

# Plan Local d'Urbanisme



## **CROISSY-SUR-SEINE**

YVELINES (78)



## Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité

novembre 2023

Notice de présentation













Crédits photographies : Attitudes Urbaines et M. Dubuc.

## Table des matières

Introduction	2
La déclaration de projet	2
L'état de la procédure	3
L'EVOLUTION DU PROJET	4
Nouvelle emprise	4
Programme de plus grande ampleur	4
Meilleure intégration dans l'environnement bâti	6
Pourquoi la procedure de mise en compatibilite	9
Le choix de la procédure de déclaration de projet	9
L'intérêt général du projet	11
Quels sont les changements du PLU nécessaires ?	13
LES CONSEQUENCES DE L'EVOLUTION DU PROJET	14
Avantages et inconvénients pour celui-ci des changements apportés au projet	14
Avantages et inconvénients pour l'environnement des changements apportés au p	rojet15
Contenu de la modification du PLU	16
Le changement apporté au zonage	16
L'adaptation du règlement	16
Commentaires	21

### Introduction

#### La déclaration de projet

L'expression « déclaration de projet » présente une certaine ambivalence qu'il convient d'éclairer.

En effet, il existe deux types, complètement différents, de « déclarations de projet » :

- La déclaration de projet du code de l'environnement,
- La déclaration de projet du code de l'urbanisme.

La déclaration de projet du code de l'environnement constitue une obligation renforcée de motivation du projet, pesant sur les maîtres d'ouvrage public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique.

La déclaration de projet du code de l'urbanisme constitue un moyen à caractère facultatif qu'un décideur public peut mettre en œuvre afin que la règle d'urbanisme soit rapidement adaptée de manière à permettre la réalisation d'un projet public ou privé d'intérêt général.

La procédure qui permet de déclarer l'intérêt général d'une opération ou d'une action par la Commune ou l'EPCI compétent et concomitamment de mettre le PLU en compatibilité avec ce projet est organisée par l'article L 300-1-6 du code de l'urbanisme.

Il convient de relever que :

- Contrairement à l'élaboration et à la révision du PLU, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable.
- Le projet doit être soumis à l'autorité environnementale qui dispose d'un délai de 2 mois pour émettre un avis ; en cas d'avis favorable, le projet est dispensé d'évaluation environnementale.
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme.
- La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée par le maire ou le président de l'EPCI compétent, selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU. En cas de modification du projet à l'issue de l'enquête publique, il peut être décidé de procéder à une enquête complémentaire sur le projet modifié (article L123-14 II du code de l'environnement).
- Le conseil municipal, ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent, adopte la déclaration de projet et approuve la mise en compatibilité du PLU.

#### L'état de la procédure

Un premier dossier de déclaration de projet concernant le périmètre en rouge ci-dessous, situé de part et d'autre de la rue Vaillant, a été établi et la procédure, lancée par l'arrêté municipal n° AP-URB-2022-045 du 21 février 2022, a été poursuivie jusqu'à l'enquête publique (Premier examen MRAe dossier DKIF-2022-077).



A l'issue de l'enquête, le Commissaire-enquêteur a émis le 28 septembre 2022 un avis défavorable et suggéré plusieurs changements à apporter au projet ; il a préconisé, en conséquence, la réalisation de l'enquête complémentaire prévue par les dispositions de l'article L123-14 II du code de l'environnement.

L'opérateur du projet qui, entre-temps, a pu acquérir la maîtrise foncière d'autres parcelles, nécessitant aussi qu'y soit menée une opération de rénovation urbaine, a présenté à la commune de Croissy-sur-Seine des changements au projet initial qui prennent en compte les recommandations du Commissaire-enquêteur.

Le présent dossier a pour objet de présenter le projet modifié et de justifier le recours à la procédure de déclaration de projet.

## L'évolution du projet

#### Nouvelle emprise

Le projet s'étend désormais sur l'emprise figurée en tiretés bleus sur le plan ci-dessous, d'une superficie d'environ 4 700 m².



Alors que le projet initial portait principalement sur des terrains classés au PLU en secteur UBa ainsi que sur une partie de 2 parcelles classées en secteur UAa, le projet, après les changements apportés par l'opérateur, s'étend sur 6 parcelles supplémentaires (dont une très partiellement) situées en secteur UAa et dans le périmètre du secteur AP2 de l'AVAP, valant SPR (au nord du trait jaune).

#### Programme de plus grande ampleur

L'extension de l'emprise du projet permet d'y développer un programme plus ambitieux de rénovation urbaine en termes de logements et ajoute, aux locaux à usage d'activité médicale et paramédicale initialement prévus, des locaux commerciaux de centre-ville.

