance minimum, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade :

- En cas de façade avec baie : au moins égale à la hauteur de la construction prise à **l'égoût du toit** depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 6 m.
- En cas de façade sans baie : au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à **l'égoût du toit** depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 3 m.
- Pour les retraits des limites séparatives de fond, ces distances sont majorées de 2 m.
- 

**Pour le calcul des retraits :**

**— pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère ;**

**— pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égoût du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égoût du toit.**

**4. 5.** En bordure du parc de Saint-Cloud et de la forêt de Fausses Reposes, toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 10m mesuré à partir du mur d'enceinte du parc ou de la limite de la zone N.

La modification de l'article UA8 vise à renforcer la visibilité et l'accessibilité des commerces et services ayant vocation à s'implanter en rez-de-chaussée sur le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville, conformément à l'objectif d'intérêt général visant le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé dans le périmètre de l'OAP centre-ville.

Ainsi, il n'est pas fixé de règle spécifique pour le rez-de-chaussée des constructions implantées sur ce site, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation.

L'ensemble des règles énoncées au point 1 de l'article UA8 s'appliquent en revanche pour les niveaux supérieurs des constructions quelle que soit leur destination.

De fait, l'ensemble des règles énoncées au point 1 de l'article UA8 s'appliquent également lorsque le rez-de-chaussée des constructions est à destination principale d'habitation.

La modification de l'article UA8 offre ponctuellement une souplesse qui n'a pas pour effet de contrarier la volonté exprimée dans le rapport de présentation de prise en compte de la biodiversité, du relief, des paysages et des formes urbaines. La modification n'a ainsi pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites et du paysage.

#### Modification de l'article UA8

##### **Article UA 8 – Implantation des constructions sur une même propriété**

Les prescriptions mentionnées à l'article 8 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

1. La distance minimum séparant deux constructions en tout point de leurs façades les plus proches doit respecter les marges minimales suivantes :
  - Dès lors qu'une façade au moins comporte une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres ;
  - Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, ou si au moins une des constructions est une annexe, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul des retraits :

- pour les constructions à toiture ~~plate (toiture terrasse)~~, la hauteur est mesurée **à au sommet de** l'acrotère;
  - pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  3. **Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, il n'est pas fixé de règle pour le rez-de-chaussée des constructions, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation.**

La modification de l'article UA9 répond aux enjeux d'intérêt général visant la diversification de logements, le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur des espaces publics du centre-ville prévus par l'OAP centre-ville. Elle favorise ainsi l'implantation de commerces et de services en rez-de-de chaussé d'immeuble en permettant une meilleure répartition de la constructibilité sur le site n°4 de l'OAP centre-ville, particulièrement contraint par sa géométrie et sa situation spécifique, à l'angle de deux voies et par la présence d'un mur de soutènement en limite séparative.

Cette modification concerne le cas particulier des terrains d'angles, qui limite actuellement à 80% l'emprise au sol constructible au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement.

Il s'agit de permettre une implantation optimisée du bâti en fond de parcelle et contre le talus en ne réglementant plus l'emprise au sol autorisée au-delà de la bande des 20 mètres. Du fait de la géométrie en triangle du site concerné, cette mesure entraîne une augmentation très limitée de la constructibilité, générant de fait une augmentation inférieure à 5% de la surface d'emprise au sol autorisée.

La modification de l'article UA9 offre ponctuellement une souplesse qui a pour effet de conforter la volonté exprimée dans le rapport de présentation de permettre le renforcement du tissu urbain dans les pôles de centralité et offrir ainsi des possibilités de densification dans le cadre d'opérations de renouvellement notamment. La modification n'a ainsi pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites et du paysage.

#### Modification de l'article UA9

##### *Article UA 9 - Emprise au sol des constructions*

Les prescriptions mentionnées à l'article 9 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

1. l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies.
2. Pour les parties de terrains situées au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %. de cette partie de terrain, portés à 80% pour les terrains d'angle.
3. Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Il s'agit de répondre à l'enjeu d'intérêt général visant la valorisation du centre-ville à travers le développement d'une architecture ambitieuse et exemplaire sur la place Charles de Gaulle en modifiant l'article UA10 pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, caractérisé par un terrain en angle directement adressé sur la place Charles de Gaulle.

Ainsi l'attique (retrait de 2 mètres au-dessus d'une hauteur de 9 mètres) n'est pas rendu obligatoire sur le site n°4, sans pour autant modifier la hauteur maximale des constructions, qui reste inchangée.

La modification de l'article UA10 offre ponctuellement une souplesse qui n'a pas pour effet de contrarier la volonté exprimée dans le rapport de présentation de préserver les qualités urbaines et architecturales et des paysages des quartiers de centralité. La modification n'a ainsi pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites et du paysage.

#### Modification de l'article UA10

##### *Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions*

Les prescriptions mentionnées à l'article 10 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

~~Pour les constructions à toiture à pente(s),~~ La hauteur des constructions est limitée à 12m à l'égout du toit et 15m au faitage.

~~Pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur des constructions est limitée à 15m au sommet de l'acrotère.~~

Les parties de construction situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés à partir du niveau du trottoir doivent être implantées en recul minimum de 2 m de la façade **sur rue, à l'exception du site n°4 identifié par l'OAP centre-ville.**

Afin de répondre à l'enjeu d'intérêt général de développement et valorisation environnementale prévue par l'OAP centre-ville, sont autorisées sur le site n°4 de l'OAP centre-ville, la comptabilisation à hauteur de 50% des surfaces de toitures végétalisées développant au moins 30cm de terre végétale ou substrat équivalent, au titre des espaces verts.