Le programme prévisionnel du projet était initialement le suivant :

	Rue Vaillant 8 - 14	Rue Vaillant 5 - 9	Total
SDP logements	3 950 m²	4 000 m²	7 950 m²
Nbre logements accession	42	46	88
Nbre logements sociaux	18	20	38
% logements sociaux	30,0%	30,3%	30,2%
Nbre de logements total	60	66	126
Surface utile locaux d'activité	320 m²		320 m²

#### Il devient:

	Rue Vaillant 8 - 14	Hostachy + Rue Vaillant 3 - 9	Total
SDP logements	3 620 m²	5 840 m²	9 460 m²
Nbre logements accession	38	59	97
Nbre logements sociaux	17	26	43
% logements sociaux	30,9%	30,5%	30,7%
Nbre de logements total	55	85	140
Surface utile locaux d'activité	330 m²	290 m²	620 m²

Il convient de souligner que la création nette de logements, compte tenu de la démolition des constructions existantes, ne s'élèvera qu'à 127 logements, dont 43 logements en bail réel so-lidaire (voir page 7), correspondant à un taux effectif de 33,8 % logements sociaux.

Les principales modifications apportées au programme sont les suivantes :

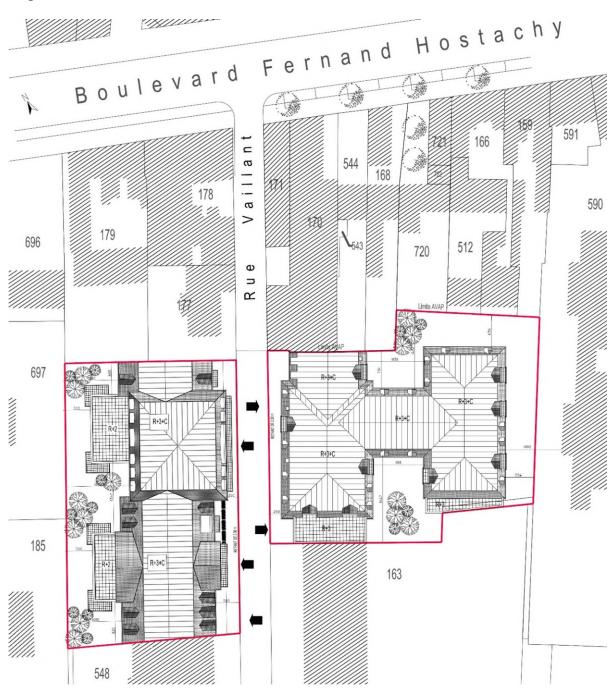
- Emprise au sol des bâtiments de moins de 60,7 % correspondant à environ 1 900 m² d'espaces libres, dont une placette arborée accessible au public sur le boulevard Hostachy (voir plan de la page 6).
- Bâtiment des 8-14 rue Vaillant
  - Réduction de la surface de plancher logements de 330 m²;
  - Superficie moyenne des logements, y compris parties communes : 65,8 m² inchangée.
- Bâtiments Fb Hostachy et 3-9 rue Vaillant
  - Surface de plancher logements portée à 5 840 m², soit une augmentation de 1 840 m²;
  - Superficie moyenne des logements, y compris parties communes, portée de 63,1 m² à 67,5 m²;

- Surface de plancher des locaux d'activité augmentée de 290 m² pour des activités commerciales, conformément aux règles applicables en zone UA.
- Capacité de stationnement de l'ensemble du projet portée de 173 à 209 emplacements.

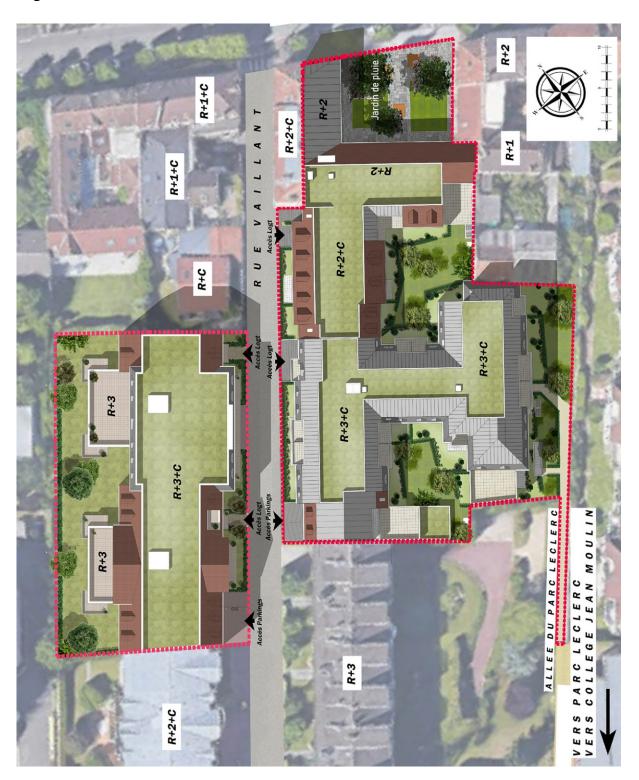
#### Meilleure intégration dans l'environnement bâti