Ce principe de comptabilisation reprend le principe existant de l'article UE13 qui prévoit la comptabilisation à hauteur de 50% des surfaces de toitures végétalisées au titre des espaces verts de pleine terre.

L'obligation de prévoir une épaisseur de 30 cm de terre végétale ou substrat équivalent, permettant d'assurer la croissance et la pérennité des végétaux et de créer un support approprié à la rétention de l'eau pluviale en toiture.

La modification de l'article UA13 offre ponctuellement une souplesse qui n'a pas pour effet de contrarier la volonté exprimée dans le rapport de présentation de préserver les qualités urbaines et architecturales et des paysages des quartiers de centralité. La modification n'a ainsi pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites et du paysage.

#### **Modification de l'article UA13**

##### ***Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation***

Les prescriptions mentionnées à l'article 13 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain, ramenés à 10 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 700 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle ou toiture doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de végétaux.**

i. *Modification apportée au Titre II, Lexiques et définitions applicables dans toutes les zones*

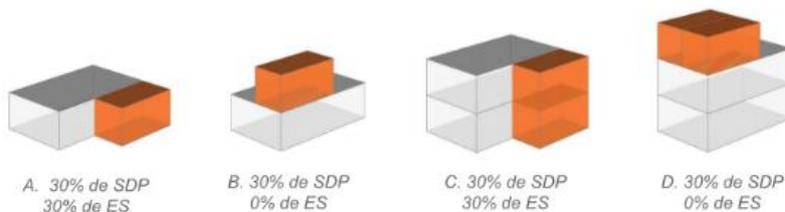
La définition d'un mot « Extension » au lexique du règlement du PLU prévoit une règle qui exprime le volume maximal d'une extension en pourcentage de volume ce qui pose des difficultés aux services d'instruction au stade de la vérification des travaux exécutés. Il s'agit donc de simplifier les règles de calcul pour déterminer le volume maximum autorisé dans le cadre d'une extension et d'en préciser la portée.

**Modification de la définition d'une Extension**

**Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation. ~~Une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% le volume bâti existant à la date d'approbation du PLU. Seul le volume bâti existant situé au-dessus du terrain naturel est pris en compte dans ce calcul.~~ Pour être considérée comme telle, conduit à une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher existante et de 30% de la surface d'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du PLU. Au-delà du seuil de 30% de surface de plancher ou au-delà du seuil de 30% de la surface d'emprise au sol, le bâtiment n'est plus considéré comme une extension et l'ensemble des règles du PLU relatives aux constructions neuves s'appliquent sans dérogation.

*Illustration des situations d'extensions théoriquement possibles :*



#### 4. L'exposé des motifs des changements apportés aux annexes du PLU

##### a. Modification de l'annexe 4.15 Recommandations portant sur le nuancier de couleur

Il s'agit d'actualiser les références de couleurs des palettes générales et ponctuelles citées dans l'annexe en précisant un code RAL, afin de faciliter l'instruction et les recommandations de couleurs auprès des pétitionnaires.

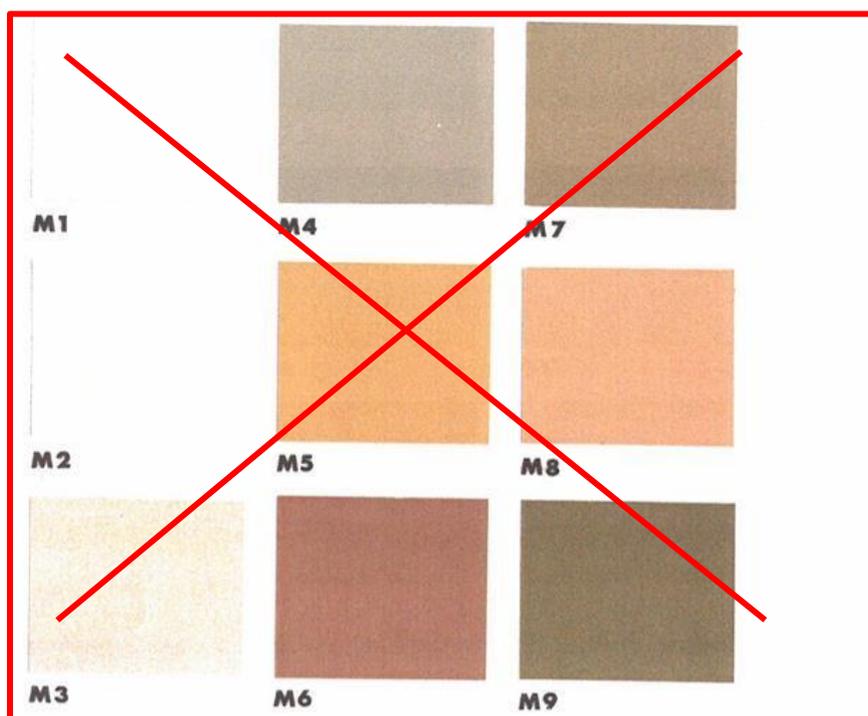
#### **Modification de l'annexe 4.15 Recommandations portant sur le nuancier de couleur**

##### LA PALETTE GENERALE

Cette palette, établie à partir de relevés effectués sur place, regroupe les colorations dominantes de parements des murs de façade et d'enduits rencontrés à Ville d'Avray. **Les références de couleurs correspondent au nuancier « RAL classic » auquel il conviendra de se référer pour l'obtention de la teinte réelle.**

Les références M1 à M3 s'appliqueront de façon préférentielle aux alignements du centre ancien (zone UA du PLU).

Les références M4 à M9 s'appliqueront aux enduits ou ravalements à harmoniser aux matériaux du bâti résidentiel du 19<sup>e</sup> siècle (essentiellement dans les zones UD du PLU).



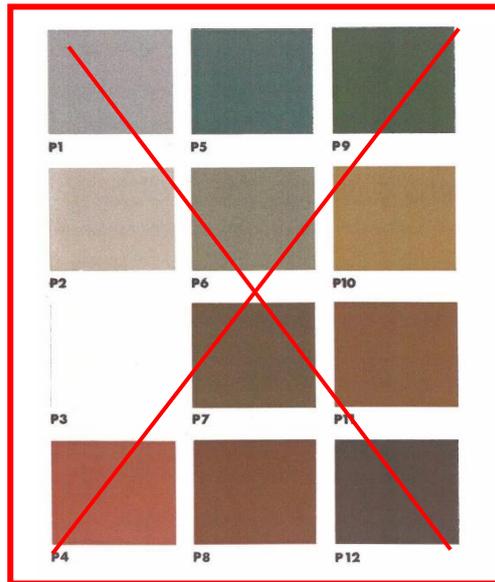


## LA PALETTE PONCTUELLE

Cette palette, établie elle aussi à partir de relevés effectués sur place, regroupe des colorations de volets, portes, fenêtres et autres éléments peints. Les références de couleurs correspondent au nuancier « RAL classic » auquel il conviendra de se référer pour l'obtention de la teinte réelle.

On notera qu'elle exclut les teintes primaires ou trop saturées qui font tâche qui dénotent dans le décor urbain, et ne sont admissibles qu'à titre de couleurs aléatoires.

Le respect de cette palette ponctuelle doit assurer à chaque construction une harmonie colorée fidèle à la tradition locale, tout en laissant chaque constructeur une grande liberté de composition.

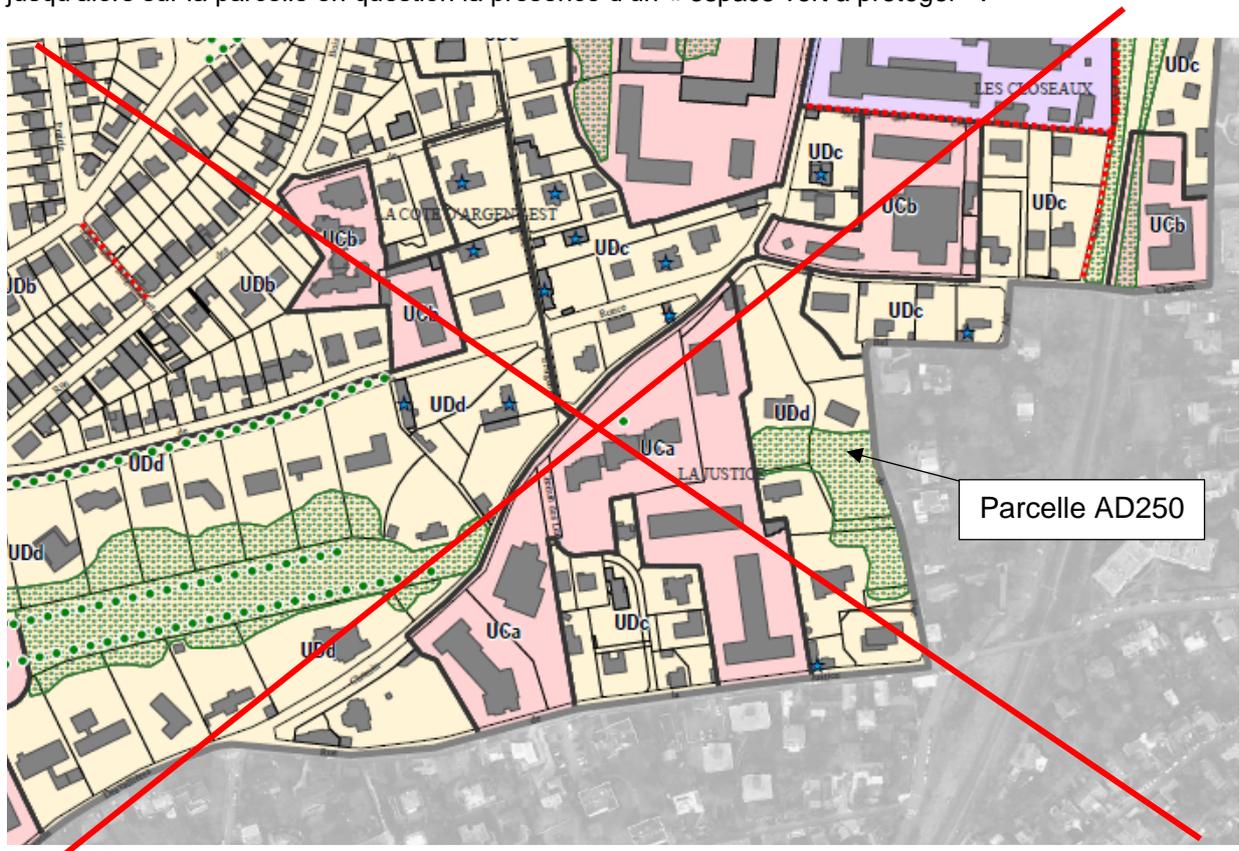


5. L'exposé des motifs des modifications apportées aux règlements écrits et graphiques suite aux jugements de la Cour Administrative d'Appel de Versailles et du Tribunal Administratif