Cette meilleure intégration ressort de la comparaison des plans de masse.

#### **Programme initial**



#### Programme modifié



Le projet modifié limite à deux le nombre d'accès aux parkings (de chaque côté de la rue Vaillant), aucun accès automobile aux parkings n'étant prévu boulevard Hostachy pour éviter les difficultés de circulation qui ne manqueraient pas de se produire et garantir la sécurité des

piétons sur cette artère très fréquentée.

L'accès piétonnier aux locaux commerciaux est bien évidemment situé boulevard Hostachy, tandis que celui aux locaux à affectation médicale et paramédicale reste rue Vaillant.

La hauteur des bâtiments varie de R+2 à R+3+C de manière à s'intégrer le mieux possible à l'épannelage des constructions existantes et à respecter le règlement de l'AVAP, valant SPR, avec une conception allégée des toitures. Par ailleurs, la règle imposant une hauteur sous poutre des rez-de-chaussée non affectés aux logements n'a pas à s'appliquer aux locaux à destination médicale ou paramédicale dont la fréquentation est maîtrisée.

La placette publique plantée d'arbres de haute tige, destinée à constituer un espace de respiration le long du boulevard Hostachy, est bien prévue dans le projet.

**Bien noter** que les plans présentés ci-devant constituent une illustration des éléments de programmation et sont par conséquent susceptibles d'évoluer ; ils ne constituent en aucune manière des plans du niveau d'une demande de permis de construire.

A titre informatif, il est précisé que le **bail réel solidaire** (BRS) est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale. Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché.

(source CEREMA, voir aussi http://outil2amenagement.cerema.fr/bail-reel-solidaire-brs-r505.html)

### Pourquoi la procédure de mise en compatibilité

#### Le choix de la procédure de déclaration de projet

Les politiques d'aménagement urbain ne peuvent donner lieu à des réalisations effectives sans que des opérateurs disposent d'une maîtrise foncière permettant de réaliser des projets co-hérents. Une telle maîtrise foncière n'est pas toujours aisée à acquérir. Ainsi, la Commune n'a pu acquérir qu'une trentaine de m² des terrains objets de l'emplacement réservé A4 (ER A4 sur le plan ci-dessous) destiné à la réalisation de programmes de logements (ces 30 m² sont intégrés dans le périmètre du projet étendu).



Il convient de rappeler que pour atteindre les objectifs de rénovation urbaine fixés dans le PADD du PLU, la Municipalité s'est fixée comme principe directeur de ne pas recourir à l'expropriation pour obtenir la maîtrise foncière qui conditionne la réalisation de ces programmes de rénovation urbaine.

Il en résulte que les opérations ne peuvent se réaliser qu'au fur et à mesure que le foncier nécessaire est mis en vente ou négociable à l'amiable. Les objectifs communaux sont atteints de cette manière progressivement au fur et à mesure que le foncier devient disponible, sans contraindre aucun propriétaire privé.

Cette politique a été suivie avec constance, comme le démontrent les permis de construire successifs qui ont été délivrés en cœur de ville au cours des dix dernières années :

Opérateur	adresse	date du PC	nombre de loge- ments	dont loge- ments so- ciaux	%
Morcet Immobilier	9 avenue Carnot	24/02/2014	13	4	31%
Franco-Suisse	9 rue Maurice Berteaux - 13 rue Vaillant	22/09/2014	34	15	44%
Pierre Promotion	39 avenue de Verdun	13/10/2015	40	12	30%
Nafilyan	42 rue des Ponts	31/10/2016	19	19	100%
ADI	4 rue des Ponts	08/03/2016	18	6	33%

Morcet	18 Av du Général de Gaulle	23/09/2016	20	6	30 %
Immobel	Verdun / Foch (Fleurilège)	18/06/2018	78	32	41%
SOFINIM	3 bd Hostachy - rue de Seine	12/01/2018	54	40	74%
Les Nouveaux Constructeurs	15 q-17-19 avenue Carnot	12/09/2018	42	13	31%
P2I	34-36-38 rue des Ponts	10/03/2021	44	18	41%
Total			<mark>362</mark>	165	46%

Il se trouve qu'un opérateur privé, le groupe Franco-Suisse, a réussi à obtenir par voie purement amiable la maîtrise de plusieurs parcelles, de part et d'autre de la rue Vaillant, proches de l'emplacement réservé A4, puis dernièrement, de parcelles jouxtant les précédentes jusqu'au boulevard Hostachy, ce qui vient de permettre l'extension du projet. Les deux emprises successives sont indiquées sur les plans des pages 3 et 4 de la présente notice explicative.

L'examen de ces plans fait apparaître qu'une partie du projet, correspondant à l'emprise initiale est majoritairement situé sur des parcelles occupées aujourd'hui par des pavillons, et classées en secteur à dominante pavillonnaire du PLU, le secteur UBa. La densification de cette petite enclave pavillonnaire en plein cœur de ville croissillon répond aux grandes orientations du PADD du PLU.

Ainsi, pour être réalisé, le projet nécessite une adaptation du règlement du PLU consistant en :

- L'inscription du parcellaire concerné par les constructions prévues au projet initial dans un même zonage, alors qu'il appartient à 2 zones différentes (UA et UB).
- Une modification des règles, en particulier de celles qui ont pour conséquence de limiter la densité, de manière à permettre de réaliser le programme de rénovation urbaine.

Or, ainsi qu'il a été indiqué dans l'introduction, la déclaration de projet du code de l'urbanisme constitue un moyen que le décideur public peut mettre en œuvre afin que la règle d'urbanisme soit rapidement adaptée de manière à permettre la réalisation d'un projet. Elle est régie par les articles L300-6, L300-6-1, R153-15-2°, R300-15 à R300-19 de ce code.

Le code de l'urbanisme précise expressément que le projet faisant l'objet de la déclaration peut être un projet public ou un projet privé, pourvu qu'il soit d'intérêt général.

En résumé, il résulte de ces dispositions du code de l'urbanisme que :

- 1. Une Commune ou un EPCI peut se prononcer, après enquête publique, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général :
  - D'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du livre III du code de l'urbanisme (aménagement foncier)
  - Ou de la réalisation d'un programme de construction.
- 2. L'intérêt de la déclaration de projet pour une Commune est de lui permettre de rendre son PLU compatible avec la réalisation du projet.

Toutefois, cette mise en compatibilité du PLU est limitée aux cas suivants (L300-6-1) :

- La réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général;
- La réalisation d'un projet immobilier de création ou d'extension de locaux d'activités économiques, présentant un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable.

Il convient de souligner que l'intérêt général du projet constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité d'un PLU par une déclaration de projet. Ainsi que le Conseil d'Etat l'a précisé dans un arrêt qui peut être appliqué à la procédure intégrée : « il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération [...] au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée » (CE, 23-10-2013, commune de Crolles, req n° 350077).

Ainsi qu'il a été précisé en introduction, il est possible à la personne responsable du projet (ici l'opérateur privé), au vu des conclusions du Commissaire-enquêteur, d'apporter à ce projet des changements substantiels et de demander « à l'autorité organisatrice (ici la commune de Croissy-sur-Seine) d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement » (article L123-14 II du code de l'environnement); le projet modifié doit avoir été soumis à l'avis de l'autorité environnementale dans les mêmes conditions que le dossier du projet initial, avant la réalisation de l'enquête complémentaire.

#### L'intérêt général du projet

Il avait déjà été exposé, dans le premier dossier mis à l'enquête publique, que ce projet présente sans conteste un intérêt général qui justifie le recours à une procédure de Déclaration de projet ayant pour effet de mettre en compatibilité le PLU de Croissy-sur-Seine. Ces explications sont reprises ici :

- Le projet permet, en premier lieu, de diversifier et adapter une offre de logements pour tous et de renforcer la mixité urbaine et sociale, notamment en cœur de ville; cet objectif constitue un des grands axes du PADD du PLU de Croissy-sur-Seine approuvé le 23 juillet 2013.
  - Il reste plus que jamais d'actualité ; en effet, si la Commune a bien commencé à rattraper son retard dû en particulier au passage par la Loi Duflot d'un taux de 20 % au taux de 25 %, elle est encore en deçà de cet objectif.