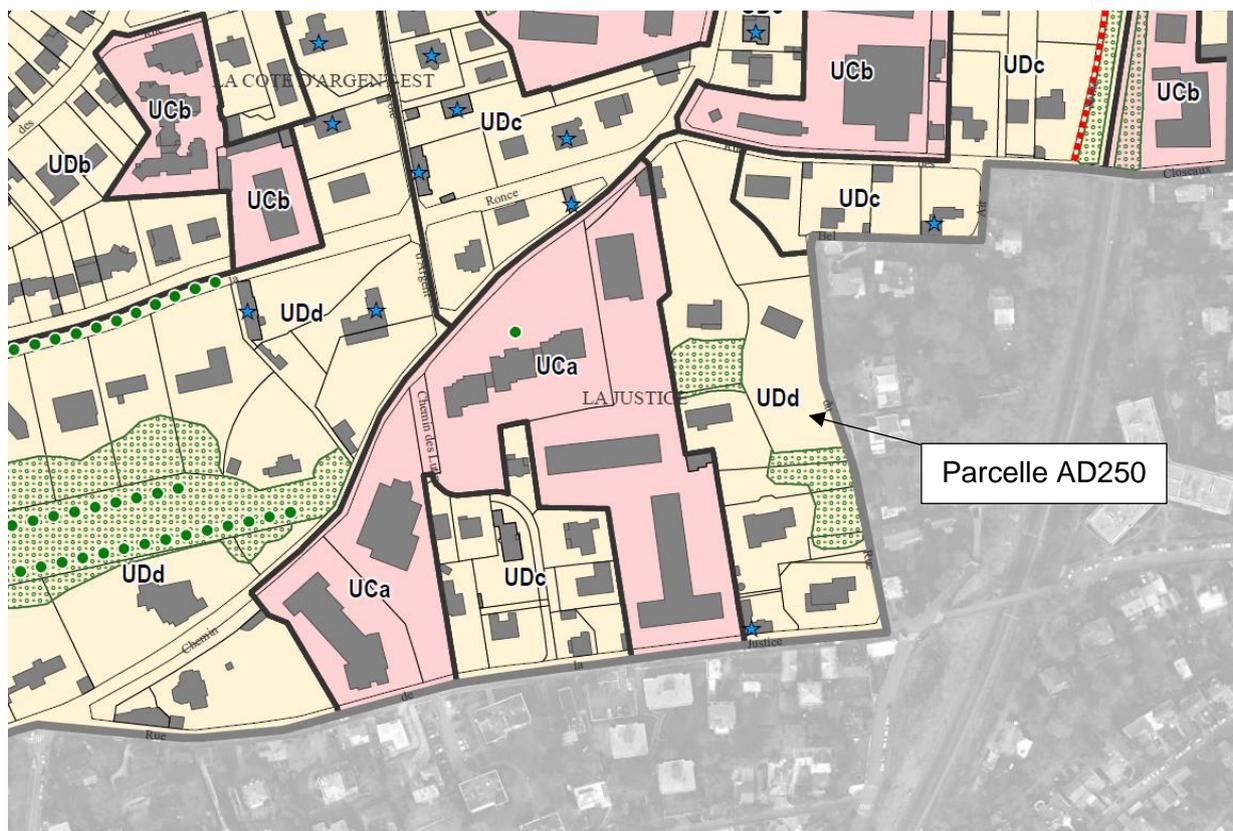
a. Jugement n°18VE00512 du 21 novembre 2019 de la Cour Administrative d'Appel de Versailles

L'audience publique du 21 novembre 2019 rapporte la décision de la Cour Administrative d'Appel de Versailles, qui annule le certificat d'urbanisme du 28 juillet 2015 et la décision implicite du maire de la commune de Ville d'Avray en tant que ces décisions ont identifié un « espace vert protégé » dans lequel « la construction de bâtiments n'est pas autorisée » sur la parcelle cadastrée AD250.

La prise en compte de ce jugement implique donc la modification du règlement graphique qui indiquait jusqu'alors sur la parcelle en question la présence d'un « espace vert à protéger ».



Extrait du règlement graphique existant



*Extrait du règlement graphique de la modification n°2*

***b. Jugement n°2008190 du 28 février 2022 du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise***

L'audience du 1<sup>er</sup> février 2022 rapporte la décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise d'annuler la délibération du conseil territorial de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest du 18 décembre 2019, uniquement en tant qu'elle fixe la hauteur maximale à l'acrotère des constructions à toiture plate.

Cette décision implique donc la suppression des modifications apportées lors de la modification n°1 du PLU du 18 décembre 2019, au rapport de présentation concernant la hauteur maximale des constructions (article 10, page 162) et aux articles du règlement écrit suivants :

- Titre II, définition de l'acrotère
- Titre III, article 10
- Titre IV, article UA7, UA8, UA10, UB7, UB8, UB10, UC7, UC8, UC10, UD7, UD8, UD10, UE10 et N10.