Au demeurant, même si le taux de 30 % de logements sociaux prévu au programme peut paraître insuffisant pour rattraper le retard que possède encore la Commune, il faut souligner que l'objectif de 25 % est impossible à atteindre rapidement dans une Commune urbaine, comme Croissy-sur-Seine, où les terrains mobilisables pour de nouvelles opérations immobilières sont rares et coûteux. C'est la raison pour laquelle l'Etat

apprécie les efforts des communes dans le cadre de programmes triennaux qu'elles doivent respecter.

Ainsi, le programme triennal 2023-2025 fixé par l'Etat pour Croissy-sur-Seine impose la création de 60 logements sociaux : le projet modifié qui en prévoit 43, contribue à cette obligation à hauteur de 71,6 %, ce qui est loin d'être négligeable.

Il en résulte que le projet donne ainsi du temps à la Municipalité pour organiser d'autres opérations, en fonction des opportunités foncières, qui petit à petit permettront d'atteindre l'objectif global de 25 % de logements sociaux dans le parc de logements croissillon.

Il ne peut donc être nié qu'il présente un intérêt général incontestable pour la commune de Croissy-sur-Seine.

2. En second lieu, alors que l'offre de soins de proximité pâtit dans toute la France de l'évolution de la démographie des professions médicales et paramédicales, Croissysur-Seine est, elle aussi, touchée par ce phénomène.

En effet, la commune de Croissy-sur-Seine a été classée par l'ARS Ile-de-France en zone d'intervention prioritaire (ZIP) en raison de l'insuffisance de l'offre de soins qui y est proposée. Le PNAs (plan national d'accès aux soins) y prévoit 4 mesures :

- a. Le renforcement de l'offre de soins dans les territoires au service des patients : une présence médicale et soignante accrue,
- b. La mise en œuvre de la révolution numérique en santé pour abolir les distances,
- c. Une meilleure organisation des professions de santé pour assurer une présence soignante pérenne et continue,
- d. Une nouvelle méthode : faire confiance aux acteurs des territoires pour construire des projets et innover dans le cadre d'une responsabilité territoriale,

Le projet s'inscrit dans le cadre de ces mesures :

A défaut de pouvoir accroître rapidement le nombre de soignants en activité, il est toutefois possible d'améliorer l'exercice de ces professions en leur permettant de mettre en place une organisation qui allège les tâches non productives, en mutualisant un certain nombre de coûts, en créant des synergies qui rendent les tâches plus attractives ou moins astreignantes. Encore faut-il qu'ils disposent de locaux adéquats (superficie, organisation interne et distribution des locaux...) pour mettre en place de pareilles structures. C'est ce à quoi contribue le projet qui comporte 330 m² de locaux d'activités à vocation médicale et paramédicale.

Cette contribution est, elle aussi et de toute évidence, d'intérêt général.

3. Enfin, il convient de souligner que le projet qui prévoit 290 m² de locaux commerciaux de proximité à l'emplacement du garage Renault, contribue à l'amélioration de la mixité fonctionnelle du cœur de ville, même si cette partie du programme n'entre pas strictement dans la définition de l'intérêt général applicable à la procédure de déclaration de projet par les collectivités territoriales. Cette opération aura également pour effet bénéfique de réduire les besoins de stationnement de moyenne durée dans le quartier (véhicules en attente avant ou après travaux) et de supprimer les risques de pollution dus aux activités relevant de la nomenclature ICPE et pouvant être exercées

dans les garages.

#### Quels sont les changements du PLU nécessaires ?

A l'issue de la première enquête publique qui a donné lieu à une forte participation des croissillons, le Commissaire-enquêteur a formulé un avis défavorable assorti de recommandations.

Il a, en particulier, incité l'opérateur (Franco-Suisse) à étendre son projet à des espaces proches, donnant sur le boulevard Hostachy, qui nécessitent eux aussi de faire l'objet de travaux de rénovation urbaine, de manière à faire ressortir la cohérence globale d'un projet plus étendu en faveur du renouvellement urbain du cœur de ville de Croissy-sur-Seine.

Cette extension du projet porte, comme il a été précisé précédemment, sur des terrains situés en zone UA du PLU et soumis aux règles spécifiques de l'AVAP, valant SPR, pour le secteur AP2 secteur Hostachy.

Les constructions qui y sont prévues respectent les règles cumulées du PLU et de l'AVAP.

Finalement, la modification du PLU nécessaire au projet élargi, reste limitée aux terrains d'assiette de la partie du projet correspondant au projet initial.

Ces évolutions sont rappelées dans le détail au chapitre « Contenu de la modification du PLU ».