S'agissant de revenir à la rédaction antérieure à la modification n°1 sur décision de justice, ces suppressions sont intégrées à la modification n°2 sans faire l'objet de signalements dans le corps de texte ou de justifications spécifiques.

**6. L'exposé des motifs des changements apportés au rapport de présentation**

La 6<sup>ème</sup> partie du rapport de présentation initial du PLU relative à l'explication des choix retenus, la justification des règles d'urbanisme et l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement est modifiée afin de tenir compte des évolutions introduites par la présente modification n°2.

### c. *Présentation des règles relatives aux fonctions urbaines (articles 1 et 2)*

Afin de rendre cohérente l'articulation entre les articles 1 et 2, il est précisé que l'article 2 autorise les exhaussements et affouillements du sol naturel, dès lors qu'ils sont liés aux constructions, aménagements et installations autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il s'agit de répondre à l'enjeu d'intérêt général de diversification de l'offre de logements à l'échelle de l'OAP centre-ville, en introduisant, dans le périmètre de l'OAP centre-ville, une souplesse temporelle dans la comptabilisation des logements sociaux dus sur les quatre sites stratégiques identifiés.

Ainsi, la comptabilisation des logements sociaux déjà réalisés sur l'un des 4 sites stratégiques de projet, permettra de déterminer si un projet peut être dégagé de l'obligation de réaliser 30% de logements locatifs sociaux ou si cette obligation peut être réduite. En tout état de cause, le nombre de logements locatifs sociaux réalisés ne devra jamais être inférieur à 30% à l'échelle globale des 4 sites.

La présentation des articles 1 et 2 est modifiée en conséquence :

#### **Modification du rapport de présentation page 156**

#### ***Fonctions urbaines (articles 1 et 2)***

(...)

Sont admis :

- les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, à condition que leur rez-de-chaussée sur rue soit destiné à des activités commerciales ou artisanales (exception faite des parties communes et des accès de la construction);
- les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables ou intégrés dans des ensembles bâtis remarquables (identifiés sur les documents graphiques), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ou d'en altérer l'aspect extérieur. Ces aménagements, et notamment les extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables ou respecter l'harmonie des ensembles bâtis remarquables.
- A l'intérieur d'une bande de 10 mètres comptés depuis la limite de propriété du Domaine de St Cloud ou de la Forêt de Fausses Reposes, les aménagements à condition d'être nécessaires à un service d'intérêt collectif ou s'il s'agit de travaux ou d'extension d'une construction existante. Cette règle est compatible avec l'un des enjeux principaux du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France qui est de conserver la diversité des ambiances au sein de ces boisements et de leurs abords.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan joint en annexe, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (cf. arrêté préfectoral du 10 octobre 2000).
- **Les exhaussements et affouillements du sol naturel, dès lors qu'ils sont liés aux constructions, aménagements et installations autorisés dans la**

zone.

Afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux et au titre de l'article L123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du code de l'urbanisme, il est exigé pour toutes les zones urbaines autorisant le logement (UA, UB, UC et UD), au moins 30% de logement locatif aidé dans tout programme d'au moins 6 logements ou 400 m<sup>2</sup> surface de plancher.

Par principe, cette règle s'applique à l'échelle d'un programme unitaire.

En zone UA, le périmètre de l'OAP centre-ville prévoit la possibilité d'une comptabilité des logements locatifs sociaux à l'échelle des 4 sites stratégiques appelés à muter rapidement.

Il s'agit de répondre à l'enjeu d'intérêt général défini par l'OAP centre-ville, visant la diversification de l'offre de logement, en facilitant l'application de la servitude de mixité sociale dans le périmètre de l'OAP. Ainsi, lorsqu'un site de l'OAP centre-ville réalise un pourcentage de logements locatifs sociaux excédentaire, le surplus peut être pris en compte et comptabilisé dans le calcul des 30% exigés sur les autres sites.

En outre, la vocation particulière de certaines zones engendre des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols.

#### *d. Présentation des règles imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12)*

L'article 12 est modifié afin de prendre en compte la loi du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 qui abroge en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement dues, le versement à la commune d'une participation financière de la part du constructeur en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, la condition d'ordre technique mentionnée dans le PLU en vigueur pour justifier l'impossibilité de réaliser les places de stationnement dues est supprimé.

De plus, il est précisé qu'en cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues par le PLU, les constructeurs peuvent être tenus quitte de cette obligation 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 ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Afin d'adapter le PLU à l'évolution des besoins en matière de stationnement et tenir compte des recommandations du PDUIF, les obligations de réalisation d'aires de stationnement imposées aux constructeurs pour les constructions à destination d'habitation et les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif sont rationalisées. La présentation de l'article 12 dans le rapport de présentation est modifiée en conséquence.

#### **Modification du rapport de présentation page 163**

#### ***Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12)***

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes

destinations des constructions telles qu'elles sont prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement tiennent également compte de la loi du 29 décembre 2014 de finance rectificative pour 2014 qui abroge en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement dues, le versement à la commune d'une participation financière de la part du constructeur en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Les aires de stationnement peuvent donc être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les normes de stationnement prennent également en compte les recommandations du Plan des Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF).

Les normes de stationnement sont identiques pour l'ensemble de la commune.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, la condition d'ordre technique mentionnée dans le PLU en vigueur pour justifier l'impossibilité de réaliser les places de stationnement dues est supprimé par la modification n°2.

#### *Habitations*

Les normes ont été fixées à 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement, ratio auquel s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche complète de 5 logements. Toutefois, il ne sera pas exigé plus de 2 places par logement au total de façon à rester en cohérence avec les recommandations du PDUIF qui fixe à 1,70 le nombre moyen de place par logement à ne pas dépasser. Pour les logements aidés, comme le permet le code l'urbanisme, le PLU prévoit une norme d'1 place de stationnement par logement. Cette disposition participe à l'objectif de mixité en encourageant la réalisation de programmes de logements aidés.

De plus il est tenu compte de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation et les logements pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Ce chiffre est abaissé à 0,5 aire de stationnement par logement si la construction se trouve à moins de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public en site propre et si la qualité de la desserte le permet. Dans ce périmètre, conformément à l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement pour les autres catégories de logement.

A noter toutefois que, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, compte-tenu du taux de motorisation faible de ce public, il est choisi de fixer des exigences moins contraignantes en matière de création d'aires

de stationnement, inférieures au maximum fixé par le code de l'urbanisme : 1 place pour 10 chambres ou logements. De même, pour les foyers de jeunes travailleurs, l'obligation minimale de création d'aires de stationnement est fixée à 1 place pour 4 lits.

(...)

#### *Le commerce et l'artisanat*

Le stationnement affecté aux commerces doit répondre aux besoins du commerçant lui-même, de ses éventuels salariés et bien entendu des clients. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de ~~500 m<sup>2</sup>~~ 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les constructions de ~~500 m<sup>2</sup>~~ 1000 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher, il est exigé au moins 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

(...)

#### *Les équipements de service public ou d'intérêt collectif*

Le nombre de places de parking est calculé au regard du nombre de chambres ou selon la surface de plancher de la construction et il varie selon les équipements.

Ainsi, nous obtenons les seuils suivants :

- Foyer de personnes âgées : 1 place pour 10 chambres.
- Foyer de travailleurs : 1 place pour 4 lits.
- Equipement d'enseignement : 20% de la surface de plancher
- Equipement sportifs : 10% de la surface du terrain
- Equipement de santé – cliniques, **et** hôpitaux, **EHPAD, etc.** : 60% de la surface de plancher **dès lors que ces équipements ont une surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup>**
- Salle de spectacles ou de réunion : 20% de la surface de plancher
- Culte : 20% de la surface de plancher

De façon générale, la mutualisation des espaces devra être recherchée quand les usages le permettent (en particulier quand les périodes de fréquentation sont différentes).

### *e. Présentation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA (article 6)*

Afin de faire correspondre les exigences de l'article UA6 en matière d'alignement sur la rue de Sèvres avec la réalité de terrain illustrée notamment par la présence d'un espace ouvert et végétalisé sur le site Malglaive, il est indiqué que seul l'ensemble urbain paysager de la rue Sèvres est concerné par cette obligation d'implantation à l'alignement.

En zone UA, il s'agit de répondre aux enjeux d'intérêt général prévus par l'OAP centre-ville visant le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray. L'alignement partiel des constructions est autorisé sur le site n°4 de l'OAP centre-ville, de façon à permettre la continuité de l'espace public et faciliter l'installation de commerces et de services en rez-de-chaussée.

La présentation de l'article 6 dans le rapport de présentation est modifiée en conséquence :

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)**

(...)

Spécificités par zones	
<p><b>UA</b> <b>UBa</b> <b>UBd</b></p>	<p>Dans la zone UA (centre-ville), l'alignement est obligatoire <del>rue de Saint-Cloud, rue de Sèvres</del>, le long de la rue de Saint-Cloud, le long de l'ensemble urbain paysager de la rue de Sèvres et le long des linéaires commerciaux repérés sur le plan de zonage afin d'assurer un cadre bâti homogène et ordonné sur l'espace public. L'alignement est autorisé dans le reste de la zone UA, ou en retrait de 4 m minimum.</p> <p>En zone UA, il s'agit de répondre aux enjeux d'intérêt général définis par l'OAP centre-ville, visant le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray. L'alignement partiel des constructions est donc autorisé sur le site n°4 de l'OAP centre-ville, de façon à permettre la continuité de l'espace public et de faciliter l'installation de commerces et de services en rez-de-chaussée.</p> <p>Le secteur UBa, secteur de transition avec le centre-ville permettant une opportunité d'intensification urbaine, autorise la possibilité d'implantation à l'alignement.</p>

**f. Présentation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)**

Il s'agit de répondre, au travers d'une adaptation des règles applicables aux sites n°2 et n°4 repérés par l'OPA centre-ville, aux enjeux d'intérêt général définis dans l'OAP visant la diversification de logements, le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray.

La modification de l'article UA7 vise à faciliter l'optimisation de l'implantation du bâti sur les sites n°2 et n°4 repérés par l'OAP centre-ville et répondre aux enjeux de mise en valeur de la nature en ville et de développement urbain maîtrisé définis par l'OAP centre-ville.

Le site n°2 repéré par l'OAP centre-ville s'inscrit en effet dans un cadre paysager remarquable avec un périmètre repéré au règlement graphique comme « espace vert à protéger ». L'implantation des constructions en retrait de toute limite séparative est ainsi autorisée sur ce site pour la création de percées visuelles vers le cœur d'îlot paysager.