## Les conséquences de l'évolution du projet

L'article L123-14 II du code de l'environnement qui donne la possibilité de réaliser, après modification du projet, une enquête complémentaire, dispose notamment :

« Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification. »

Il importe par conséquent que la notice explicative expose ces avantages et ces inconvénients tant pour le projet que pour l'environnement.

Parallèlement, il sera répondu aux objections du public, recueillies au cours de la première enquête, qui ont conduit le Commissaire-enquêteur à juger qu'il serait utile de modifier le projet et de procéder à l'enquête complémentaire.

## Avantages et inconvénients pour celui-ci des changements apportés au projet

#### Le projet modifié apparaît plus cohérent.

La prise en compte des parcelles AK 170, 171 (partiellement), 543, 544, 168 et 720 permet de raccorder le projet modifié au boulevard Hostachy, artère principale du cœur de ville. Cette emprise élargie fait mieux ressortir comment le projet contribue à la réalisation de l'objectif du PADD du PLU : « Conforter la centralité urbaine principale en rénovant et en densifiant les îlots en cœur de ville ».

Sur ce périmètre étendu, la hauteur des bâtiments est modulée : si la partie du projet, de part et d'autre de la rue Vaillant, reste fixée à R+3+C, comme la résidence Concorde au 15 de cette rue, la partie du projet limitrophe du boulevard Hostachy respecte l'épannelage de cette avenue, avec une hauteur passant de R+2 en limite du boulevard à R+2+C en recul, pour assurer une transition harmonieuse avec les bâtiments prévus rue Vaillant (voir plan de masse du programme page 7).

Ainsi qu'il a été expliqué ci-devant (Intérêt général du projet), le projet modifié permet, à lui seul, de couvrir 71,6 % du programme triennal 2023-2025, fixé par l'Etat, en matière de construction de logements sociaux à Croissy-sur-Seine.

Il est toutefois nécessaire de souligner que la Commune ne souhaite pas rendre obligatoire la création de toitures terrasses végétalisées accessibles pour les constructions projetées, contrairement à ce qu'a suggéré le Commissaire-enquêteur. Les toitures végétalisées constituent une possibilité offerte par le règlement du PLU dont les architectes disposent si elles sont

compatibles avec le reste de la conception architecturale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'environnement bâti, ce qui n'apparaît nullement évident dans ce secteur.

Enfin, le projet modifié permet de remplacer le garage Renault par un commerce mieux adapté à une implantation en cœur de ville, ce qu'attendent les croissillons.

Il n'est pas apparu, à l'analyse, d'inconvénients pour le projet dus à sa modification.

## Avantages et inconvénients pour l'environnement des changements apportés au projet

#### Les impacts du projet modifié sont positifs

Au cours de la première enquête publique de nombreux croissillons se sont inquiétés des effets du projet sur la circulation des véhicules et des piétons dans la rue Vaillant. Les risques sont pourtant d'autant plus réduits que la Commune a prévu de mettre en œuvre des mesures visant :

- A restreindre la circulation des véhicules à la seule desserte des constructions de la rue, sans débouché sur le boulevard Hostachy,
- A promouvoir pour les piétons, notamment les scolaires, un itinéraire de substitution traversant le parc Leclerc, sans interférences avec les voies empruntées par des véhicules à moteur.

Enfin, ainsi qu'il a été précisé dans la présentation du projet modifié, le nombre d'accès aux parkings des constructions est limité grâce à l'intégration de ceux des bâtiments limitrophes du boulevard Hostachy avec ceux du côté impair de la rue Vaillant.

Le remplacement par un commerce de centre-ville du garage Renault qui générait du trafic dans la rue Vaillant et entraînait l'occupation de plusieurs places de stationnement en cœur de ville permet de réduire des nuisances et d'améliorer encore l'attractivité du boulevard Hostachy.

De même, la création de la placette de respiration, plantée d'arbres de haute tige, sur le boulevard Hostachy (nouvel espace ouvert au public) contribue à en améliorer l'esthétique et le confort pour les piétons.

L'extension de la réalisation de l'opération de rénovation urbaine permet de limiter les nuisances du chantier. En effet, cette extension sera facilement accessible depuis la rue Vaillant et la durée totale des travaux sera optimisée.

Il n'apparaît pas, à l'analyse, d'inconvénients de l'extension du projet pour l'environnement.

### Contenu de la modification du PLU

#### Le changement apporté au zonage

La modification n° 1 du PLU approuvée le 14 décembre 2015 a créé un sous-secteur UAa1 afin de permettre la réalisation de la dernière phase de l'aménagement de la ZAC multisites créée en 1997 qui concerne le site « Leclerc » situé à l'angle du boulevard Hostachy et de la rue de Seine.

Il est apparu souhaitable de procéder de manière identique et de créer un nouveau sous-secteur UAa2, pour l'opération concernée par le présent dossier de mise en compatibilité qui se situe sur 2 unités foncières sises de part et d'autre de la rue Vaillant.



PLU en vigueur

PLU après mise en compatibilité

Il convient aussi d'adapter le règlement de ce sous-secteur pour permettre la réalisation de l'opération.

#### L'adaptation du règlement

Le tableau ci-dessous fait ressortir les différences entre le règlement prévu pour le sous-secteur UAa2 et celui du PLU actuellement en vigueur :

REDACTION DU PLU EN VIGUEUR	REDACTION PREVUE
Caractère de la zone UA	
- Secteur UAa	- Secteur UAa
Il correspond au centre-ville qui prend appui sur le boulevard Hostachy, élargi aux rues, îlots et franges caractérisés par leur niveau	Il correspond au centre-ville qui prend appui sur le boulevard Hostachy, élargi aux rues, îlots et franges caractérisés par leur niveau
de densité et l'assemblage des constructions. Le secteur UAa est destiné à l'accueil et à la	de densité et l'assemblage des constructions. Le secteur UAa est destiné à l'accueil et à la

confortation des fonctions habituelles d'un centre-ville en permettant la juxtaposition de l'habitat, des activités de commerce et de service.  Il comporte un sous-secteur UAa1, jouxtant un espace vert public, et dans lequel les obligations concernant la réglementation de l'emprise au sol et la création d'espaces libres sont allégées.	confortation des fonctions habituelles d'un centre-ville en permettant la juxtaposition de l'habitat, des activités de commerce et de service.  Il comporte un sous-secteur UAa1, jouxtant un espace vert public, et dans lequel les obligations concernant la réglementation de l'emprise au sol et la création d'espaces libres sont allégées.  Il comporte un sous-secteur UAa2 destiné à recevoir une opération de rénovation du tissu urbain en cœur de ville.
Article UA 1	
	Sans changements
Article UA 2	
	Sans changements
Article UA 3	
	Sans changements
Article UA 4	
UA 4.2.2.1- Dispositions générales	UA 4.2.2.1- Dispositions générales
	<ul> <li>Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain autant que faire se peut, chaque fois que cette technique peut être utilisée.</li> <li>Le reste sans changements</li> <li></li> </ul>
Article UA 5	
	Sans objet
Article UA 6	
	Sans changements
Article UA 7	
UA 7.1 - Définitions	UA 7.1 - Définitions
Retrait :	Retrait :
Le retrait est la distance (L) comptée perpen- diculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.	Le retrait est la distance (L) comptée perpen- diculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses acces- sibles ne disposant pas d'un mur écran d'une	Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons (sauf dans le sous-secteur UAa2), les coursives, les terrasses accessibles ne dis-

hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

posant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions, ainsi que, dans le soussecteur UAa2, les balcons.

#### Article UA 8

Sans changements

#### Article UA 9

Sans changements

#### Article UA 10

UA 10.2 DISPOSITIONS GENERALES

UA 10.2.1 Hauteur maximale

Faitage ou acrotère secteur Secteur UAa 12,00 mètres Secteur UAb 11,00 mètres Secteur UAc 11,00 mètres

UA 10.2 DISPOSITIONS GENERALES

UA 10.2.1 Hauteur maximale

Faitage ou acrotère secteur Secteur UAa 12,00 mètres

> Toutefois, dans le soussecteur UAa2, la hauteur maximum est fixée à 15 m et peut atteindre 16 m sur la moitié du linéaire des toitures d'un même bâtiment.

11,00 mètres

Secteur UAb Secteur UAc 11,00 mètres

UA 11.3.1 Dispositions générales

#### Article UA 11

UA 11.3.1 Dispositions générales

Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée qui n'accueille pas exclusivement des locaux à usage d'habitation doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée qui n'accueille pas exclusivement des locaux à usage d'habitation doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comp-

tée à partir du niveau du trottoir.

Toutefois, dans le secteur UAa2, cette disposition ne s'applique qu'à la partie

des constructions accueillant des locaux à destination de « commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

..

#### Article UA 12

•••

UA 12.2 Stationnement des véhicules à moteur

UA 12.2.1 Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Secteur UAa: 2 places par logement,
- Secteur UAb: 2 places par logement,
- Secteur UAc : 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Pour les établissements artisanaux, commerciaux, restaurants et de services de proximité :

- Secteurs UAa et UAb : aucune place de stationnement
- Secteur UAc: une place de stationnement pour 50 rn² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place

Pour les équipements collectifs : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. ...

UA 12.2 Stationnement des véhicules à moteur

UA 12.2.1 Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Secteur UAa: 2 places par logement, sauf dans le sous-secteur UAa2,: au minimum 1 place par logement en accession et au maximum 1 place par logement pour les logements sociaux.
- Secteur UAb : 2 places par logement.
- Secteur UAc : 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place, sauf dans le sous-secteur UAa2 : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux, commerciaux, restaurants et de services de proximité :

- Secteurs UAa et UAb : aucune place de stationnement
- Secteur UAc: une place de stationnement pour 50 rn² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place

Pour les équipements collectifs : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le

. . .

## UA 12.3 Stationnement des deux roues et des poussettes

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, deux roues et des poussettes.

Ces locaux doivent être aménagés de plainpied et intégrés dans les bâtiments. Ils doivent être d'accès facile et commode et doivent être clos.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement accessibles. plus directement assimilables.

## UA 12.3 Stationnement des deux roues et des poussettes

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, deux roues et des poussettes.

Ces locaux doivent être aménagés de plainpied et intégrés dans les bâtiments, sauf dans le sous-secteur UAa2 où ils peuvent aussi être aménagés en premier sous-sol. Ils doivent être d'accès facile et commode et doivent être clos.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

#### Article UA 13

UA 13.1.1 Caractéristiques des espaces libres de constructions

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols. Ils peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 20 %; cette règle ne s'applique pas dans le sous-secteur UAa1.

#### UA 13.2.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Dans le sous-secteur UAa1, en cas d'impossibilité de remplacer des arbres sur l'unité foncière, ce remplacement devra être effectué, par des sujets de 5 m de hauteur minimum, dans l'espace public situé à proximité immédiate.

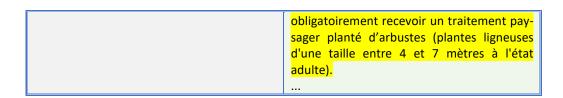
UA 13.1.1 Caractéristiques des espaces libres de constructions

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols. Ils peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 20 %; cette règle ne s'applique pas dans les sous-secteurs UAa1 et UAa2.

UA 13.2.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Dans le sous-secteur UAa1, en cas d'impossibilité de remplacer des arbres sur l'unité foncière, ce remplacement devra être effectué, par des sujets de 5 m de hauteur minimum, dans l'espace public situé à proximité immédiate. Dans le sous-secteur UAa2, cette disposition n'est pas applicable, mais les marges de recul sur voie devront

. . .



#### **Commentaires**

Le changement apporté à l'article UA 4 a pour objet de rappeler plus clairement que l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée.

Les changements apportés aux articles UA 7 et UA 10 ont pour objet d'augmenter la surface de plancher réalisable dans le sous-secteur concerné, afin de permettre au projet d'avoir un bilan financier équilibré.

Celui-ci nécessite la réalisation d'une surface de plancher minimum, eu égard, d'une part, au coût du foncier et aux coûts de construction et, d'autre part, aux prix du marché du m² de logements en accession et de logements sociaux. Il convient de rappeler ici que le projet est un projet privé, présentant un caractère d'intérêt général permettant la mise en œuvre de la procédure de Déclaration de projet.

A titre d'information, l'opérateur indique avoir pris en compte des prix de vente de l'ordre de 7 800 € / m² pour les logements en accession et de 4 700 €/m² (dont TVA à 5,5 %) pour les logements sociaux en BRS (voir page 7).

Les changements apportés à l'article UA 11 visent à dispenser les locaux destinés aux activités médicales ou paramédicales qui reçoivent une patientèle, principalement sur rendez-vous, de l'obligation d'avoir la hauteur sous plafond plus élevée qui est imposée par le règlement du PLU dans la zone UA aux commerces et autres activités qui accueillent une clientèle nombreuse et non régulée et pour lesquels un plus grand volume intérieur est nécessaire.

Les changements apportés aux articles UA 12 et UA 13 ont pour objet d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de logements situés en cœur de ville et à proximité immédiate de moyens de transport en commun et aux besoins des utilisateurs des locaux d'activité. Ils ont également pour objet de limiter à un seul niveau en sous-sol les locaux destinés à accueillir les emplacements de stationnement; c'est à cette fin que, à titre exceptionnel, dans le secteur UAa2, les sous-sols sont autorisés sur toute la superficie des terrains, ce qui exclut la plantation d'arbres de fort développement.