Le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville ayant vocation à s'inscrire dans le prolongement du cœur de ville en dégagant des espaces libres accessibles au public, l'implantation en limite séparative située en fond de parcelle et matérialisée par un mur de soutènement, est autorisée au-delà de la bande des 20m avec une hauteur de façade en mitoyenneté limitée à 6 mètres et jusqu'à la côte 118 NGF de façon à ne pas impacter visuellement les terrains adjacents situés en surplomb.

La présentation de l'article 7 dans le rapport de présentation est modifiée en conséquence :

<b>Modification du rapport de présentation page 160</b>	
<b><i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)</i></b>	
(...)	
<b>Spécificités par zones</b>	
<b>UA</b>	<p>Le maintien du tissu resserré du centre historique et la continuité des fronts urbains ont été recherchés avec des règles qui permettent une implantation sur les deux limites séparatives latérales sur une profondeur de 20 mètres (obligatoire sur les deux limites lorsque la façade sur voie est inférieure à 12 mètres).</p> <p>En zone UA, sur les sites n°2 et N°4 repérés par l'OAP centre-ville, il s'agit de répondre aux enjeux d'intérêt général définis par l'OAP, visant le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur de la nature et des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray :</p> <p>Il est ainsi autorisé sur le site n°2 de l'OAP centre-ville une implantation en retrait de toute limite séparative dans une bande de 20m mesurée à partir de l'alignement en cas de création de percées visuelles vers le cœur d'îlot paysager.</p> <p>Par ailleurs, est autorisée pour le site n°4, l'implantation en limite séparative située en fond de parcelle et matérialisée par un mur de soutènement, au-delà de la bande des 20m, avec une hauteur de façade en mitoyenneté limitée à 6 mètres et jusqu'à la côte 118 NGF, de façon à ne pas impacter visuellement les terrains adjacents, situés en surplomb.</p>

***g. Présentation des règles d'implantation sur une même propriété (article 8)***

En secteur UA, le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville a pour vocation de répondre à l'intérêt général en favorisant notamment le renforcement des commerces et des services. L'implantation du bâti est donc laissée libre pour le niveau du rez-de-chaussée, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation.

La présentation de l'article 8 dans le rapport de présentation est modifiée en conséquence :

**Implantation des constructions sur une même propriété (article 8)**

(...)

**Spécificités par zones**

<p><b>UA</b> <b>UB</b> <b>UC</b> <b>UD</b></p>	<p>Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la partie de construction la plus haute (diminuée de 3 m en UA et UC, où les hauteurs autorisées sont plus importantes), avec un minimum de 8 mètres en UA et UD, 10 mètres en UC, 6 mètres en UB lorsque la façade comporte au moins une baie.</p> <p>Dans le cas d'une façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute (H/2), avec un minimum de 4 mètres en UA, 3 mètres en UB et UD, 5 m en UC.</p> <p><i>En zone UA, sur le site n°2 repéré par l'OAP centre-ville, il s'agit de répondre aux enjeux d'intérêt général définis par l'OAP, visant le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur de la nature et des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray. L'implantation du rez-de-chaussée des constructions n'ayant pas pour destination principale un programme d'habitation, n'est donc pas réglementée sur le site n°4 de façon à permettre la continuité des espaces publics et l'installation de commerces et de services en rez-de-chaussée.</i></p>
--	---

#### *h. Présentation des règles d'emprise au sol des constructions (article 9)*

En secteur UA le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville a pour vocation d'accueillir des constructions recherchant l'excellence dans leurs choix architecturaux et participer au renforcement du rôle fondamental et structurant de la place Charles de Gaulle. Aussi, l'emprise au sol n'est pas règlementée de façon à permettre une implantation tenant compte de la géométrie spécifique du site en triangle et de la présence en limite séparative d'un mur de soutènement.

La présentation de l'article 9 dans le rapport de présentation est modifiée en conséquence :

#### **Modification du rapport de présentation page 161**

##### ***Emprise au sol des constructions (article 9)***

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain.

Selon les zones et l'organisation de la trame parcellaire, les emprises au sol autorisées varient.

L'emprise au sol est règlementée de manière dégressive selon les zones d'habitat. Elle n'est pas limitée en zone UA dans une bande de 20 m de profondeur (50% au-delà de la bande 20 m) afin de permettre le renforcement du tissu urbain dans les pôles de centralité et offrir ainsi des possibilités de densification dans le cadre d'opérations de renouvellement notamment.

**En zone UA, sur le site n°2 repéré par l'OAP centre-ville, il s'agit de répondre aux enjeux d'intérêt général définis par l'OAP, visant le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur de la nature et des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray.**

**L'emprise au sol n'est donc pas règlementée sur le site n°4, de façon à permettre une implantation tenant compte de la géométrie spécifique du site en triangle et de la présence en limite séparative d'un mur de soutènement.**

L'emprise au sol varie selon les secteurs en zone UB mais permet globalement d'offrir des possibilités d'intensification dans le cadre d'opération de renouvellement : importante en UBa, UBb et UBc (70% dans une bande de profondeur de 25 m) ou UBd (60%).

(...)

*i. Présentation des règles de hauteur maximale des constructions (article 10)*

En secteur UA le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville a pour vocation d'accueillir des constructions recherchant l'excellence dans leurs choix architecturaux et participer au renforcement du rôle fondamental et structurant de la place Charles de Gaulle. Aussi, la forme d'attique générée par la règle de recul de 2 m des parties des constructions situées au-delà d'une hauteur de 9m n'est pas obligatoire sur ce site.

La présentation de l'article 10 dans le rapport de présentation est modifiée en conséquence :

Modification du rapport de présentation page 161-162	
<i>Emprise au sol des constructions (article 10)</i>	
(...)	
	<b>Spécificités par zones</b>
UA UB	<p>En zone UA, la hauteur des constructions est limitée <del>pour les constructions à toiture à pente(s)</del>, à 12m à l'égout du toit et 15m au faîtage <del>et pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), à 15m au sommet de l'acrotère</del> permettant d'envisager des hauteurs plus élevées en centre-ville. En secteur UAa et en zone UB, la hauteur des constructions est limitée <del>pour les constructions à toiture à pente(s)</del>, à 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage <del>et pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), à 12m au sommet de l'acrotère</del>, tenant compte du relief, du tissu urbain existant et de l'environnement paysager (proximité des étangs de Corot et forêt de Fausses-Reposes notamment). En dehors du secteur UAa, les hauteurs en zone UA peuvent être majorées de 5,5 mètres maximum pour venir s'adosser sur le mur d'un bâtiment mitoyen existant en bon état et sans le dépasser. Cette hauteur est définie pour assurer l'homogénéité des fronts bâtis constitués dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.</p> <p><del>En zone UA, sur le site n°2 repéré par l'OAP centre-ville, il s'agit de répondre aux enjeux d'intérêt général définis par l'OAP, visant le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur de la nature et des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray.</del></p> <p><del>Ainsi, la forme d'attique générée par la règle de recul de 2 m des parties des constructions situées au-delà d'une hauteur de 9m n'est pas obligatoire sur le site n°4 de façon à laisser une liberté architecturale participant au renforcement de l'identité de la place Charles de Gaulle.</del></p>

*j. Présentation des obligations imposées pour le traitement des espaces libres (article 13)*

La modification apportée à l'article UE13 vise à préciser les conditions dans lesquelles les toitures végétalisées pourront être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts de pleine terre. Ainsi, pour être comptabilisées, les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur minimale de 30 cm afin d'assurer la croissance et la pérennité des végétaux.

En secteur UA, le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville a pour vocation de participer à la mise en valeur de la nature en ville dans un souci de respect de la biodiversité. Aussi la comptabilisation à hauteur de

50% de la superficie toitures terrasses végétalisées au titre des espaces verts sur le site, sous conditions d'une épaisseur de terre végétale au moins égale à 30 cm, permettra une meilleure gestion des eaux pluviales et répartition des surfaces végétalisées sur le site.

La présentation de l'article 13 dans le rapport de présentation est modifiée en conséquence :

#### **Modification du rapport de présentation page 166**

### ***Obligations imposées pour le traitement des espaces libres (article 13)***

(...)

En zone UA, zone de centralité relativement dense, la part d'espaces verts minimum est faible, concernant 20% de la superficie du terrain (10% pour les terrains  $\leq 700 \text{ m}^2$ ). En secteurs UBa et UBd, elle est au moins de 25% et en UBc au moins de 30%.

**En zone UA, le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville a pour vocation de participer à la mise en valeur de la nature en ville dans un soucis de respect de la biodiversité. Aussi la comptabilisation à hauteur de 50% de la superficie toitures terrasses végétalisées au titre des espaces verts, sous conditions d'une épaisseur de terre végétale au moins égale à 30 cm, permettra une meilleure répartition des surfaces végétalisées sur le site.**

En zones UC et UD et en UBd, la part de la superficie du terrain traitée en espace vert de pleine terre est plus importante (de 40% à 60% selon les secteurs) pour assurer le maintien des jardins sur une partie des terrains, et un traitement végétalisé des espaces libres et communs en pieds d'immeubles.

En zone UE, une partie des surfaces des toitures terrasses végétalisées (à hauteur de 50%) peut être comptabilisée au titre des espaces verts en pleine terre **sous conditions d'une épaisseur de terre végétale au moins égale à 30 cm de façon à garantir la croissance et la pérennité des végétaux.**

### k. Présentation de la composition des pièces réglementaires

Les recommandations portant sur le nuancier de couleur de Ville d'Avray font partie des pièces annexes au règlement et sont donc ajoutées à la liste des annexes.

#### Modification du rapport de présentation page 154

##### ❖ *La composition des pièces réglementaires*

(...)

##### Les annexes du règlement

Elles regroupent notamment :

- les servitudes d'utilité publique
- l'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- les réseaux d'assainissement, de canalisation de transport de gaz et de transport d'électricité
- l'extrait de la carte d'aléa de retrait-gonflement des argiles réalisée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM)
- le plan du réseau de géothermie
- le règlement de publicité.
- **les recommandations portant sur le nuancier de couleur**

Un plan de secteurs de mixité sociale est ajouté au règlement graphique du PLU de Ville d'Avray, le rapport de présentation est donc modifié en conséquence :

#### Modification du rapport de présentation page 154

##### ❖ *La composition des pièces réglementaires*

(...)

##### Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123- 4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. **En complément du plan de zonage, un plan des secteurs de mixité sociale délimite les différentes zones où s'applique la servitude de mixité sociale.** En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme.