TOME 3

EXPLICATIONS DES CHOIX POUR **L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET**

RAPPORT
DE PRÉSENTATION

TOME 03

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET

CHAPITRE 1.
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

01
AVANT-PROPOS

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation «explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement» et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
En vertu de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du plan Local d'Urbanisme de TAVERNY a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

- dans le TOME 1 (Pièce n°1) concernant le diagnostic socio-économique et le TOME 2 (Pièce n°1) sur l'État Initial de l'Environnement, des encarts « enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce n°2) est conçu de manière à répondre aux différents enjeux du territoire et aux choix des édiles. Par ailleurs, chaque axe est détaillé en orientations précises et rédigé afin d'aider à la compréhension du projet. Le cas échéant, les orientations font référence aux autres documents d'urbanisme avec lesquels ils s'articulent (le SDRIF, le PLH, le PDUIF, notamment) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3) font mention, dans leur partie introductive, à des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de ville et le volet réglementaire ;
- le règlement écrit (Pièce n°4) comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
  - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
  - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au tissu urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en œuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
  - en introduction de chacun des articles des zones est décrit « l'esprit de la règle» et les objectifs poursuivis ainsi que les risques et aléas susceptibles d'affecter les capacités constructives.
- Les documents graphiques du règlement (Pièce n°5) comportent des plans permettant de spatialiser des règles particulières, donnant « à voir et à comprendre » la règle écrite sur l'ensemble de la zone urbaine générale.

L'objet du présent TOME 3 est de retranscrire cet «emboîtement» des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).
Par ailleurs, les choix étant parfois portés par une logique supra-communale issue d'autres documents d'urbanisme et de planification, l'explication des choix retenus est suivie d'une section expliquant «l'articulation avec les autres documents».
Dans les explications et justifications énoncées ci-dessous, est appelé PLU#1 le PLU opposable et est nommé PLU#2 le projet de PLU révisé.

Le PADD a été élaboré sous la conduite de l'équipe municipale, en concertation étroite avec les principaux partenaires institutionnels et les habitants qui participent à la vie de la commune. Il constitue l'expression du projet politique de la Ville et s'inscrit donc dans la continuité des objectifs inscrits dans la délibération de prescription de la révision du PLU prise en date du 17 septembre 2019 :

- maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique ;
- maîtriser l'aménagement urbain et conserver l'identité de la ville ;
- maîtriser le développement économique et l'emploi ;
- préserver la qualité environnementale, paysagère et architecturale ;

Puisqu'il expose directement le projet global et qu'il définit les orientations générales qui sont déclinées dans les pièces opposables du PLU telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du plan, introduite par le rapport de présentation.
La définition du projet communal et la rédaction du PADD s'inscrivent en cohérence (conformité, compatibilité, prise en compte) de l'ensemble des documents et programme de la hiérarchie des normes.

Le PADD de la commune de TAVERNY a été officiellement débattu au sein du conseil municipal en date du 24 mars 2022.

02
LE CHOIX D'UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ POUR LE TERRITOIRE

Concomitamment aux importantes mesures de préservation et de valorisation de son cadre de vie mises en place dans le projet de PLU#2, la commune de Taverny doit inscrire un développement urbain traduit par les documents supra-communaux, dont le SDRIFe en cours d'approbation.

En effet, parmi les enjeux et les objectifs pour 2040, le futur document régional (dans le droit fil des orientations de l'ancien du reste) inscrit l'intensification urbaine et l'accroissement de la capacité d'accueil en logements comme points fondamentaux, d'autant que la ville de Taverny est desservie par des gares de transport de voyageurs. Ainsi, dans son orientation 57, le document régional précise que le nombre de logements devra progresser en moyenne de 15% à horizon 2040.

Ainsi, la ville s'est attachée à faire un travail de couture en préservant certains tissus de l'enveloppe urbaine d'une intensification «brutale» qui viendrait compromettre les éléments de patrimoine bâti et/ou paysager et en ciblant prioritairement certains secteurs dont l'opérationnalité est d'ores et déjà engagée.

Considérant les actions de développement entreprises par la ville et Grand Paris Aménagement dans le cadre du dossier de création de ZAC Quartiers de T en 2022 (notamment le quartier des Écouardes et le quartier Verdun la Plaine), ainsi que les secteurs de renouvellement comme le secteur de la friche industrielle de l'Apave, la commune a choisi de définir un projet de développement clairement identifié dans le futur PLU.

Cette logique de développement se veut ambitieuse par sa qualité, mais aussi compatible avec les enjeux supra-communaux et, enfin, équilibrée.

La commune privilégie un scénario de croissance démographique basé sur une croissance d'environ 1% par an permettant d'arriver à une population d'environ 30000 habitants dans un horizon 10 ans.

Cette orientation doit permettre à TAVERNY de répondre à plusieurs enjeux comme assurer le maintien de son niveau d'équipement (et d'en prévoir les évolutions de façon phasée) et permettre la mise en œuvre d'une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux documents de portée supra-communale et aux ambitions affichées par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ainsi que le SDRIF (y compris le projet de SDRIFe en cours de validation).

	Projet à horizon 10 ans
Nombre de constructions projetées	**1600** logements environ soit une moyenne de 160 logements/an (PADD)
au sein du tissu	200 logements environ prenant en considération le potentiel diffus de densification et de dents creuses
au sein des secteurs de renouvellement	200 logements environ
au sein de la ZAC multisites quartier des T	env 1000 log (Écouardes) env 200 log (verdun la Plaine)
nombre d'habitants supplémentaires	**+ 3000 habitants** environ considérant que 320 logements seront nécessaires pour compenser les effets du point mort démographique. base 2,42
Population totale induite à terme	**30000 habitants** environ

Ainsi, les besoins en logements induits par la croissance démographique projetée doit conduire la ville de TAVERNY à réaliser 1600 logements pour les 10 prochaines années. Ces besoins constructifs doivent permettre à la fois l'accueil de la croissance démographique, mais aussi de répondre aux besoins induits par le point mort.

03
UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de TAVERNY résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...) ;
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et de développement de la nature en ville notamment.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic.

Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette politique vise à assurer la continuité, dans le temps, du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées

doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, sur le long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables «environnement» et «devenir».

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur la commune, en compatibilité avec les documents supra-communaux. Il porte aussi les ambitions de la commune pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLU.

Conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante de ce dernier. Les orientations du PADD répondent à des objectifs et des choix de développement définis lors de l'élaboration du PLU par une démarche analytique et prospective menée à plusieurs échelles spatiales, mais centrée sur le territoire communal.

Au travers du PADD, les Élus de TAVERNY ont souhaité exprimer et formaliser une vision à horizon 10 ans au cœur d'un projet qui ferait de la commune un territoire équilibré.

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le PADD s'articule autour de 9 orientations majeures pour l'avenir de la commune.

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la commune et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

04
RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Au regard du diagnostic établi ainsi que la vision des édiles et les principes issus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, **9 grands axes composent le PADD, axes déclinés en 49 orientations**.

04.1
UNE VILLE NATURE : PRÉSERVER, VALORISER, RÉVÉLER LES ÉLÉMENTS SINGULIERS DES MILIEUX NATURELS ET PAYSAGERS DU TERRITOIRE, ET AINSI FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Taverny bénéficie d'un cadre de vie qualitatif, bien que parfois minéral dans certains quartiers. L'histoire ancienne du territoire a favorisé l'émergence d'un patrimoine naturel et paysager remarquable et identitaire à préserver. Cependant au fil du temps et face à la pression foncière, certains de ces espaces naturels ont parfois été consommés ou altérés par urbanisation pas toujours bien cadrée. Sans remettre en question ces nouveaux quartiers, la ville souhaite rétablir la trame verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain pour que la qualité du cadre de vie soit améliorée et ainsi réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.

4 orientations ont été retenues :

OR 1.1	Protéger la biodiversité et les milieux naturels : valoriser la trame verte et bleue
OR 1.2	Consolider la trame verte dans un territoire «fortement» urbanisé
OR 1.3	Mieux intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement
OR 1.4	Prévenir les risques naturels

04.2
UNE VILLE DE QUALITÉ FIÈRE DE SON PATRIMOINE : CONFORTER LES ATOUTS DE LA VILLE AU BÉNÉFICE D'UN CADRE DE VIE QUALITATIF EN REVENDIQUANT ET EN SE RÉAPPROPRIANT SON PATRIMOINE

En complément des éléments naturels qualifiant le paysage tabernacien, le tissu urbain compte une formidable densité d'éléments bâti historique, identitaire ou encore architecturales. Ces éléments sont autant de témoignages de ce qui a constitué l'identité de Taverny au fil des ans. Si la ville est tournée vers les enjeux d'avenir, elle entend aussi préserver ces éléments et passer fièrement le témoin aux générations futures.

6 orientations ont été retenues :

OR 2.1	Valoriser et protéger le patrimoine bâti et non bâti, constitutif de l'identité de la ville et des quartiers
OR 2.2	Mettre en valeur la nature en ville
OR 2.3	Maîtriser l'évolution des paysages urbanisés
OR 2.4	Améliorer la qualité et le confort de l'espace public
OR 2.5	Mettre en valeur le paysage naturel de qualité
OR 2.6	Réintégrer l'eau au cadre de vie

04.3
UNE VILLE CULTURELLE : DÉVELOPPER ET TRANSMETTRE LES PATRIMOINES VIVANTS, MATÉRIELS ET IMMATÉRIELS

Depuis plusieurs années déjà, la ville a développé une véritable politique culturelle ambitieuse, convaincue que la culture était un support pour l'égalité des chances et le bien vivre ensemble.

3 orientations ont été retenues :

OR 3.1	Transmettre les patrimoines artistiques en favorisant la diversité des expressions et la création contemporaine
OR 3.2	Investir le champ des nouvelles pratiques culturelles
OR 3.3	Poursuivre la politique de développement du rayonnement culturel de la ville

04.4
UNE VILLE DYNAMIQUE : CONFORTER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE DANS LEUR DIVERSITÉ ET DE FAÇON RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesses et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement, ...

Le renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- développement de l'emploi,
- création de l'attractivité et du dynamisme territorial,
- rapprochement entre les demandes et les besoins (notion d'économie intégrée).

Taverny constitue un pôle économique local, notamment avec son centre commercial Les Portes de Taverny, mais aussi la zone économique des Écouardes. Ainsi, la ville concentre une variété d'activités économiques et attire, chaque jour, de nombreux travailleurs provenant des communes alentours. La ville se doit de préserver ses acquis (commerces de proximité et zone d'activités, ...), tout en étant à la pointe du développement d'activités économiques nouvelles et complémentaires. La gestion des mobilités domicile-travail constitue aussi un enjeu majeur. Qui plus est, la ville entend également re-développer l'agriculture aujourd'hui en déclin.

4 orientations ont été retenues :

OR 4.1	Soutenir, diversifier et développer les activités agricoles et maraîchères
OR 4.2	Conforter les zones d'activités économiques et commerciales existantes
OR 4.3	Pérenniser l'offre commerciale et de services de proximité et de qualité
OR 4.4	Soutenir la diversification du tissu économique et des nouvelles formes de travail

04.5
UNE VILLE SÛRE : INSCRIRE LE BIEN-ÊTRE ET LE BIEN-VIVRE DES HABITANTS DANS LA VILLE

La sécurité publique et un droit fondamental pour lequel les acteurs locaux ont un rôle à jouer. En effet, la capacité d'offrir aux administrés un territoire sûr doit permettre de favoriser le bien -être en ville, mais aussi de privilégier un cadre de vie respecté qui ne soit pas dégradé.

En lien avec l'axe 2, l'ambition communale est de favoriser le bien-vivre ensemble.

4 orientations ont été retenues :

OR 5.1	S'appuyer sur le conseil local de sécurité, de prévention de la délinquance et de la radicalisation
OR 5.2	Développer la vidéo-protection, facteur de tranquillité sur le territoire
OR 5.3	Mettre en place des actions en vue de la prévention et de la réinsertion
OR 5.4	Développer les moyens pour la police municipale

04.6
UNE VILLE SOLIDAIRE : RÉPONDRE AUX DÉFIS D'UN TERRITOIRE DE COHÉSION

La cohésion sociale, c'est-à-dire la capacité d'une société à assurer le bien-être de sa population, en réduisant les disparités et la marginalisation est centrale dans le concept de développement et d'inclusion.

Au travers cet axe, la ville entend inscrire une politique efficace concernant le parcours résidentiel et permettre de répondre aux difficultés de logements de certains publics (personnes modestes, souffrant d'un handicap, jeunes ménages, etc.).

L'objectif de la ville est certes de parvenir à assurer l'équilibre social de l'habitat, mais aussi de maintenir et de compléter l'ensemble des services et équipements publics nécessaires aux évolutions sociétales.

6 orientations ont été retenues :

OR 6.1	Assurer un niveau d'équipements et de services pour tous et accessibles par tous
OR 6.2	Renforcer la mixité sociale et urbaine
OR 6.3	Mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre adaptée
OR 6.4	Encourager et soutenir le dynamisme associatif dans la ville
OR 6.5	Développer les actions pour un territoire inclusif
OR 6.6	Conforter le développement de la pratique sportive par le biais d'une offre pour tous

04.7
UNE VILLE EXEMPLAIRE : FAIRE DE LA VILLE DE TAVERNY UNE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'ÉCOLOGIE URBAINE

Taverny souhaite s'engager activement dans le virage du développement durable et la résilience, dans les domaines de l'écologie, de la gestion des déchets, des économies de ressources naturelles.
Elle entend devenir encore plus une ville exemplaire.

8 orientations ont été retenues :

OR 7.1	Poursuivre un urbanisme durable et de qualité répondant aux enjeux du 21eme siècle
OR 7.2	Économiser les ressources naturelles du territoire
OR 7.3	Préserver la qualité de l'eau
OR 7.4	Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets
OR 7.5	Œuvrer pour un territoire soucieux de la santé
OR 7.6	Prendre en compte la cause animale dans le projet de la ville
OR 7.7	Promouvoir le verdissement de la ville
OR 7.8	Développer les infrastructures numériques

04.8
UNE VILLE ACCESSIBLE : FAVORISER LA MOBILITÉ POUR TOUS

La commune est relativement bien desservie par les transports en commun, notamment grâce au réseau de bus, mais aussi et surtout au réseau ferrée. Ces transports collectifs assurent des déplacements rapides et cadencés de pôle à pôle.

Malgré cela, la voiture individuelle est encore utilisée majoritairement pour les déplacements. L'objectif de la ville est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace. L'ensemble des alternatives doit donc être soutenu pour favoriser la transition des comportements individuels.
La circulation et le stationnement automobile demeure ainsi une préoccupation première tant l'impact sur le paysage et les conditions de vie sont importantes (pollutions, nuisances sonores, sécurité, ...). Ces impacts sont notamment prégnants sur la question des stationnements quel que soit le mode de déplacement. Pour y remédier, la commune entend bien favoriser l'utilisation du transport collectif.
Consciente aussi des enjeux sociétaux contemporains, elle ambitionne de développer les mobilités durables.

6 orientations ont été retenues :

OR 8.1	Améliorer la qualité des déplacements sur le territoire
OR 8.2	Favoriser et encourager les principes de l'éco-mobilité
OR 8.3	Favoriser les alternatives au recours systématiques à la voiture
OR 8.4	Encourager l'intermodalité
OR 8.5	Maîtriser les déplacements domicile-travail
OR 8.6	Optimiser et repenser l'offre en stationnement automobile et en stationnement vélo

04.9
UNE VILLE STRUCTURÉE : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COMPACT, MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ.

En tant que ville moyenne francilienne, Taverny souhaite conforter sa une croissance démographique de façon harmonieuse et ainsi s'inscrire de façon maîtrisée dans les objectifs des documents cadre.

La révision du PLU permet à la commune d'en profiter pour améliorer la structuration de son territoire selon deux logiques :

- une logique de centralité renforcée : l'espace doit être plus mixte à mesure que l'on s'approche du centre-ville et des arrêts de transport en commun,
- une logique d'économie de l'espace et des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain. Une seule zone à urbaniser déjà prévue dans le cadre de la ZAC a été prévue.

8 orientations ont été retenues :

OR 9.1	Maintenir une population résidentielle et accueillir une population nouvelle
OR 9.2	Organiser une gestion de l'espace la plus économe possible pour l'habitat
OR 9.3	Maîtriser et cadrer la densification du tissu urbain en tenant compte des cadres supra-communaux
OR 9.4	Développer une politique de rénovation/réhabilitation de l'habitat dégradé ou non adapté
OR 9.5	Maîtriser l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine principale
OR 9.6	Œuvrer pour un renforcement de la structuration urbaine
OR 9.7	Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans l'offre de logements
OR 9.8	Développer un modèle urbain mesuré, harmonieux et durable

05
UN PROJET RESPECTUEUX DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU CODE DE L'URBANISME

05.1.
RAPPEL DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer à la fois :

1° L'équilibre entre :
   a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
   b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
   c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
   d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
   e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de "développement durable". Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : "un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Ses principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine, ... et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires, maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «doux» de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants, en l'absence de SCOT :

- les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du code des transports (L.131-4 du code de l'urbanisme),
- le programme local de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat (L.131-4 du code de l'urbanisme),
- le SDRIF prévu à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le PCAET prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement (L.131-5 du code de l'urbanisme),
- le SDAGE prévu à l'article L.212-1 du code de l'urbanisme (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le PEB prévu à l'article L.112-4 du code de l'urbanisme (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le schéma régional des carrières prévus à l'article L.515-3 du code de l'urbanisme (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le PGRI pris en application de l'article 566-7 du code de l'environnement (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le SRCE prévu à l'article L.302-13 du code de l'environnement (L.131-1 du code de l'urbanisme),
- le SRHH prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitat (L.131-1 du code de l'urbanisme),

La mesure de la compatibilité sera rédigé dans le TOME 5 à la suite de l'évaluation environnementale (TOME4)

Le contenu de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de TAVERNY sont développés dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic du territoire (TOMES 1 et 2).

Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de la commune.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

05.2. LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME PAR LE PADD

05.2.1 Le principe d'équilibre

→ **Renouvellement urbain et restructuration des espaces urbanisés**

Les orientations 9.2, 9.3, 9.5 et 9.6 du PADD insistent sur le principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conduisant à une meilleure rationalisation de la consommation foncière et renforçant la densification urbaine.

L'urbanisation et la construction de nouveaux logements doivent aussi s'opérer en renouvellement urbain ainsi que par le comblement des dents creuses.

→ **Développement urbain maîtrisé**

La commune a souhaité maintenir sa croissance démographique tout en répondant aux enjeux soulignés par les documents de portée supra-communale (SDRIF, SDRIFe) ou encore les documents communautaire (PLHi) : ainsi la ville entend axer son développement territorial autour d'un objectif d'environ 30000 habitants à horizon 10 ans et ce, dans l'objectif de poursuivre un développement harmonieux et maîtrisé. Cela sous-entend de mener une urbanisation phasée dans le temps, impliquant notamment la mobilisation des friches existantes, l'exploitation des disponibilités foncières ou encore les zones d'urbanisation projetée (ZAC quartier des T).

→ **Utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces forestiers, protection des sites, des milieux et paysages naturels**

Les orientations 1.1, 9.2 et 9.5 du PADD imposent d'emblée un objectif de maîtrise du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, le projet de PLU est notamment porté par l'affichage d'une mise en œuvre d'un renforcement de la structuration urbaine et par la reconversion des friches industrielles existantes.

La protection des grands ensembles paysagers pose les limites tangibles de l'urbanisation ainsi que le principe de limitation de l'étalement urbain. L'objectif est de préserver et renforcer les structures paysagères et écologiques existantes s'intégrant dans la logique de trame verte et bleue de la commune. Par ailleurs, en renforçant la nature en ville (orientation 2.2), la commune entend poser les jalons d'une trame verte de «proche en proche» en préservant les principaux espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine, tout en préservant sa trame bleue du territoire.

→ **Les besoins en matière de mobilité**

L'axe 8 du PADD engage la commune à la mise en place des conditions d'une mobilité durable : l'ambition portée est celle d'une ville accessible en s'orientant vers une transition vers les mobilités douces.

L'objectif est ainsi de structurer la mobilité en militant pour un changement des comportements individuels au travers d'une nouvelle offre organisée de mobilité douce, d'une incitation à l'usage des transports collectifs ou encore à l'encouragement de pratiques d'éco-mobilité.

05.2.2 La qualité urbaine, architecturale et paysagère

→ **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables**

L'axe 2 du PADD précise, quant à lui, que les éléments bâtis ou non bâtis, témoins du passé de la commune, doivent faire l'objet d'une protection et d'une valorisation primordiales au maintien de l'identité spécifique de la ville.

→ **La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville**

L'axe 2 du PADD donne pour objectif le traitement qualitatif des entrées de ville du territoire, par la recherche d'une valorisation des atouts paysagers et l'amélioration du confort et de la sécurité des usagers.

05.2.3 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

→ **La mixité sociale dans l'habitat**

L'objectif de mixité sociale dans l'habitat est renforcé par l'axe 6 qui conforte la position solidaire de la ville de Taverny afin de répondre aux défis d'un territoire de cohésion.

Les orientations 6.2 et 6.3 visent à répondre à la demande en logements dans une véritable logique de parcours résidentiels. Ainsi, elles donnent comme objectifs la construction de logements diversifiés en taille et en type tout en renforçant la mixité sociale et urbaine de son tissu urbain.

L'orientation 6.5 vient d'ailleurs appuyer la politique d'inclusivité mise en place par la ville ces dernières années.

→ **La mixité fonctionnelle**

L'orientation 6.1 engage la ville dans la fourniture d'un niveau d'équipements et de services pour tous et accessibles par tous, y compris en appréhendant les besoins futurs.

L'orientation 6.2 vise, quant à elle, à assurer le déploiement de la mixité sociale et urbaine par la constitution de véritables quartiers combinant logements, services, commerces et équipements.

Dans cet objectif aussi, l'orientation 4.3 encourage le commerce de proximité afin de constituer des pôles de vie de proximité et de qualité.

05.2.4
La sécurité et la salubrité publiques

La sécurité et la salubrité publiques sont renforcées dans le PADD par deux moyens différents.

D'une part, l'objectif de la commune est d'améliorer la qualité, le confort et la sécurité dans l'espace public (orientation 2.4). Par ailleurs, l'axe 5 vise à inscrire le bien-être et le bien vivre ensemble.

D'autre part, l'orientation 8.1 vise, entre autres, à apaiser les circulations pour améliorer le cadre de vie et la sécurité des habitants.

05.2.5
La prévention des risques naturels

Les risques et aléas sont rappelés dans le Rapport de Présentation, mais également rappelés dans l'orientation 1.4 qui propose de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.

05.2.6
La protection des milieux naturels et des paysages

L'axe 1 du PADD a pour objectif la réconciliation de la ville et de son environnement naturel. Il cherche à préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux de la commune afin de renforcer la qualité du cadre de vie et de garantir l'attractivité de Taverny par la mise en valeur des continuités écologiques.

Il s'agit ici de conforter l'image du territoire, ville dans un écrin naturel insérée entre les grands ensembles naturels.

Tout en préservant les qualités environnementales du territoire, le PADD ambitionne également de créer du lien entre le tissu urbain et ces grands ensembles naturels en confortant les espaces naturels intra-urbains (principaux parcs urbains notamment). Enfin, la préservation des dernières emprises agricoles constitue un axe fondamental de la ville, convaincue par la nécessité de maintenir une filière de production agricole, notamment par la mise en place de filières courtes.

05.2.7
La lutte contre le réchauffement climatique

→ **La prise en compte des enjeux du XXIème siècle**

L'axe 7 du PADD donne l'objectif d'une ville exemplaire avec la prise en compte des enjeux du XXI^{ème} siècle en assurant la promotion de la filière des énergies propres, notamment. Cet axe vise à encourager la production d'énergie propre en mettant à contribution les potentialités de son contexte géographique. L'engagement de cette orientation appuie l'image d'une ville ambassadrice de la performance énergétique et environnementale.

L'orientation 7.1 doit engager la ville dans le développement d'un modèle d'urbanisme durable et de qualité. Enfin, les orientations 7.2 et 7.3 concourent à favoriser l la préservation des ressources du territoire inscrivant la ville dans une lutte active face aux enjeux du réchauffement climatique.

→ **Le renforcement de la mobilité durable**

Le PADD cherche à favoriser une mobilité durable (orientations 8.1 et 8.3) en développant le maillage des circulations douces, en s'intégrant à l'important réseau déjà mis en place par la ville. L'objectif est aussi de développer l'offre en transports collectifs ainsi que les pratiques d'éco-mobilité et de covoiturage.

05.2.8
La promotion du principe de conception universelle

→ **L'inclusion des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie**

L'orientation 6.5 vise à développer les actions pour un territoire inclusif et apporter une réponse aux différentes situations de handicap quel qu'il soit.

L'ambition de la ville ne s'arrête pas là puisqu'elle souhaite prendre en compte la cause animale dans le projet de ville (orientation 7.6).

Le développement des infrastructures numériques (orientation 7.8), pour les personnes âgées en perte de mobilité notamment, entre aussi en compte.

06
JUSTIFICATION DES CHOIX ET LOCALISATION DES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

Comme précisé précédemment, **le PLU#2 n'a prévu qu'une seule et unique zone à urbaniser**, dite zone d'extension de l'urbanisation : la zone 1AU de l'eco-quartier des Écouardes.

Le choix de cette zone répond en fait à plusieurs éléments cumulatifs.

En premier lieu, cette zone fait partie des enveloppes foncières dédiées à l'urbanisation depuis plusieurs années dans le document opposable comme en témoigne la carte ci-contre. En effet, cette zone AUb a été mises en place dès les PLU#1.

En second lieu, ce secteur a fait l'objet de la création de Zone d'Aménagement Concerté en 2022. Grand Paris Aménagement s'est engagé, aux côtés de la Ville de Taverny, dans la réalisation de la ZAC Quartiers des T comprenant les secteurs Cœur de Ville, Verdun Plaine (en zone UR du PLU#2) et Écouardes Est.

Historique de la création de la ZAC :

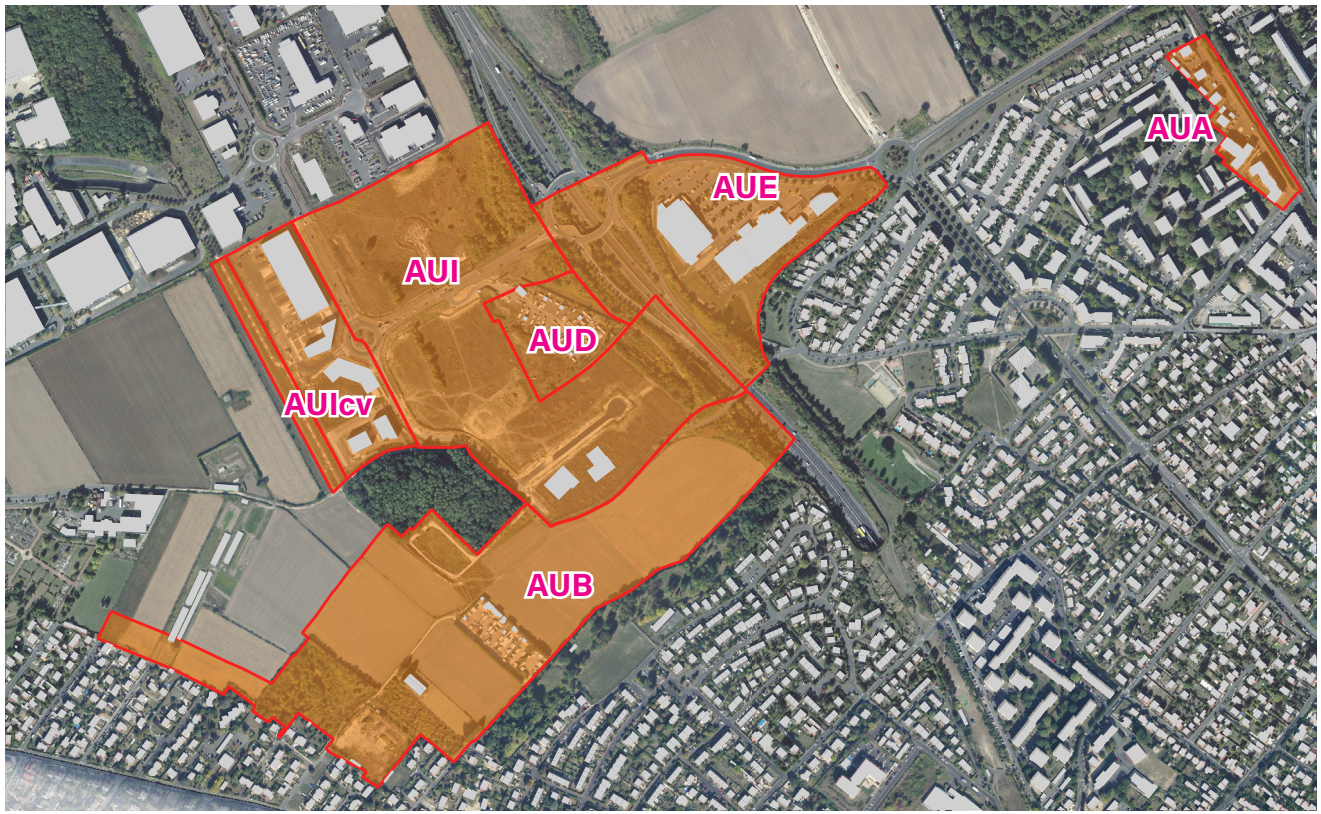
Dès 2019, des études approfondies sur la restructuration des secteurs Cœur de Ville et Verdun-Plaine et sur les intentions d'aménagement de l'écoquartier des Écouardes ont été lancées par la Ville en co-maîtrise d'ouvrage avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

Au jour de la rédaction du dossier de création de ZAC, l'EPFIF maîtrisait 65% du foncier du secteur Écouardes-Est. Une ordonnance d'expropriation rendue en date du 10 novembre 2021 a déclarée expropriées les parcelles comprises dans le périmètre de DUP réserve foncière, à l'exception des parcelles détenues par la Ville ou par Grand Paris Aménagement.

Le transfert de propriété est intervenu sur ces parcelles.

Cette réflexion menée à l'échelle de la ville, garantit un développement urbain cohérent et juste de la commune en faveur d'une amélioration de la qualité de vie et de la préservation de l'environnement. Elle permet également de garantir une complémentarité et de tisser des liens forts entre ces trois quartiers au profit des tabernaciens.

Les zones à urbaniser du PLU#1



Prise d'initiative de Grand Paris Aménagement

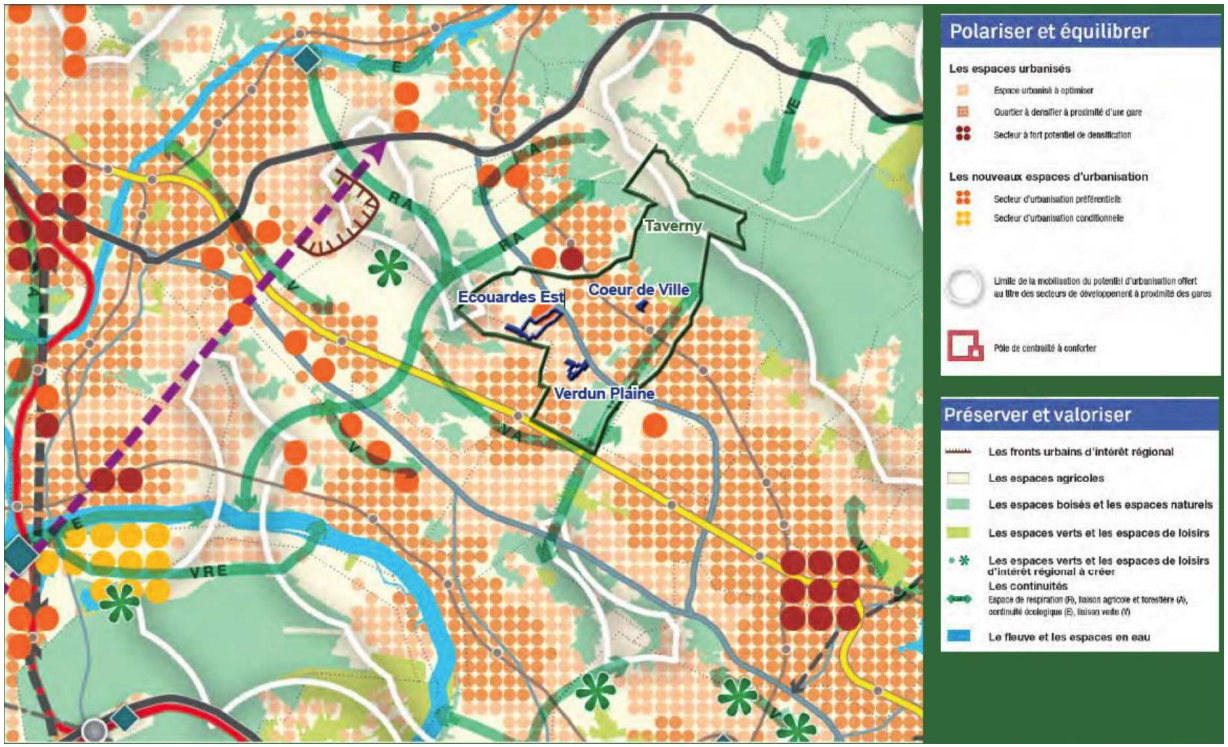
Ainsi, Conformément à l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme, Grand Paris Aménagement, en sa qualité d'établissement public

industriel et commercial compétent en matière d'opérations foncières, d'urbanisme et d'aménagement a proposé de prendre l'initiative de la création d'une ZAC à Taverny.
En accord avec la ville, le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement, en date du 11 mars 2019 a autorisé Grand Paris Aménagement à prendre l'initiative de la réalisation, dans le cadre d'une ZAC, d'une opération d'aménagement sur les trois sites du « quartiers des T ».

<u>La justification de l'opération</u>

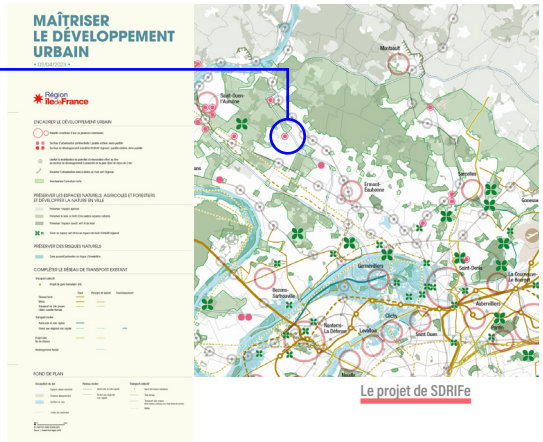
Un projet qui répond aux enjeux de l'habitat en Île-de-France :
Afin de favoriser la croissance en matière d'emploi et de lutter contre les inégalités entre les territoires, l'État, dans le cadre de la loi sur le Grand Paris de 2010, a fixé un objectif de création de 70000 logements par an. Cet objectif a ensuite été repris en 2014 dans le plan de mobilisation pour le logement initié par l'État en lien avec la Région Île-de-France.
Dans le cadre de ce plan, les communes et les territoires sont encouragés à produire du logement par la mise en place d'objectifs territorialisés faisant chaque année l'objet d'un bilan. Ces objectifs ont ensuite été inscrits dans le Schéma Régional de l'habitat et de l'hébergement.

Dans la continuité des objectifs régionaux, la Ville de Taverny souhaite conforter sa dynamique en renforçant son attractivité économique et résidentielle.
Attirer de nouveaux habitants, des jeunes actifs et des familles notamment, permettra de garantir une mixité et une cohabitation enrichissante entre les générations et d'approcher du seuil de 30000 habitants.
La ZAC permettra d'offrir un parcours résidentiel à tous les tabernaciens, quel que soit leur âge et leurs conditions de vie. En effet, le programme prévoit le développement de logements de qualité, innovants et abordables avec notamment des logements familiaux et/ou pour de jeunes actifs, avec une mixité de typologie (logements intergénérationnels et logements pour personnes en situation de handicap mental) et une part importante de



le SDRIF 2013

Nota : à la date du présent rapport, le projet de SDRIFe maintenait la pastille d'urbanisation préférentielle sur le secteur des Écouardes.



Le projet de SDRIFe

logements sociaux permettant d'atteindre le seuil de 25%.
La construction de logements apparait également nécessaire pour répondre aux besoins des quelques 3 000 salariés du pôle économique que constitue les parcs d'activités présents sur la commune.

Enfin, le secteur des Écouardes est également pris en compte dans le document régional actuellement opposable ou encore dans le projet de SDRIFe. La commune de Taverny est concernée par le seuil de densification de 15% dans les secteurs de gare du fait de la faible densité moyenne sur son territoire.
Comme le montrent les cartes ci-contre, la zone des Écouardes est localisé à l'interface «secteur d'urbanisation préférentielle» et «secteur urbanisé à optimiser».

Une opération qui se veut exemplaire

Le secteur doit se faire dans une conception dite d'écoquartier avec la création d'un quartier innovant, exemplaire en matière de développement durable et mixte proposant logements, commerces, services, équipements, laissant une large place à la biodiversité et à la nature et à proximité d'importantes zones d'emploi.
A l'échelle de l'ensemble de la ZAC, l'enjeu de la valorisation des déchets et du réemploi des matériaux sera pris en compte. Une étude de valorisation des déchets issus des démolitions sera menée et les matériaux qui le pourront seront réutilisés au sein même de la ZAC pour le bâtiment (aménagement intérieur, revêtement de sol, ...) et les espaces publics (dalle, mobilier urbain, etc.).

Une opération concertée

Une première étape de concertation avait été initiée dans le courant de l'année 2019. Puis, le 18 mars 2021, le conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a approuvé les objectifs et modalités de concertation préalable à la création de la ZAC.
Cette concertation a été menée de septembre 2021 à janvier 2022 avec une balade urbaine sur les trois sites, 3 ateliers publics en soirée, un sur chaque secteur, permettant aux habitants de s'exprimer sur de grands posters prévus à cet effet. Une réunion publique de restitution globale s'est tenue en janvier 2022.

A la suite de cette concertation, un bilan reprenant le travail commun d'observation du projet avec les habitants a été réalisé.

Il s'agit enfin de rappeler que, même si une phase de concertation très ciblée a déjà eu lieu, la concertation est vue comme un processus continu et itératif et non comme ponctuel, dans la mesure où le projet se fera avec et pour les habitants, usagers et utilisateurs de la commune. Il a d'ailleurs été prévu aux différents stades d'avancement du projet, l'organisation des réunions de concertation et d'informations.

En conclusion, la formalisation de la zone 1AU dans le PLU#2 répond ainsi aux engagements opérationnels pris depuis plusieurs années, ainsi qu'aux orientations des politiques régionales.

RAPPORT
DE PRÉSENTATION

TOME 03

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET

CHAPITRE 2.
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

01
AVANT-PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs à enjeux stratégiques.
Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU et permettent à la collectivité de mettre en œuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait pour autant la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes.

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs.
Ainsi, au travers des OAP, la ville de TAVERNY a souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites, mais aussi à l'échelle de la ville. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires et viennent apporter «l'esprit de la règle».

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6, L.151-6 -1, et L.151-6-2 du code de l'urbanisme :

«*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*» (L.151-6).

«*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant*» (L.151-6-1).

«*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques*» (L.151-6-2).

Enfin, l'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Les OAP s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Le PLU identifie 3 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une OAP sectorielle (deux secteurs font d'ailleurs partie d'une ZAC créée en 2022) :

- le secteur de la ZAC Quartier des T : l'Ecoquartier des Écouardes,
- le secteur de la ZAC Quartier des T : secteur Verdun la Plaine,
- le secteur de la friche industrielle de l'Apave.

Compte tenu du fait que la ville disposera dans son PLU#2 de trois sites opérationnels, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements est établi comme le dispose l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Ainsi, le PLU#2 de Taverny prévoit :

- 3 OAP sectorielles ;
- 2 OAP thématiques (OAP TVTB et OAP échéancier).

LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES

02
LES OAP SECTORIELLES

02.1
L'OAP DU SECTEUR ÉCO-QUARTIER DES ÉCOUARDES

Contexte :

Le secteur de projet couvre un périmètre de 14,7 ha. Il fait actuellement l'objet d'une procédure de création de ZAC dans le cadre d'un futur éco-quartier en lien avec la ville et Grand Paris Aménagement.

Les Écouardes constitue l'un des principaux secteurs de développement choisi par la ville afin de répondre aux enjeux du SDRIFe, du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération et aux enjeux intrinsèques du territoire.

C'est également un site dont la vocation à urbaniser est d'ailleurs prévue depuis 2005.

Ce secteur est délimité du reste de la zone agglomérée (exception faite du quartier route de Saint-Prix) par d'importantes coupures urbaines et paysagères que constituent tout à la fois la traversée de l'autoroute A115 avec ses merlons, ou encore les boisements du Bois des Écouardes et le parc des Barbus. C'est également un secteur légèrement décaissé qui aujourd'hui est occupé par un paysage agricole et des terrains naturels en friche faisant l'objet d'aucune exploitation.

Le secteur constitue, à terme, la limite de l'enveloppe urbaine ouest de la zone agglomérée résidentielle, en contact direct avec la zone d'activités économiques de la ZAC des Écouardes.

Le site est également à proximité de plusieurs polarités : centre commercial au Nord, des équipements scolaires, équipements sportifs, etc.

Par ailleurs, le secteur des Écouardes se situe au centre d'un triangle composé de 3 gares (Bessancourt, Taverny et Montigny-Beauchamp).

Principes :

A travers ce projet d'éco-quartier, la ville souhaite inscrire une volonté de structurer la lisière Ouest du territoire et répondre à plusieurs objectifs répondant à des enjeux à l'échelle de la ville comme la diversification encadrée de l'habitat, le renforcement des équipements et services à la population, le développement de l'animation commerciale, la création de nouveaux espaces publics de qualité, … .

Ainsi plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été définie :

- offrir une diversité de l'habitat en intégrant à la fois du logement ,
- développer une offre commerciale de quartier,
- offrir des espaces publics de qualité et végétalisés,
- réserver des emplacements pour créer des équipements publics (groupe scolaire, équipement sportif, ...),
- œuvrer au développement des mobilités douces pour connecter le secteur au réseau existant en direction des espaces naturels et de loisirs proches,
- apporter une offre de stationnement pour accompagner le développement du quartier en prenant soin de limiter la place de la voiture dans l'espace public ,
- assurer un traitement perméable entre les constructions pour limiter l'imperméabilisation et ainsi favoriser l'infiltration des eaux et lutter contre les mécanismes d'îlots de chaleur urbain, etc.

Cohérence de l'OAP avec le règlement :

La traduction de l'OAP «Éco-quartier des Écouardes» se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée.

L'ensemble du site a été classé dans la zone 1AU illustrant de la structuration urbaine du secteur et permettant la mixité des fonctions souhaités.

Les règles en matière de volumétrie visent à assurer une bonne intégration des constructions projetées dans l'environnement.

Un emplacement réservé (A) a été superposé au périmètre de l'OAP afin de contraindre le porteur de projet dans la réalisation de 30% de LLS minimum.

Incidence de l'OAP sur l'environnement :

L'urbanisation du secteur est consommateur d'espace naturel et agricole. Les parties Sud-Ouest et Nord sont composées d'espaces ouverts artificialisés et de milieux semi-naturels alors que le centre, et une grande majorité est classée en agricole.
Il n'en demeure pas moins prévu par les documents d'urbanisme y compris le schéma directeur régional que ce site est réservé à une extension de l'urbanisation d'intérêt régional.

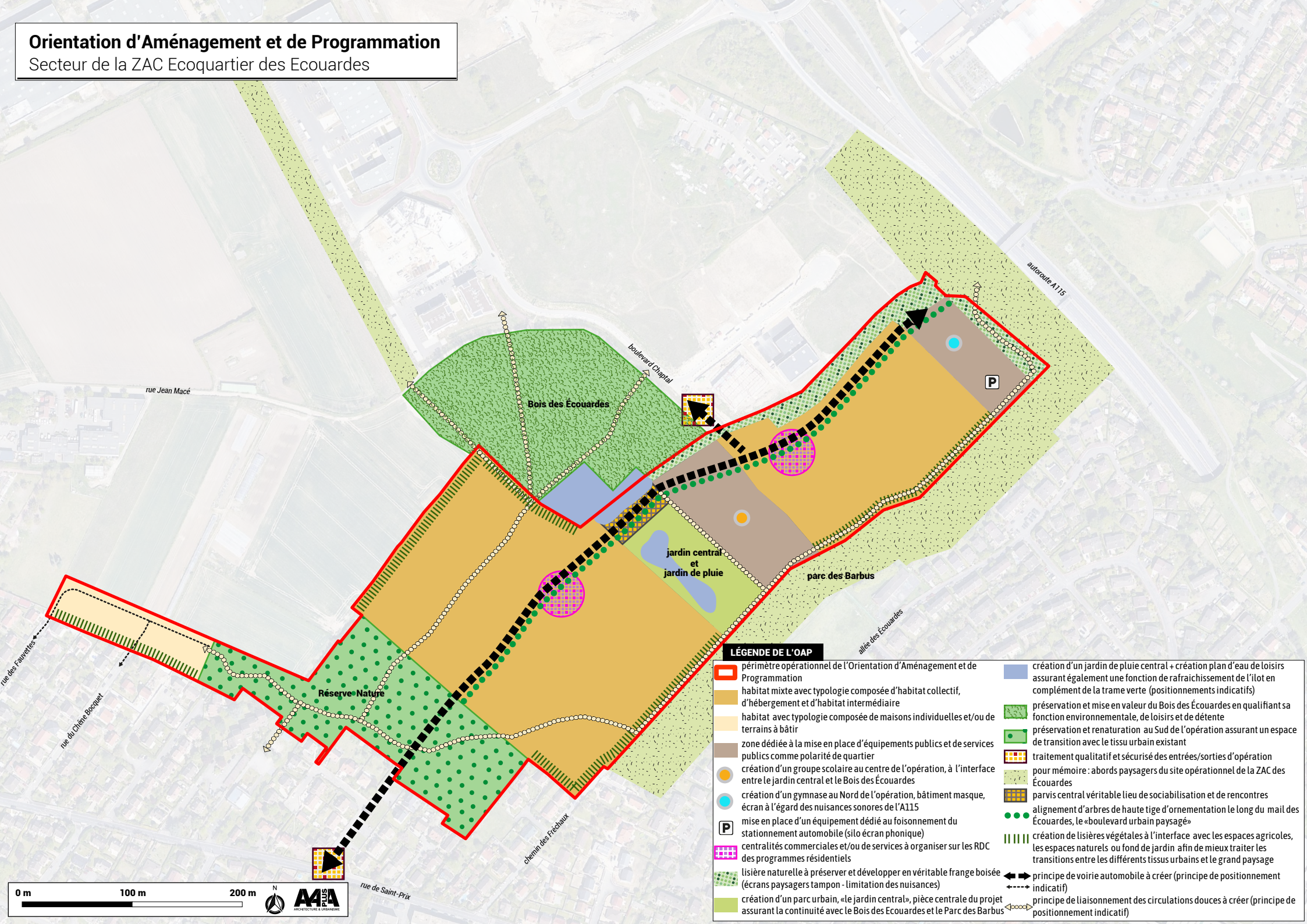
Espaces naturels agricoles et forestiers	ha	%
Bois et forêts	0,07 ha	0,5%
Milieux semi naturels	2,06 ha	14,0%
Espaces agricoles	9,09 ha	61,7%
Eau	0,00 ha	0,0%
Espaces artificialisés	**ha**	**0,0%**
Espaces ouverts artificialisés	2,39 ha	16,2%
Habitat individuel	0,08 ha	0,6%
Activités	0,14 ha	0,9%
Équipements	0,00 ha	0,0%
Transport	0,91 ha	6,2%
Carrières, décharges et chantiers	0,00 ha	0,0%
Total	**14,74 ha**	**100,0%**

État du MOS 2021 au regard du périmètre de l'OAP

Ainsi, ce sont 76,1% de la surface de l'OAP qui correspondent à des espaces naturels, agricoles et forestiers au sens du MOS 2021.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la ZAC Ecoquartier des Ecouardes



LÉGENDE DE L'OAP

- périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
- habitat avec typologie composée de maisons individuelles et/ou de terrains à bâtir
- zone dédiée à la mise en place d'équipements publics et de services publics comme polarité de quartier
- création d'un groupe scolaire au centre de l'opération, à l'interface entre le jardin central et le Bois des Écouardes
- création d'un gymnase au Nord de l'opération, bâtiment masque, écran à l'égard des nuisances sonores de l'A115
- mise en place d'un équipement dédié au foisonnement du stationnement automobile (silo écran phonique)
- centralités commerciales et/ou de services à organiser sur les RDC des programmes résidentiels
- lisière naturelle à préserver et développer en véritable frange boisée (écrans paysagers tampon - limitation des nuisances)
- création d'un parc urbain, «le jardin central», pièce centrale du projet assurant la continuité avec le Bois des Ecouardes et le Parc des Barbus
- création d'un jardin de pluie central + création plan d'eau de loisirs assurant également une fonction de rafraichissement de l'îlot en complément de la trame verte (positionnements indicatifs)
- préservation et mise en valeur du Bois des Écouardes en qualifiant sa fonction environnementale, de loisirs et de détente
- préservation et renaturation au Sud de l'opération assurant un espace de transition avec le tissu urbain existant
- traitement qualitatif et sécurisé des entrées/sorties d'opération
- pour mémoire : abords paysagers du site opérationnel de la ZAC des Écouardes
- parvis central véritable lieu de sociabilisation et de rencontres
- alignement d'arbres de haute tige d'ornementation le long du mail des Écouardes, le «boulevard urbain paysagé»
- création de lisières végétales à l'interface avec les espaces agricoles, les espaces naturels ou fond de jardin afin de mieux traiter les transitions entre les différents tissus urbains et le grand paysage
- principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)

Pour réduire ces incidences, une des orientations de l'OAP indique que les espaces ouverts et semi-naturels du Sud doivent constituer un parc naturel en valorisant la fonction première de biodiversité. Ainsi, l'OAP rend inconstructible cette partie du périmètre.
Les lisières nord sont pour la plupart maintenues en zone naturelle avec un développement en frange boisées.
Ces orientations sont également bénéfique pour la constitution d'espaces naturels ordinaire au sein du quartier et la santé humaine (cadre de vie, fixation des polluants, ...).
Cela va dans le sens d'une adaptation de la ville au réchauffement climatique (création d'îlots de fraîcheur, évapo-transpiration,...) et participe à la qualité du cadre de vie.

L'OAP prévoit un maillage renforcé pour les mobilités douces, induisant des effets positifs sur les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances liés au transport routier motorisé.

En apportant des orientations quant au traitement des nuisances sonores, au recours au énergies renouvelables ou encore relatives à la conception des logements, l'OAP concoure pleinement à l'amélioration de la santé humaine .

État du MOS 2021 au regard du périmètre de l'OAP

02.2
L'OAP DU SECTEUR VERDUN LA PLAINE

Contexte :

Le secteur de projet couvre un périmètre de 4,4 ha au sud/sud-ouest du territoire communal. Le site est inséré dans un quartier mixte avec des maisons individuelles, mais aussi des ensembles collectifs. Il bénéficie d'une proximité vis-à-vis des commerces et services.
Comme exposé dans son PADD, la ville souhaite encourager le renouvellement urbain du secteur permettant au territoire de se renouveler sur lui-même. Le secteur a ainsi fait l'objet d'une OAP, bien que le site fasse l'objet d'une procédure de création de ZAC déjà actée.

Principes :

A travers le projet de requalification du site, la ville souhaite répondre à plusieurs objectifs répondant à des enjeux à l'échelle de la ville, mais aussi du quartier (diversification encadrée de l'habitat, renforcement-modernisation des équipements et services à la population - notamment scolaires- , développement de l'animation commerciale, ...).
Ainsi plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été définie :

- participer au renouvellement de la ville sur elle-même,
- offrir une diversité de l'habitat en intégrant à la fois du logement ,
- renforcer l'armature commerciale de quartier,
- offrir des espaces publics de qualité et végétalisés,
- oeuvrer au développement des mobilités douces pour connecter le secteur au réseau existant en direction des polarités proches,
- apporter une offre de stationnement pour accompagner le développement des services et commerces, mais aussi au bénéfice du quartier,
- assurer un traitement perméable entre les constructions pour limiter l'imperméabilisation et ainsi favoriser l'infiltration des eaux et lutter contre les mécanismes d'îlots de chaleur urbain, etc.
- développer la trame nature en ville par des actions fortes en matière de végétalisation et de mail vert ;
- engager la réflexion sur le devenir du centre de loisirs et de l'actuelle piscine ; ...

Cohérence de l'OAP avec le règlement :

La traduction de l'OAP «Verdun la Plaine» se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée et des actions à mettre en œuvre à moyen et long termes. L'ensemble du site a été classé dans le secteur UR illustrant du renouvellement urbain et permettant la mixité des fonctions souhaités.

Les règles en matière de volumétrie permettent une optimisation du foncier à mettre en perspective avec les coûts de démolition et de induits par la nature même du site, mais aussi compte tenu de la volonté communale d'une approche qualitative souhaitée d'un point de vue des futurs espaces publics.

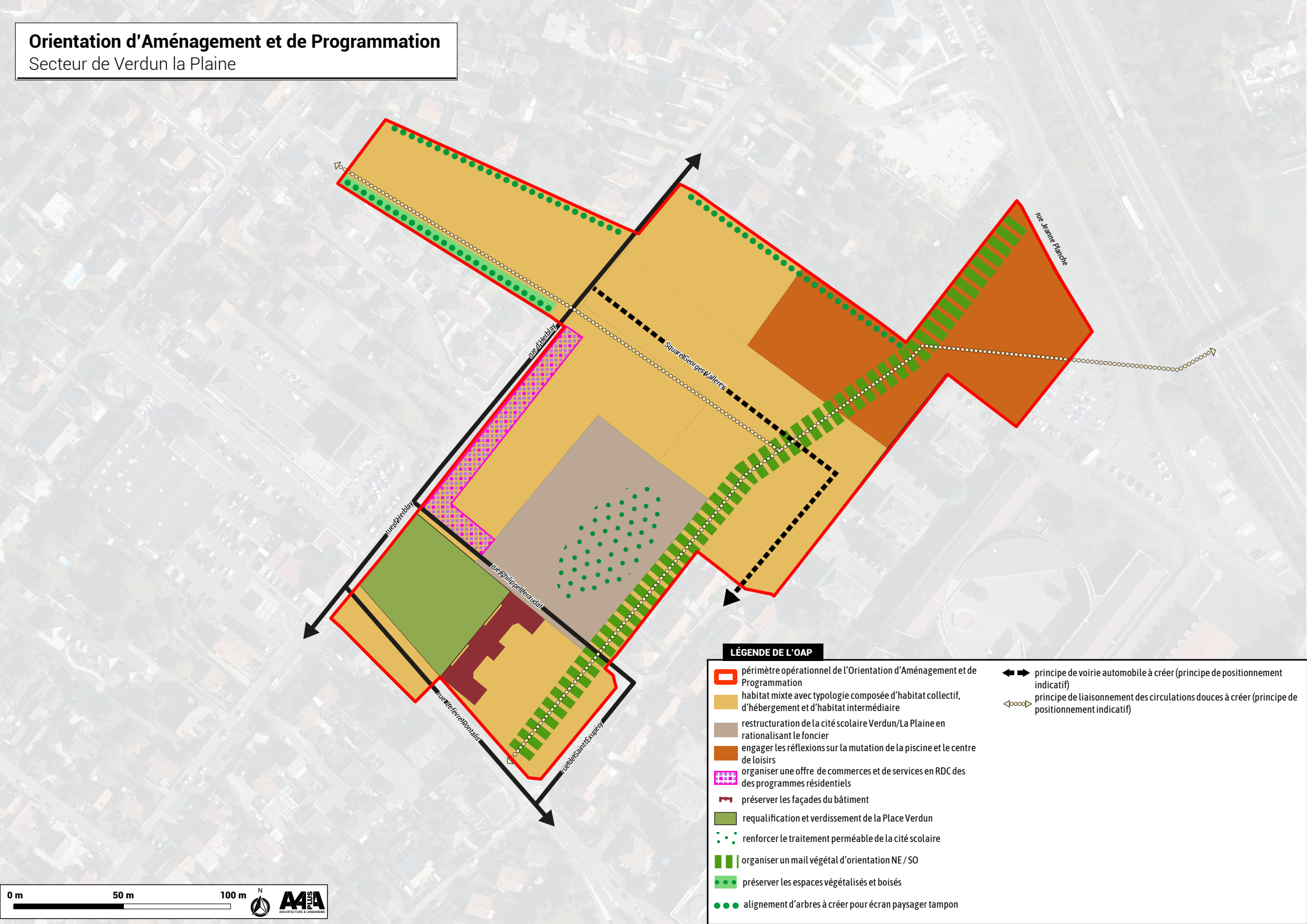
Incidence de l'OAP sur l'environnement :

La création de nouveaux logements et la requalification-restructuration des équipements et espaces publics sur un site intégralement artificialisé permet d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles, naturelles ou forestières. Plus encore, le bilan relatif à la trame verte s'en trouve renforcé avec la mise en place d'un mail vert ainsi que des nouvelles poches d'espaces publics végétalisés (éléments également précisés dans l'OAP TVTB). Cette orientation est bénéfique pour la constitution d'espaces naturels ordinaire au sein du quartier et la santé humaine (cadre de vie, fixation des polluants, ...).
L'OAP prévoit un maillage renforcé pour les mobilités douces, induisant des effets positifs sur les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances liés au transport routier motorisé.
De manière générale, l'OAP favorise la désimperméabilisation (et donc l'infiltration de l'eau dans le sol) et la végétalisation du site aujourd'hui exclusivement minéral comme il a été rappellé.
Cela va dans le sens d'une adaptation de la ville au réchauffement climatique (création d'îlots de fraîcheur, évapo-transpiration,...) et participe à la qualité du cadre de vie.

En apportant des orientations quant au traitement des nuisances sonores, au recours au énergies renouvelables ou encore relatives à la conception des logements, l'OAP concoure pleinement à l'amélioration de la santé humaine .

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de Verdun la Plaine



LÉGENDE DE L'OAP

- périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
- restructuration de la cité scolaire Verdun/La Plaine en rationalisant le foncier
- engager les réflexions sur la mutation de la piscine et le centre de loisirs
- organiser une offre de commerces et de services en RDC des des programmes résidentiels
- préserver les façades du bâtiment
- requalification et verdissement de la Place Verdun
- renforcer le traitement perméable de la cité scolaire
- organiser un mail végétal d'orientation NE / SO
- préserver les espaces végétalisés et boisés
- alignement d'arbres à créer pour écran paysager tampon
- principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)

0 m 50 m 100 m

N

02.3
L'OAP DU SECTEUR FRICHE APAVE

Contexte :

Le secteur de projet couvre un périmètre de 1,07 ha au centre ouest du territoire communal. Occupé initialement par l'Apave qui a cédé le foncier à un opérateur immobilier, le site est inséré dans un quartier mixte avec des maisons individuelles, mais aussi des ensembles collectifs. Il bénéficie d'une proximité immédiate centre-ville de Taverny avec ses commerces et services, mais aussi de la Gare.
Comme exposé dans son PADD, la ville souhaite encourager le renouvellement urbain du secteur permettant au territoire de se renouveler sur lui-même. Le secteur a ainsi fait l'objet d'une OAP.

Principes :

A travers le projet de requalification du site, la ville souhaite répondre à plusieurs objectifs répondant à des enjeux à l'échelle de la ville, mais aussi du quartier (diversification encadrée de l'habitat, renforcement des équipements et services à la population, développement de l'animation commerciale, ...).
Ainsi plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été définie :

- participer au renouvellement de la ville sur elle-même,
- offrir une diversité de l'habitat en intégrant à la fois du logement et une offre d'hébergement pour public spécifique (seniors, résidence inclusive, ...),
- renforcer l'armature commerciale de quartier,
- offrir des espaces publics de qualité et végétalisés,
- permettre la création d'une crèche en pied d'immeuble,
- oeuvrer au développement des mobilités douces pour connecter le secteur au réseau existant en direction des polarités proches,
- apporter une offre de stationnement pour accompagner le développement des services et commerces, mais aussi au bénéfice du quartier,
- assurer un traitement perméable entre les constructions pour limiter l'imperméabilisation et ainsi favoriser l'infiltration des eaux et lutter contre les mécanismes d'îlots de chaleur urbain, etc.

Cohérence de l'OAP avec le règlement :

La traduction de l'OAP «friche industrielle Apave» se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée. L'ensemble du site a été classé dans le secteur UR illustrant du renouvellement urbain et permettant la mixité des fonctions souhaités.

Les règles en matière de volumétrie permettent une optimisation du foncier à mettre en perspective avec les coûts de démolition et de dé-pollution induits par la nature même du site, mais aussi compte tenu de la volonté communale d'une approche qualitative souhaitée d'un point de vue des futurs espaces publics.
Par ailleurs, en lien avec la mutation du quartier, un emplacement réservé (n°16) a été délimité pour l'aménagement et la sécurisation du carrefour et rendre agréable les parcours piétons et cycles.
Un autre emplacement réservé (B) a été superposé au périmètre de l'OAP afin de contraindre le porteur de projet dans la réalisation de 30% de LLS minimum.

Incidence de l'OAP sur l'environnement :

La création de nouveaux logements et d'hébergements sur un site déjà artificialisé permet d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles, naturelles ou forestières.
L'OAP prévoit un maillage renforcé pour les mobilités douces, induisant des effets positifs sur les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances liés au transport routier motorisé.
L'OAP indique la volonté de créer des espaces de nature interstitiels. Cette orientation est bénéfique pour la constitution d'espaces naturels ordinaire au sein du quartier et la santé humaine (cadre de vie, fixation des polluants, ...).
De manière générale, l'OAP favorise la désimperméabilisation (et donc l'infiltration de l'eau dans le sol) et la végétalisation du site aujourd'hui exclusivement minéral.
Cela va dans le sens d'une adaptation de la ville au réchauffement climatique (création d'îlots de fraîcheur, évapo-transpiration,...) et participe à la qualité du cadre de vie.

En apportant des orientations quant au traitement des nuisances sonores, au recours au énergies renouvelables ou encore relatives à la conception des logements, l'OAP concoure pleinement à l'amélioration de la santé humaine .

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la friche APAVE

LÉGENDE DE L'OAP

- périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif avec , si possible, des cellule(s) commerciale(s) en RDC
- hébergement public spécifique (résidence sociale séniors, résidence inclusive, ...)
- création d'une crèche en pied d'immeuble avec création d'un jardin d'agrément et fonctionnel
- mise en place d'une zone dédiée à un parking public traité qualitativement d'un point de vue paysager et environnemental
- centralités commerciales («parvis des commerces») à organiser sur les RDC des programmes résidentiels
- traitement qualitatif et sécurisé des entrées/sorties d'opération
- parvis central véritable lieu de sociabilisation et de rencontres
- alignement d'arbres de haute tige d'ornementation le long du mail central menant vers le nouvel espace public
- intégrer du stationnement le long de la rue des Lignières
- principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)
- accompagner le parvis par un aménagement paysager de type micro parc public afin d'accompagner l'offre commerciale et de services
- assurer des zones de traitement paysager afin de renforcer le traitement perméable des constructions et entre les programmes

0 m — 50 m — 100 m

N

A4 PLUS ARCHITECTURE & URBANISME

03
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

03.1
L'OAP TRAME VERTE TRAME BLEUE

Contexte :

Les grands espaces naturels sont ainsi néanmoins présents sur le territoire communal avec notamment la forêt domaniale de Montmorency au Nord, le bois des Aulnaies au centre et le bois de Boissy au Sud. La plaine de Taverny est, quant à elle, relativement urbanisée même si, au sein des espaces urbanisés, une certaine densité végétale a été maintenue au sein des jardins notamment.

L'OAP vise à créer une armature verte urbaine qui vient compléter la trame verte et bleue (espaces de nature en ville), en «pas japonais». Si la trame verte et bleue semble relativement facile à protéger, la densification de la ville et les programmes immobiliers doivent penser les espaces laissés libres dans le tissu (cœurs d'îlots, dents creuses,...). C'est pourquoi, la Ville a souhaité élaborer une OAP thématique «trame verte trame bleue». Elle a pour but de maintenir des espaces verts diversifiés (bois, parcs, jardins privés, plantations d'alignement, etc.) et d'améliorer leur mise en réseau.

Cette OAP traduit plusieurs orientations du PADD dont les suivantes :

- orientation 1.1- protéger la biodiversité et les milieux naturels : valoriser la trame verte et bleue,
- orientation 1.2- consolider la trame verte dans un territoire «fortement» urbanisé,
- orientation 1.3.- mieux intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement,
- orientation 2.1- mettre en valeur la nature en ville,
- orientation 2.2- maîtriser l'évolution des paysages urbanisés

L'OAP thématique trame verte et bleue a pour finalité de renforcer la place de la nature dans la ville. Elle participera à la fois à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, mais aussi au développement des continuités et des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore. Ainsi, l'OAP assure la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Principes :

A l'échelle de Taverny, la Trame Verte et Bleue intègre la diversité biologique remarquable et ordinaire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité qui correspondent à des zones riches en biodiversité (la forêt domaniale de Montmorency), de micro-réservoirs (Bois de Boissy, Bois des Aulnaies, etc.) et de corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité et les micro-réservoirs sont relativement éloignés les uns des autres et sont peu, voire pas, connectés entre eux, en raison d'un tissu urbain dense et de l'existence de grandes infrastructures routières et ferroviaires.

L'analyse des documents d'ordre supra-communal comme le Schéma Régional de Cohérence Écologique a conduit la ville à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVTB communale à protéger. Ces milieux ont été hiérarchisés en quatre niveaux :

- les réservoirs de biodiversité,
- les micro-réservoirs de biodiversité et/ou noyaux complémentaires,
- les corridors/continuités écologiques,
- les espaces relais.

L'OAP TVB est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Elle est complémentaire au règlement écrit qui définit notamment un coefficient de biotope de surface, la protection des abords des cours et des plans d'eau, la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres, ...

L'OAP TVTB de Taverny prévoit 11 grandes orientations :

Orientation 1 -
Sanctuariser les réservoirs de biodiversité

Orientation 2 -
Préserver/reconstituer les corridors écologiques

Orientation 3 -
Préserver la trame brune

Orientation 4 -
Préserver et compléter le maillage végétal

Orientation 5 -
Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés

Orientation 6 -
Adapter et mettre en œuvre les conditions pour faire en sorte que le bâti soit attractif pour la biodiversité

Orientation 7 -
Renforcer la biodiversité et la qualité écologique dans les aménagements - développer la nature en ville

Orientation 8 -
Intégrer les projets dans le paysage

Orientation 9 -
Favoriser la perméabilité des sols

Orientation 10 -
Créer des continuités vertes entre les îlots urbains

Orientation 11 -
Mettre en œuvre des clôtures poreuses

L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la ville et aux habitants de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable trame verte et trame bleue à Taverny.

Cohérence de l'OAP avec le règlement :

La traduction réglementaire de l'OAP Trame Verte et Trame Bleue est complémentaire des différents outils mis en œuvre dans le règlement : EBC, EVP, arbres ponctuels, alignements d'arbres , haies, zones humides, etc.

Incidence de l'OAP sur l'environnement :

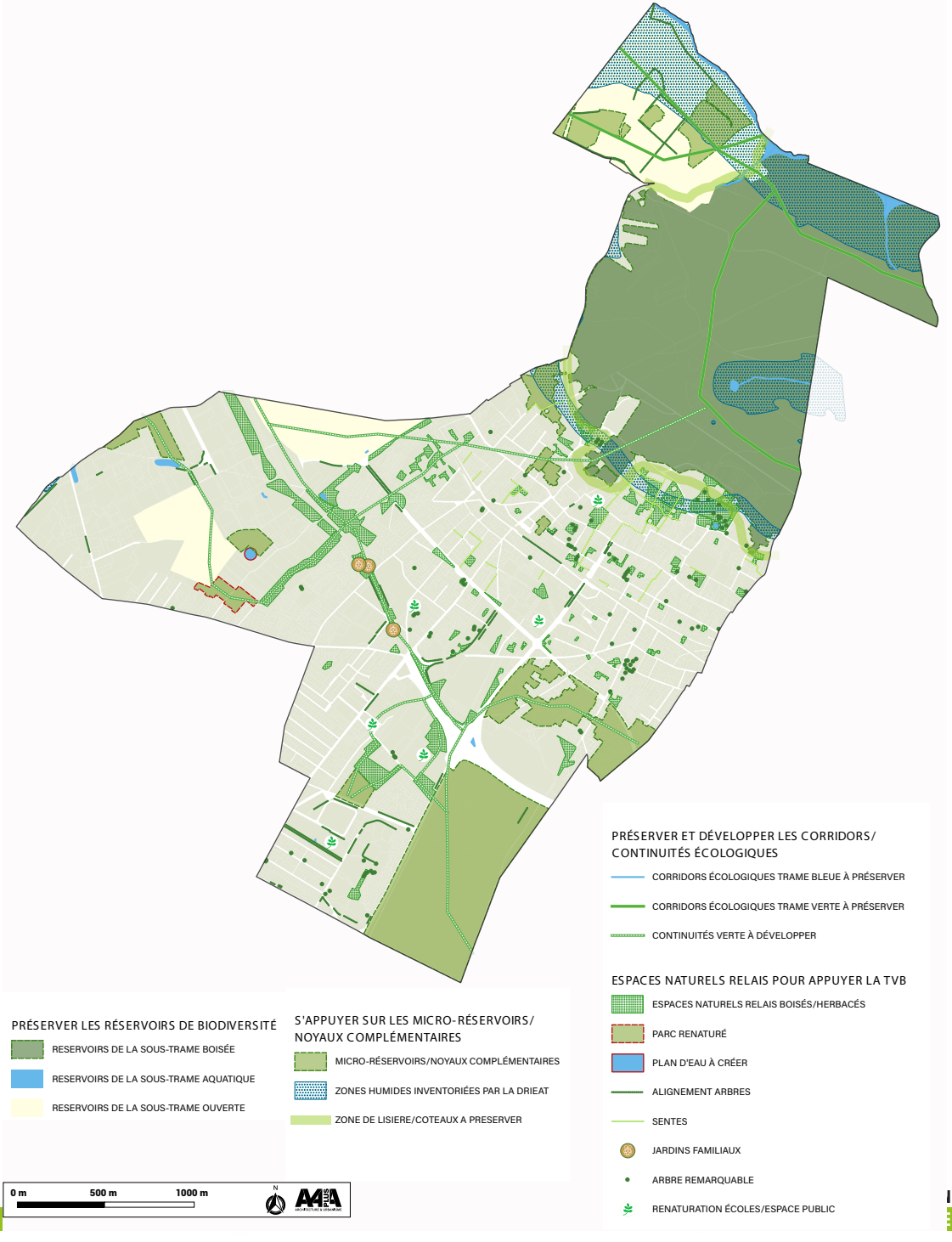
Les orientations visent au maintien (réservoirs de biodiversité) et à la création d'habitats écologiques (intégration dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des gîtes pour la faune), nécessaires au maintien et au développement de la biodiversité locale. Les orientations sur les éclairages extérieurs contribuent à réduire la pollution lumineuse ce qui est positif pour certaines espèces.

La ressource en eau est protégée par plusieurs orientations : la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'inconstructibilité des abords des cours d'eau, la gestion des eaux pluviales, etc.

Ces orientations concourent à une réduction de l'aléa inondation.

De manière générale, les dispositions de cette OAP concourent au développement de la végétalisation au sein du tissu urbain, favorable à l'infiltration de l'eau dans les sols. Cette végétalisation permet également de «rafraîchir» la ville dans un contexte d'épisodes caniculaires de plus en plus fréquents.

Elle participe également à la création de continuités entre les espaces verts, bénéfiques au déplacement des espèces et à l'amélioration du paysage urbain. Par ailleurs, les orientations concernant l'intégration de la biodiversité dans le bâti améliore le confort thermique pour les habitants.



03.2
L'OAP ÉCHÉANCIER DE L'URBANISATION

Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Comme stipulé par le code de l'urbanisme, cet échéancier est « prévisionnel » c'est-à-dire établi selon le contexte actuel afin d'anticiper une situation à venir. Leur ouverture à l'urbanisation reste dépendante d'initiatives privées.

A été priorisé l'urbanisation des secteurs les plus centraux, les secteurs du centre-bourg plus proches des services et équipements.

Cet échéancier a été déterminé selon trois «termes» possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (10 ans) :

- le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4 ans ;
- le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 8 ans ;
- le long terme, pouvant se situer entre 8 et 10 ans ou plus.

	Échéance
OAP Les Écouardes phase 1	COURT TERME
OAP Les Écouardes phase 2	MOYEN TERME
OAP verdun la plaine	COURT TERME
OAP APAVE	LONG TERME

RAPPORT
DE PRÉSENTATION

TOME 03

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET

CHAPITRE 3.
EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

01
CHAMP D'APPLICATION DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 du code de l'urbanisme. Le règlement divise la totalité du territoire en zones délimitées sur le document graphique (pièce n°4).

Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune. Le document graphique découpe ainsi le territoire communal de TAVERNY en zones aux vocations diverses.

L'article L.151-9 du code de l'urbanisme dispose en effet que «le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. (...)».

Selon l'article L.151-8 du même code, le règlement «fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme».

Le Plan Local d'Urbanisme peut ainsi découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 9 articles depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2016 :

- les zones urbaines dites zones U,
- les zones à urbaniser dites zones AU,
- les zones agricoles dites zones A,
- les zones naturelles dites zones N.

La commune de TAVERNY compte quatre types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UC, UG, ...

Se superpose aux zones un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la préservation de la trame verte ou du patrimoine bâti.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à en préciser les enjeux et les objectifs et à en expliquer la cohérence avec les autres pièces du PLU, notamment le PADD et les OAP.

02
ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2

Les dispositions réglementaires du PLU de TAVERNY ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme. Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place. Celui-ci a cherché prioritairement à traduire la réalité du terrain et les ambitions de la commune tout en respectant les principes émanant des documents de portée supra-communale.
Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol. La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétées par les OAP.

Dans les zones urbaines, et tout en adaptant le règlement au tissu existant et fonction des choix de la commune, une philosophie a été mise en place sur la base du respect des trames urbaines existantes. Par ailleurs, au sein des zones de contact avec les coteaux délimitant le début du massif forestier de Montmorency, un soin particulier a été apporté afin de traiter qualitativement les lisières et de fixer des règles de constructibilité plus limitées.
L'objectif du PLU#2 est de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification du tissu urbain existant et notamment des centres.

Dans un souci de simplification et d'harmonisation du projet de PLU, un toilettage a été opéré afin de simplifier la lecture du zonage. Les secteurs UAa et UAb sont fusionnés au sein d'un même zonage UA cohérent. La zone UB est abandonnée au profit d'un zonage UC et, parfois, UR. La zone UC ne subit qu'une modification mineure, le PLU#2 s'étant attaché à refléter la réalité du terrain. La zone UG fait l'objet de rares évolutions : le secteur UGb est fusionné à la zone UG alors que le secteur UGa est maintenu.

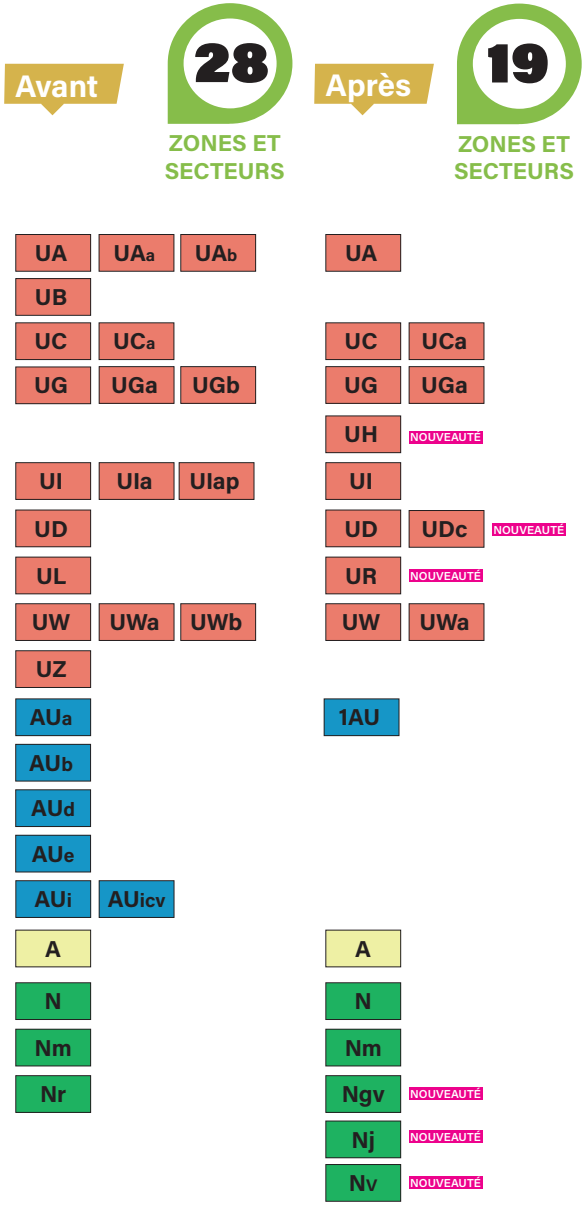
Les zonages ayant fait l'objet d'une «importante» simplification sont ceux relatifs aux activités économiques. Ainsi les zones UI, UIa, UIap, UW, UWa, UWb et UZ sont re-délimitées pour mieux identifier les secteurs d'activités commerciales et les secteurs d'activités mixtes .

Les zones à urbaniser consommées sont reclassées dans leur zonage urbain de cohérence.

La zone A est conservée si ce n'est le léger ajustement du fait des emprises de l'A115. Enfin, la zone naturelle est mieux adaptée à la réalité du terrain : introduction du secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour les gens du voyage, l'ajout des secteurs dédiés aux jardins familiaux, la prise en compte des zones de nature en ville. En ce sens, le PLU#2 affirme mieux la notion de nature en ville.

Le Plan local d'Urbanisme #2 présente dorénavant 11 zones et 8 secteurs.

zones urbaines	zones à urbaniser	zones agricoles	zones naturelles
UA	1AU	A	N - Ngv - Nj - Nm - Nv
UC - UCa			
UG - UGa			
UH			
UI			
UD - UDc			
UR			
UW - UWa			



03
DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

03.1
LES ZONES URBAINES

Selon les dispositions de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de TAVERNY distingue ainsi **8 zones urbaines différentes** sur l'ensemble du territoire :

- la **zone UA** qui correspond à la zone urbaine centrale mixte et historique ;
- la **zone UC** qui regroupe les tissus urbains composés d'habitat collectif. À noter qu'un secteur spécifique, le **secteur UCa**, est mis en place sur le secteur des coteaux ;
- la **zone UD** correspond aux zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Le **secteur UDc** correspond, quant à lui, au secteur de l'Hôpital situé sur les coteaux ;
- la **zone UI** est la zone urbaine dédiée au tissu économique mixte ;
- la **zone UG**, zone la plus étendue sur le territoire, correspond au tissu composé d'habitat individuel. Le **secteur UGa** correspond, quant à lui, au tissu individuel avec une connotation patrimoniale ;
- la **zone UH**, une des nouveautés du PLU, est une zone urbaine correspondant au tissu résidentiel en lisière de coteaux ;
- la **zone UR**, mise en place dans le nouveau PLU, correspond aux sites de renouvellement urbain engagés par la ville, notamment au travers de la ZAC multi-sites ;
- et la **zone UW** dédiée aux activités commerciale. La zone UW bénéficie d'un **secteur UWa** permettant l'installation d'activités de loisirs et sportives.

Les chiffres complétant la nomenclature alphabétique «U» («A», «C», ...) permettent de désigner des zones urbaines différenciées, par leur caractère, par leur destination, par leurs objectifs, ..., traduites par des règles propres.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

03.1.1
La zone UA

A/ Situation et caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de TAVERNY, à l'intérieur duquel se trouvent rassemblées les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces et services publics. Cette zone correspond à un tissu bâti d'origine traditionnelle qui est plutôt dense, en ordre continu ou semi-continu à l'alignement des voies publiques et sur un parcellaire hétérogène, parfois de petite dimension.

La zone UA représente 28,06 ha, soit 2,69% du territoire de la commune.

B/ Objectifs de la zone

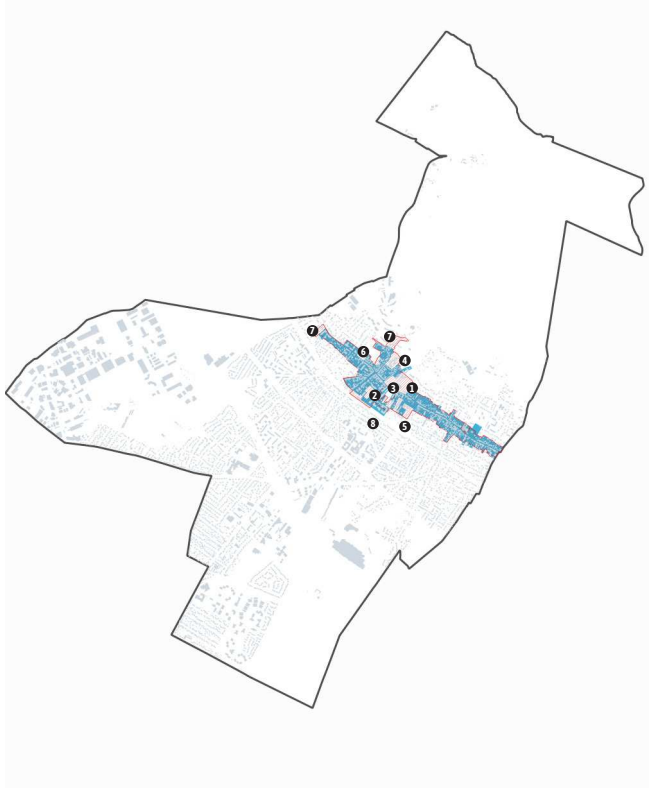
La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville. Les objectifs du PLU pour ce centre ancien sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le renforcement du caractère central du centre ancien en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, aux bureaux ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en renforçant les principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité ;
- le maintien de droits à construire importants pour favoriser la densification ainsi que le renouvellement urbain. Cette densification recherchée dans ces secteurs, et notamment le centre-ville, permettra d'éviter la dévitalisation du centre, tout en évitant le mitage rural et naturel par ailleurs ;
- la protection des linéaires commerciaux ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone UA du PLU#2 reprend en grande partie le zonage UA du PLU#1. Seules quelques évolutions ont été apportées, notamment afin d'appliquer un zonage simplifié plus approprié quant au tissu urbain relevé :

- les parcs publics ainsi que les espaces verts notables, compte tenu de leur vocation et de leur caractère naturel, ont été classés e n secteur Nv (❶ parc Henri Leyma, ❷ parc Ancelot) ;
- en outre, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont sortis de la zone UA pour être classés en zone UD dédiée (❸ Hôtel de ville, halle de la mairie, Maison des loisirs et de la culture et école Marie Curie ; ❹ Clinique Champ Notre Dame ; ❺ écoles Foch et Sainte-Marie, ❻ résidences personnes âgées Le Village ; ❼ s'agissant d'habitations en collectif, un reclassement en UC a été opéré) ;
- enfin, dans un souci de simplification du zonage, le secteur UAa est intégré au zonage UA, le projet près de la gare ayant déjà été réalisé(❽).



03.1.2
La zone UC

A/ Situation et caractère de la zone

La zone UC correspond à la zone urbaine correspondant à l'ensemble d'immeubles collectifs présents sur le territoire.

Elle est composée essentiellement à des bâtiments dédiés l'habitat avec parfois des commerces, services ou équipements publics. Les constructions sont pour la plupart édifiés au cœur des parcelles plutôt importantes d'un point de vue taille.

La zone UC représente 57,85 ha, soit 5,54% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville.

Les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres : •

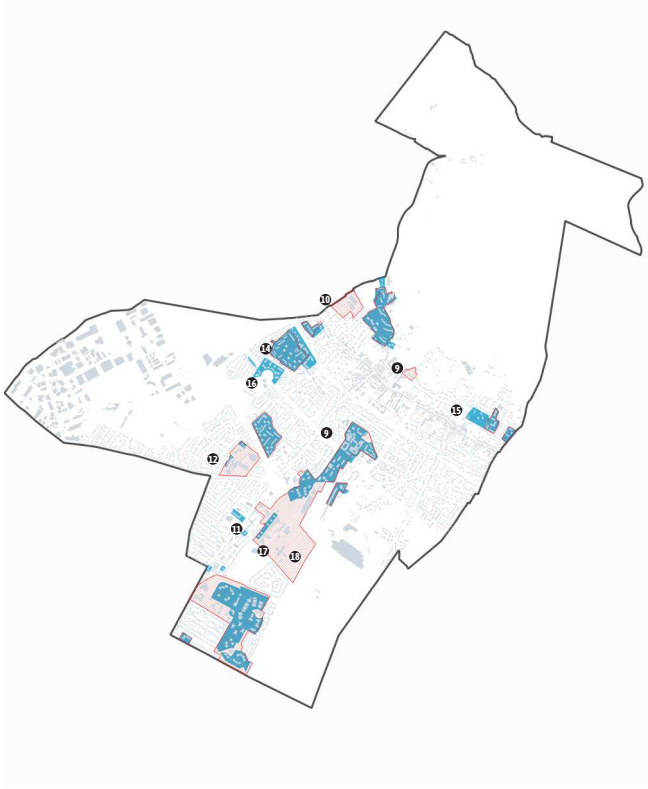
- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une limitation de densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu et le maintien des formes urbaines : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité (assouplissement des règles d'implantation,...) ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire ;
- la préservation des éléments patrimoniaux au regard de la pression foncière.

C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone UC du PLU#2 reprend en grande partie le zonage du PLU en vigueur.

Seules quelques évolutions ont été apportées afin de prendre en compte les spécificités du tissu urbain existant :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics sont sortis du zonage UC pour intégrer le zonage du PLU qui leur est dédié, la zone UD (❾ école Pasteur, ❿ Base aérienne 921, ⓫ Lycée Jacques Prévert, Collège Georges Brassens Médiathèque les Temps Modernes, centre de Loisirs, Gymnase André Messager,⓬ Lycée Général et Technologique Louis Jouvet, Gymnase Richard Dacoury, Résidences de jeunes actifs Stéphane Hessel, ⓭ Collège Le Carré Sainte-Honorine, le Groupe scolaire Marcel Pagnol, gymnase Jules Ladoumegue et terrain de sports du Carré Sainte-Honorine) ;
- la zone AUa a fait l'objet d'un programme immobilier composé majoritairement de collectif, cette zone fait donc l'objet d'un reclassement (⓮) ;
- certains immeubles collectifs n'ont pas été classés dans la zone UC prévue à cet effet. La révision entend remédier à cet erreur de classement (⓯ : ensemble rue des Bruyère/ rue de la Marée et ensemble rue d'Herblay classés initialement en UG) ;
- la suppression de la zone UB (⓰) conduit à reclasser ces ensembles en UC ;
- certains espaces verts et/ou parcs sont reclassés en secteur Nv (⓱);
- enfin, le PLU#2 introduit un secteur UWa en lieu et place du zonage initial afin de prendre en compte le projet Urban Soccer (⓲) ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordé .



03.1.3
La zone UD

A/ Situation et caractère de la zone

La zone UD couvre les secteurs de la ville dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics. On notera également la présence du secteur UDa dédié à l'Hôpital, sectorisation mise en place compte tenu de l'interface des emprises de l'hôpital et de la forêt de Montmorency.

Ces équipements sont édifiées au sein d'une trame parcellaire souvent de grande taille.

La zone UD représente 66,22 ha, soit 6,34% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et à permettre leur évolution ainsi que leur modernisation.

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de mettre en place un règlement souple permettant de ne pas entraver les adaptations futures à prévoir du fait de l'arrivée de nouvelles populations, mais aussi de ne pas empêcher les éventuelles mises aux normes actuelles ou à venir.

Par ailleurs, il s'agit ici de conforter la densité des espaces non bâtis afin de pérenniser la nature en ville (trame verte résiduelle) particulièrement importante aux abords des équipements publics.

C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone UD du PLU#1 ne classait que quelques secteurs d'équipements d'intérêt collectif et service publics : le stade Pierre le Coadic, le parc François Mitterrand, le Théâtre Madeleine Renaud, le cimetière de la Plaine et le centre technique municipal.

L'objectif du PLU#2 est d'inscrire les équipements d'intérêt collectif et services publics dans le zonage UD qui est dédié à cela.

De fait, le zonage UD est dorénavant beaucoup plus important. Concernant les zones UD du PLU#1 quelques évolutions mineures sont apportées :

- une partie de la zone UD du stade Pierre le Coadic a été reclassée en secteur UWa pour permettre le projet de bowling (⑲) ;
- enfin, le parc François Mitterrand est classée en secteur Nv compte tenu de sa vocation naturelle (⑳).

Notons aussi que les emprises ferroviaires et de l'autoroute A115 sont classées en zone UD dorénavant.

03.1.4
La zone UI

A/ Situation et caractère de la zone

La zone UI couvre les secteurs de la ville dédiés aux activés économiques mixtes à savoir la ZAC des Écouardes, la ZAE du Chêne Bocquet, la ZAE du Parc et la ZAE les Châtaigniers

Ces équipements sont édifiées au sein d'une trame parcellaire souvent de grande taille.

La zone UI représente 77,99 ha, soit 7,47% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

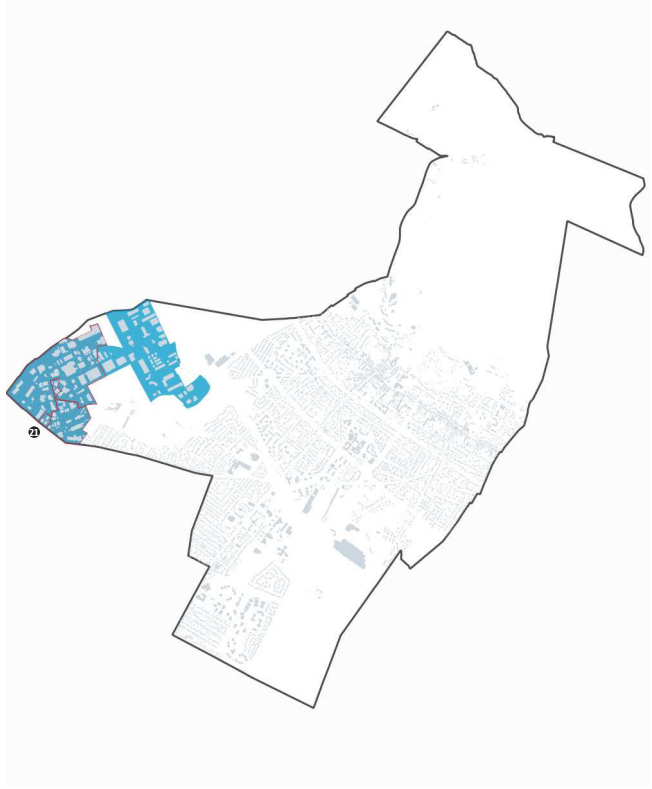
La réglementation qui s'y applique cherche à renforcer les activités économiques du territoire en favorisant une urbanisation qualitative des zones économiques.

Les objectifs du PLU pour ces zones sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le respect des caractéristiques du tissu et le maintien des formes urbaines : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité (assouplissement des règles d'implantation, ...) ;
- un renforcement du couvert végétal des zones ;
- la densification des zones pour une optimisation du foncier dédié aux activités ;
- la contribution à une urbanisation qualitative de ces zones.

C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone UI du PLU#2 reprend le zonage du PLU#1. La seule évolution apportée est l'intégration des secteurs UIa et UIap (㉑) au zonage UI dans une logique de simplification, les règles n'étant que peu différentes.



03.1.5
La zone UG

A/ Situation et caractère de la zone

La zone UG correspond à un tissu urbain correspondant principalement à de l'habitat individuel, sous forme libre ou encore sous forme de lotissement ou groupes d'habitation plus récents.

La zone UG représente 257,23 ha, soit 24,64% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

Pour cette zone, il s'agit de préserver le caractère de tissu résidentiel pour permettre aux dernières poches constructibles de s'inscrire en continuité de l'existant.

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu existant. Il s'agit également de favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties existantes, tout particulièrement en secteur UGa où la dimension patrimoniale est particulièrement marquée.

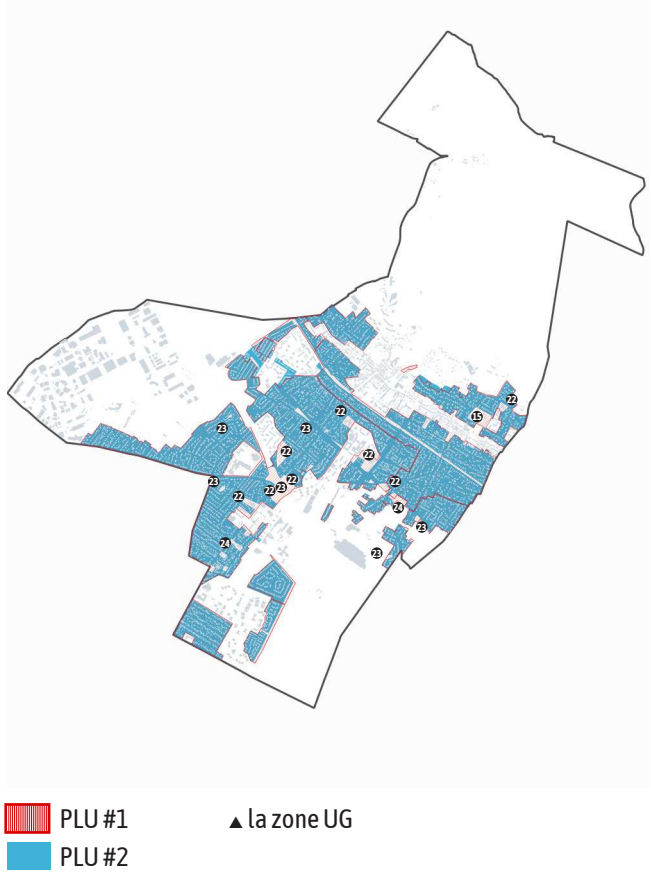
Les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine maîtrisée en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le renforcement du caractère mixte de la zone en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines existantes : conservation des principales règles d'implantation des constructions ;
- la mise en place d'un resserrement des droits à construire par l'organisation d'une bande de constructibilité principale afin d'éviter des divisions spontanées remettant en cause le fonctionnement urbain (stationnement, îlot de chaleur urbain, suppression de la pleine terre, etc.) ;
- le renforcement de la trame patrimoniale ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain parfois fragmentaire.

C/ Évolution au regard du PLU #1

Les évolutions apportées à la zone UG du PLU#1 sont assez mineures, notamment avec la suppression du secteur UGb dont les particularités réglementaires sont non significatives par rapport au règlement de la zone UG.

- les équipements d'intérêt collectif et services publics sont classés en UD (㉒) ;
- les parcs et espaces verts urbains sont quant à eux reclassés en zone N ou secteur Nv (㉓) ;
- les entités commerciales notables sont elles classés en zone UW (㉔).



03.1.6
La zone UH

A/ Situation et caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine composée majoritairement d'habitat individuel avec une faible densité réalisé sous forme libre au sein de secteur de coteaux dont la vocation naturelle demeure à conserver.

La zone UH représente 12,33 ha, soit 1,18% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

Pour cette zone, il s'agit de préserver le caractère naturel au sein duquel un tissu résidentiel a été réalisé au fur et à mesure. De fait, la constructibilité limitée est de mise sur ces zones.

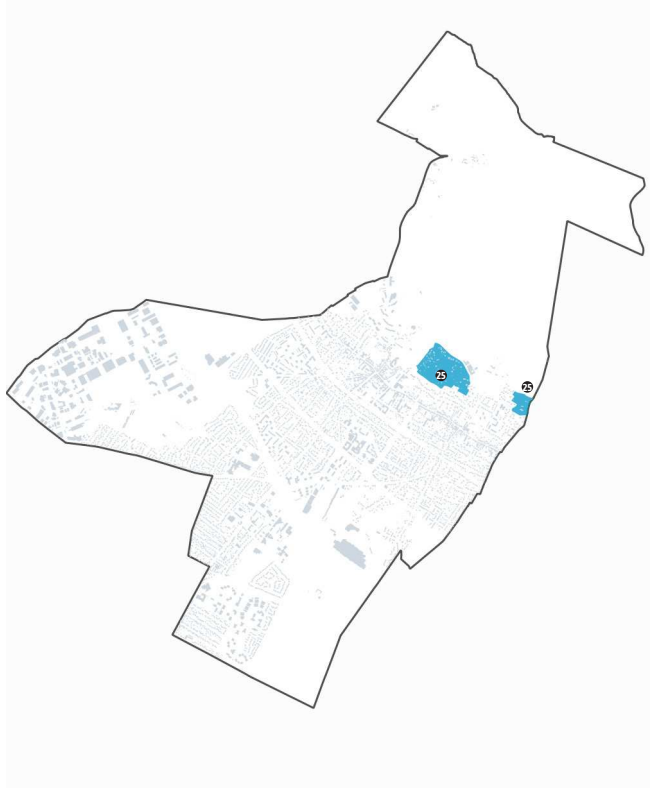
Les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine très maîtrisée en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu et le maintien des formes urbaines existantes ;
- le maintien voire le développement d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone UH du PLU#2 est une nouveauté, même si elle reprend en grande partie le zonage Nr du PLU#1(㉕). En effet, compte tenu des sites urbains constitués, il n'est pas légitime de maintenir un classement en zone N ces sites qui sont tous desservis par les réseaux publics.

Toutefois, compte tenu de la zone de transition avec la forêt domaniale et la position de coteau, les règles du PLU #2 ont veillé à plafonner et limiter les possibilités de construction.



03.1.7
La zone UR

A/ Situation et caractère de la zone

La zone UR constitue une nouveauté de zonage et correspond aux parties du territoire constituant aujourd'hui soit une friche urbaine industrielles (ancien site de l'Apave) ou encore un site de renouvellement urbain engagé par la mise en place d'un périmètre de ZAC (quartier de Verdun/La Plaine).

Le parti pris par le PLU#2 a été de classer ces secteurs de mutations dans un zonage spécifique et de doubler ces tènements par un périmètre d'OAP sectorielles.

La zone UR entend être l'un des outils du PLU#2 pour permettre augmentation de la densité humaine et bâtie dans le droit fil des objectifs alloués par le documents de portée supra-communale, le SDRIF en premier lieu.

La zone UR représente 5,72 ha, soit 0,55% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

La réglementation qui s'y applique cherche à permettre le renouvellement et la densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des sites et de son environnement proche.

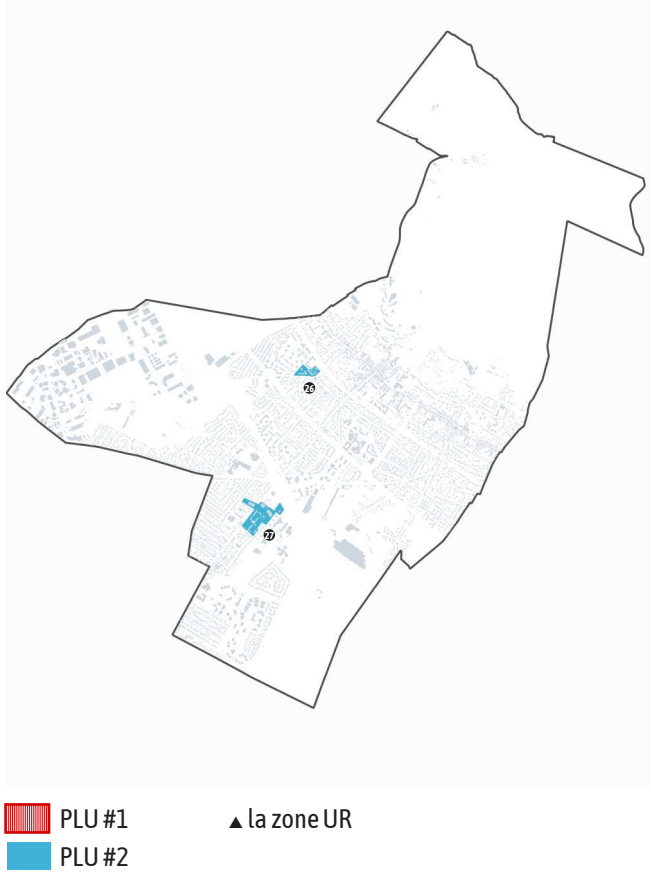
Les objectifs du PLU sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le renforcement du caractère mixte de la ville en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur et des projets envisagés ;
- la mise en place de droit à construire élevé pour favoriser une densification ainsi que le renouvellement urbain.

C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone UR du PLU#2 est une nouveauté qui vise à bien délimiter les futurs secteurs de mutations urbaines avec des règles propres. Cette nouvelle reprend en partie la zone UB du PLU#1.

- le site de l'Apave passe d'une zone UB à UR (㉓) ;
- le quartier Verdun-la-Plaine, objet d'un périmètre de ZAC, voit son zonage passer des zones UB, UC et UG à UR(㉗).



03.1.8
La zone UW

A/ Situation et caractère de la zone

Il s'agit des zones urbaines dédiées aux activités commerciales présentes au sein du tissu urbain de la commune Taverny.

La zone UW représente 19,18 ha, soit 1,84% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

La réglementation qui s'y applique cherche à renforcer les activités commerciales du territoire en favorisant une urbanisation qualitative de ces zones économiques.

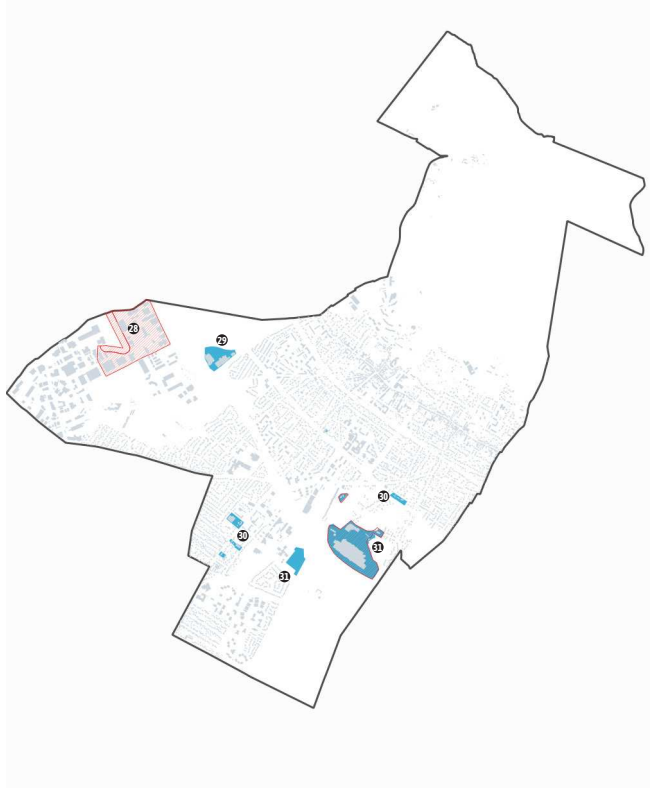
Les objectifs du PLU pour ces zones sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le respect des caractéristiques du tissu et le maintien des formes urbaines : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité (assouplissement des règles d'implantation, ...) ;
- un renforcement du couvert végétal des zones ;
- la densification des zones pour une optimisation du foncier dédié aux activités ;
- la contribution à une urbanisation qualitative de ces zones.

C/ Évolution au regard du PLU #1

Le PLU#2 reprend en partie le zonage du PLU#1, mais quelques changements sont opérés :

- la zone UW et le secteur UWb dans la ZAC économique des Écouardes sont reclassés en UI car le tissu est plutôt mixte et non spécifiquement dédiée aux activités commerciales(㉘) ;
- la zone AUe ayant été réalisée, le PLU#2 vient reclasser celle-ci en zone UW s'agissant de constructions à vocation commerciale (㉙) ;
- quelques entités commerciales diffuses dans le tissu urbain résidentiel font l'objet d'un reclassement en zone UW (㉚) ;
- enfin, deux secteurs UWa ont été mises en place afin de prendre en compte des projets d'équipements commerciaux à vocation de sports et de loisirs (㉛).



03.2
LES ZONES À URBANISER

Selon les dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont dites «zones 1AU» : «Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement».

A/ Situation et caractère de la zone

Le PLU de TAVERNY distingue 1 seule zone à urbaniser : la zone 1AU de la ZAC des Écouardes.

Cette zone représente 14,74 ha, soit 1,41% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

La réglementation qui s'y applique cherche à favoriser l'émergence du projet tout en respectant le paysage et la trame verte et bleue présente sur les sites existants, tout en appréhendant les risques et nuisances.

Les objectifs pour cette zone sont :

- assurer la capacité de croissance et de décohabitation de la commune au sein de son territoire afin d'assurer son développement et d'assurer la pérennité des équipements existants ;
- poursuivre l'urbanisation en continuité directe de l'enveloppe urbaine et notamment à proximité des réseaux, des équipements et des axes de transports collectifs ;
- créer un nouveau quartier cohérent avec des formes bâties variées et exemplaires : règles d'implantation, densité, hauteur favorable à la programmation d'un habitat intermédiaire et de petits collectifs notamment ;
- engager le projet dans une démarche d'écoquartier avec une exemplarité des constructions et des aménagements ;
- mettre en place un schéma d'aménagement pour garantir une meilleure cohérence des projets à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

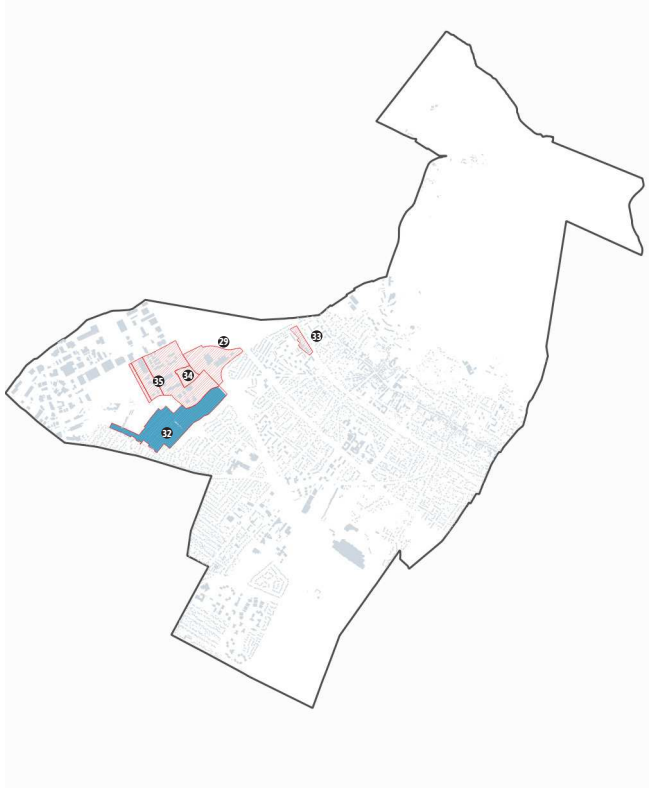
C/ Évolution au regard du PLU #1

Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'un profond toilettage. En premier lieu, le PLU#2 a reclassé les zones à urbaniser ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement et de constructions :

- La zone AUa du PLU#1 est aujourd'hui réalisée par le biais d'un programme de collectifs notamment. Le PLU#2 reclasse celle-ci en zone UC en toute logique (33) ;
- La zone AUd, dédiée à l'accueil des gens du voyage, a été réalisée, elle fait l'objet d'un classement en Ngv au titre du PLU#2 (31)
- les zones AUi et AUicv ont également été réalisées(35) et logiquement elles sont classées en zone UI au PLU#2.

En revanche, la zone 1AU (AUb du PLU#1) est maintenue dans le cadre du dossier de création de ZAC initiée préalablement (32).

En conclusion, la modération de la consommation de l'espace est illustrée par le maintien d'une seule et unique zone à urbaniser, le solde des besoins fonciers de la ville s'opérant au sein de l'enveloppe urbaine existante.



03.3
LES ZONES AGRICOLES

A/ Situation et caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune localisés dans la partie Nord-Ouest et Ouest du territoire. Elle est destinée à accueillir exclusivement les activités agricoles.

La zone A représente 110,73 ha, soit 10,61% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

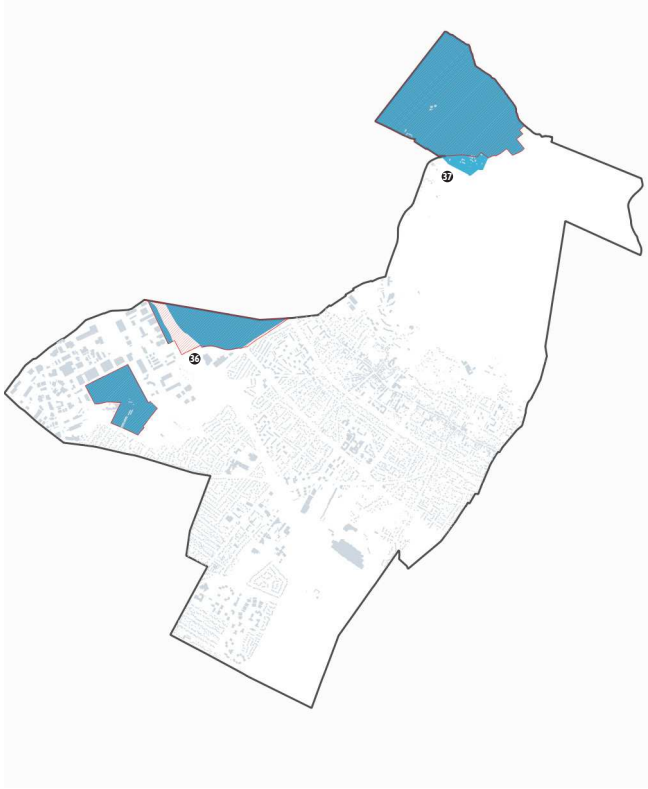
La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les surfaces agricoles du territoire. Il s'agit :

- de préserver le paysage agricole du territoire ;
- de cadrer les règles de constructibilité pour les constructions existantes sans lien avec l'agriculture afin de limiter l'artificalisation des espaces agricoles ;
- d'assurer le maintien, voire le déveoppement de l'activtié agricole, en déclin sur le territoire depuis quelques années.

C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone A du PLU#2 reprend les périmètres des zones A du PLU#1. Cependant quelques ajustements mineures ont été apportés afin de prendre en considération la réalité du terrain :

- la zone agricole de l'ouest est quelque peu réduite afin de prendre en compte la réalité du terrain. Ainsi, les parties de l'A115 sont reclassées en UD et les bords végétalisés sont quant à elles classés en Nv puisque «impropres» à la culture agricole (36) ;
- la partie agricole du Nord-ouest, celle du plateau de Montubois est quelque peu élargie sur la partie méridionnale afin de prendre en compte les habitations et le haras du lieu-dit La Chicaille(37). Elle passe ainsi d'un zonage N au PLU#1 à un zonage A au PLU#2.



03.4
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

A/ Situation et caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend plusieurs secteurs : le secteur Nv correspondant aux secteurs naturels des espaces verts intra-urbains (et notamment les parcs et jardins publics), le secteur Nj dédié aux jardins familiaux établis sur la dalle de l'A115, le secteur Ngv établi pour l'accueil des gens du voyage et, enfin, le secteur Nm qui correspond à un secteur naturel avec une constructibilité limitée (ce zonage est repris du PLU#1).

La zone N représente 110,73 ha, soit 10,61% du territoire communal.

B/ Objectifs de la zone

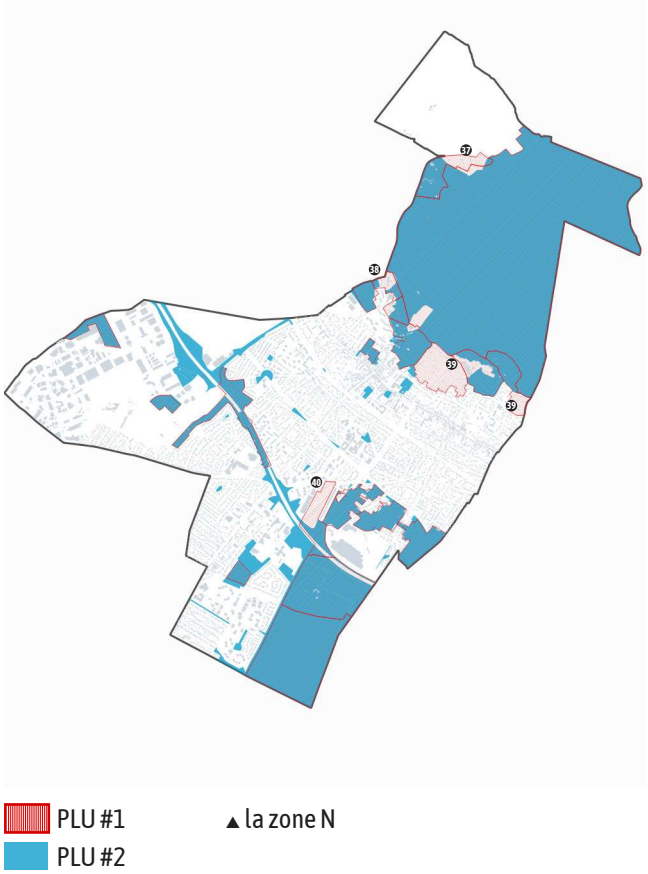
La réglementation qui s'applique à la zone N et ses secteurs cherche à préserver les surfaces agricoles du territoire. Il s'agit :

- de préserver le paysage naturel présent sur le territoire ;
- de garantir l'intégrité des milieux naturels et des réseaux écologiques en empêchant leur urbanisation et leur artificialisation ;
- de cadrer les règles de constructibilité pour les infrastructures existantes ;
- de préserver les secteurs de jardins familiaux ;
- de renforcer la trame verte et bleue du territoire, et notamment dans les parties urbanisées.

C/ Évolution au regard du PLU #1

La zone N du PLU#2 reprend en grande partie les zones naturelles du PLU#1. Cependant quelques ajustements ont été apportés afin de prendre en considération la réalité du terrain :

- la zone Nm route de Bethemont est remplacée par un zonage UD pour les constructions liées à la base aérienne 921 (58) ;
- les secteurs Nr localisés sur les coteaux ne sont pas maintenus dans le PLU#2. S'agissant de sites urbains constitués équipés des réseaux, un zonage UH à faible constructibilité a été mis en place (59) ;
- les équipements sportifs extérieurs du stade Jean Bouin passent d'un zonage N à un zonage UD, dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (60).



03.5
LES AUTRES INDICATIONS GRAPHIQUES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE

Le règlement graphique est indissociable et complémentaire du règlement écrit (pièce n°4). Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage : **les prescriptions graphiques**, conformément aux dispositions R.151-37 et R.151-38 du code de l'urbanisme.

03.5.1
Les espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I[er] du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Considérant le rôle paysager et écologique dans un territoire urbain assez marqué par le minéral, la ville a pris la décision de maintenir ces boisements en EBC, dans le droit fil des orientation du PADD.

Le PLU#2 met en place deux types d'Espaces Classés, comme cela était déjà le cas dans le PLU#1 : les EBC surfaciques et les EBC ponctuels. L'inventaire des EBC ponctuels a été réalisé en collaboration avec le service des espaces verts de la commune. Cet inventaire a permis d'identifier 109 éléments qui contribuent, par leur essence, leur taille ou leur implantation, à la qualité paysage local.

- **Évolution au regard du PLU #1**

Au total, près de 318,93 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés à Taverny, soit près de 30,55% du territoire communal. Le PLU#1 classait quant à lui 315 ha d'EBC surfaciques, soit 30,17% du territoire.

Certaines évolutions ont été opérées :

- certaines limites d'espaces boisés classés ont été redessinées afin de prendre en compte la réalité du terrain (❶). c'est le cas pour la forêt de Montmorency et le Bois des Aulnaies notamment ;
- les EBC sur les coteaux au sein du domaine de l'hôpital et au sud de la rue Ecce Homo sont également supprimés et remplacés par des EVP, plus souples. En effet, le parc de l'hôpital est géré par un plan de gestion qui ne nécessite pas de maintenir les EBC (❷) ;
- l'EBC du PLU#1 rue Menotte est supprimé car remplacé par un emplacement réservé dont l'objet est la création d'un nouveau parc urbain. Dans la même logique, la partie EBC de l'allée des Marronniers est remplacée par un emplacement réservé doublé d'un alignement d'arbres protégés (❸) ;
- enfin, dans la zone des Écouardes, le bois éponyme est dorénavant classé en EBC afin de bien marquer la délimitation avec la zone d'activités et maintenir une trame forte sanctuarisé(❹).

Pour mémoire, le PLU#1 n'avait inventorié que 8 arbres ponctuels.

03.5.2
Les espaces verts protégés (EVP) à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et

définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Il s'agit de boisements qui sont, dans la plupart des cas, en zone urbaine et dont la préservation est importante même si des ajustements peuvent y être opérés avec des mesures de compensation, et ce pour ne pas figer les capacités de densification. Ces éléments permettent d'assurer une protection à tous les espaces paysagers et verts de la ville. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains.

Ces EVP correspondent essentiellement d'espaces ouverts et/ou boisés localisés dans des espaces verts publics ou encore dans certains secteurs urbanisés. Ces éléments constituent, à l'instar des EBC, des zones de fraicheur qui servent de support dans le cadre de l'OAP Trame Verte Trame Bleue.

- **Évolution au regard du PLU #1**

Le projet de PLU#2 a maximisé les principaux espaces verts protégés. **Au total, près de 19,12 ha ont été classés en Espaces Verts Protégés à Taverny, soit près de 1,83% du territoire communal.** Le PLU#1 classait quant à lui 11,5 ha d'EVP surfaciques, soit 1,83% du territoire.

03.5.3
Les éléments patrimoniaux bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La protection du patrimoine répond à l'objectif du PADD de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable, notamment les éléments de repère au sein du tissu urbain qui ne font l'objet d'aucune autre protection au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Ce patrimoine est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que «*le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration*».

Le territoire de Taverny bénéficie de nombreux éléments patrimoniaux dont la protection particulière est méritée par leur impact sur la perception du territoire. Aussi, le PLU vise à préserver par des dispositions spécifiques les entités ou ensembles architecturaux remarquables, témoins de l'histoire du développement de la ville et parties intéressantes du paysage et de l'architecture communal.

Conformément à cet article, le document graphique du PLU#2 repère et identifie des éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural, tandis que le règlement écrit définit des prescriptions de nature à assurer leur protection.
Ces mesures de préservation sont indispensables puisque ces éléments architecturaux sont concernés par des mutations foncières parfois nécessaires à la survie du bâti existant, mais aussi par la démarche de rendre certains de ces sites attractifs, de manière à dynamiser la sauvegarde de leur patrimoine bâti et naturel au travers d'une urbanisation maîtrisée, réfléchie et respectueuses des éléments emblématiques protégés.
Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, le règlement précise que les constructions identifiées doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4.1). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale

des constructions existantes sont interdits. Ainsi, toute démolition est interdite à l'exception des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation.

- **Évolution au regard du PLU #1**

Le PLU#2 identifie ainsi **426 éléments ponctuels** au titre du "petit patrimoine" bâti dont les fiches d'inventaires sont annexées au règlement écrit du PLU (pièce n°4.1). Le PLU#2 met ainsi en avant une meilleure protection du patrimoine, engagement énoncé dans le PADD, comparativement au PLU#1 qui ne classait que 35 éléments.

03.5.4
Les périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre des article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique - plan(s) de zonage - repère sur le plan les périmètres des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme et dont les éléments sont traduits dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

Trois secteurs sont ainsi repérés au titre des OAP de secteurs, que ce soit au sein de zones destinées à une urbanisation future (1AU) et au sein des friches urbaines/secteurs de renouvellement urbain (UR) :

- l'OAP n°1 : ZAC Écoquartier des Écouardes(❶) ;
- l'OAP n°2 : secteur de la friche Apave (❷);
- l'OAP n°3 : secteur de Verdun La Plaine (❸).

- **Évolution au regard du PLU #1**

Le PLU#2 a mis en place une prescription graphique relatives aux périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation aux vus des nouvelles zones à urbaniser et des zones de renouvellement urbain des friches urbaines mises en place. Cette prescription constitue une nouveauté, le PLU#1 n'ayant pas prévu de périmètres d'OAP.

03.5.5
Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° des emplacement réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'entre eux renvoie à une liste qui figure sur les documents réglementaires écrit et graphique. Chaque emplacement réservé indique le lieu, décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement. Cette inscription rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés se divisent en 2 catégories :

- ceux destinés à la réalisation d'infrastructures ou à l'amélioration d'infrastructures existantes ;
- et ceux destinés à des équipements de superstructure ou à leur extension, ou à des aménagements urbains visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

Le PLU#2 prévoit ainsi 18 emplacements réservés :

▲ les OAP

- 14 emplacements réservés à la création ou à l'élargissement de voies et/ou de cheminements;
- 3 emplacements réservés destinés à la création d'équipements spécifiques ;
- 1 emplacement réservé à la création d'espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

n°	Nature du projet	Bénéficiaire	Superficie
01	Création du parc public Menotte	Ville	8 939 m²
02	Création d'un cheminement doux reliant le parc de Menotte à la rue de Paris	Ville	71 m²
03	Création d'un cheminement doux reliant le parc de Menotte à la rue de l'Église	Ville	144 m²
04	Création d'un cheminement doux reliant le parc de Menotte à la rue de l'Église	Ville	169 m²
05	Élargissement du chemin des Saussaies	Ville	2 719 m²
06	Aménagement de l'allée des Marronniers pour cheminement doux	Ville	1 674 m²
07	Élargissement à 8 mètres et création de stationnement rue de la Tuyolle	Ville	198 m²
08	Élargissement à 8 mètres de la rue de la Marée	Ville	877 m²
09	Prolongement de la ruelle des Houches	Ville	101 m²
10	Création d'un équipement public	Ville	559 m²
11	Élargissement de la rue du Moulin à Pierre Maillard	Ville	81 m²
12	Création d'une placette de retournement rue du parc	Ville	197 m²
13	Élargissement à 15 mètres de la rue de Boissy	Ville	1 156 m²
14	Aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection de la sente des Lignières et de la rue Gambetta prolongée	Ville	125 m²
15	Création d'un équipement public dédié à la culture et au patrimoine	Ville	271 m²
16	Aménagement et sécurisation de la voirie carrefour des rues de Beauchamp et Guynemer	Ville	2 443 m²
17	Extension du groupe scolaire Jean Mermoz	Ville	782 m²
18	Élargissement voie d'accès pour le CTM	Ville	312 m²

- **Évolution au regard du PLU #1**

Le PLU#2 vient toiletter les emplacements réservés du PLU#1 en supprimant ceux qui ont fait l'objet d'un projet et ceux qui sont abandonnés.

Le PLU#1 prévoyait 40 emplacements réservés alors que le PLU#2 en prévoit 18 dorénavant.

03.5.6
Les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le PLU peut «identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif».

Ainsi, plusieurs linéaires sont apposés au règlement graphique et visent à conforter et développer les activités commerciales et artisanales dans des secteurs où il est primordial de conserver cette offre. Cette prescription graphique est en lien avec le PADD de la commune.

Ainsi, le plan de zonage reprend les principaux axes où sont localisés la plupart des commerces de proximité : il s'agit de la rue de Paris, la rue Phanie Leleu, l'avenue de la Gare,la rue Pasteur, la place de la Gare, la rue Jean Nicoli, la place de Vaucelles et la rue de Vaucelles.

Sur ces secteurs identifiés, le règlement impose les locaux à destination de commerces ou d'artisanat dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions concernées par ces linéaires (en interdisant le changement de destination).

- **Évolution au regard du PLU #1**

La mise en place de ce périmètre constitue une nouveauté introduite par le PLU#2

▲ les linéaires commerciaux protégés

03.5.7
Les emplacements réservés relatifs aux secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU#2 a retenu ce dispositif, dans la continuité de la philosophie du PLU#1, pour délimiter deux emplacements réservés, et offrir un objectif de moyen permettant à la commune de s'inscrire, à court terme, dans le respect de ses obligations vis-à-vis de la Loi SRU.

n°	parcelles/délimitation	zone PLU	% minimum
A	Zone de la ZAC des Ecouardes	1AU	30%
B	Zone de la friche industrielle du site de l'Apave	UR	30%

- **Évolution au regard du PLU #1**

La mise en place de cet outil ne constitue pas une nouveauté, le PLU#1 prévoyant d'ailleurs 5 sites. Sur ces cinq sites, deux sont abandonnés : ceux mis sur la base aérienne 921 et sur l'îlot Tuyolles. Deux sites ont par ailleurs été réalisés : le programme de la zone AUa et le programme rue de Montmorency.

Le PLU#2 maintien l'emplacement réservé à vocation de mixité sociale sur le site de l'Apave, mais surtout, il l'introduit au sein de la ZAC de l'Écoquartier des Écouardes qui constituera une étape majeure dans le respect des obligations de la Loi SRU compte tenu des 1000 logements environ à réaliser sur ce secteur.

03.5.8
Les plans d'eau et cours d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les unités hydrographiques ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU#2 en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau.

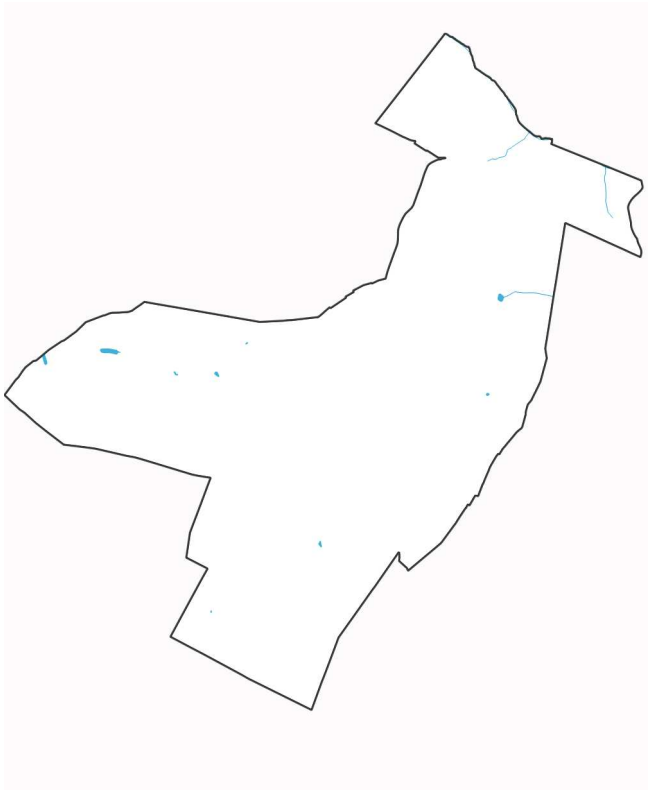
La définition de ces éléments a été effectuée sur la base de relevés de photographies aériennes, de la BDtopo de l'IGN et de compléments de terrain.

Ainsi, le ru du Montubois et le ruisseau des Fonds au Nord sont dorénavant protégés par les règles du PLU. Il en est de même pour l'étang Godard au sein du massif forestier de Montmorency.

Notons également l'inscription de certains plans d'eau anthropique non par pour leur valeur naturel, mais pour leur apport ponctuel à la trame bleue.

- **Évolution au regard du PLU #1**

La protection des mares, étangs et cours d'eau constitue une nouveauté introduite par le PLU#2.



▲ les plans d'eau et cours d'eau

03.5.9
Les alignements d'arbres et haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dans le droit fil de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le PLU#2 prévoit la préservation de deux éléments linéaires en complément des éléments ponctuels et surfaciques déjà protégés au titre de la trame verte :

- les principaux alignements d'arbres présents au sein de l'enveloppe urbaine ;
- les haies en zone agricole et naturelle, localisées sur la partie nord-ouest du territoire (plateau de Montubois).

- **Évolution au regard du PLU #1**

La mise en place de ces prescriptions graphiques constitue une nouveauté introduite par le PLU#2, aucun

alignement d'arbres ou de haies n'avaient été protégé dans le cadre du PLU#1.

03.5.10
Le périmètre de 500 mètres comportant des règles relatives au stationnement au titre de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme

Afin de répondre aux directives de limitation de la circulation automobile permettant de réduire les aspects polluants et renforcer le déploiement des transports collectifs, le PLU#2 a porté au sein du document graphique le périmètre de 500 mètres autour des deux gares présentes sur le territoire communal.

Au sein de ces secteur, le nombre d'aires de stationnement exigibles est de 1 maximum pour le logement en accession et de 0,5 pour le logement locatif social.

- **Évolution au regard du PLU #1**

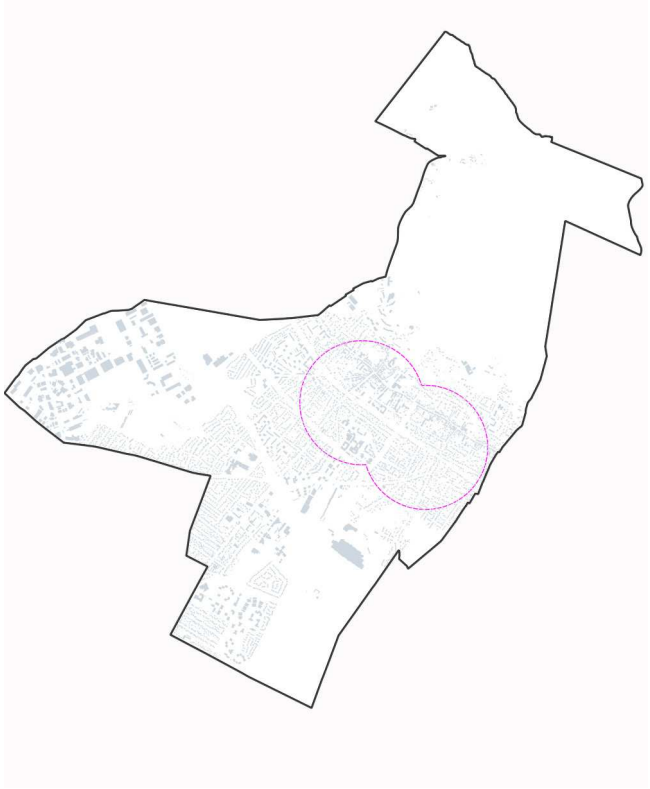
La mise en place de ce périmètre constitue une nouveauté introduite par le PLU#2, ce dispositif étant créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

03.5.11
Les prescriptions relatives aux mobilités douces au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont établi que l'enveloppe urbaine nord, au niveau des coteaux, bénéficiait de plusieurs cheminements doux/sentes dont certains font l'objet d'itinéraires de découverte balisées.

▲ les alignements et les haies



▲ les périmètres de 500 m autour des gares

- **Évolution au regard du PLU #1**

La mise en place de ces éléments constitue une nouveauté introduite par le PLU#2 permettant de mieux illustrer les ambitions du PADD concernant le développement des mobilités douces.

3.5.12
Les zones humides à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides à enjeux recensées sur le territoire sont préservées au PLU en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

À défaut d'inventaire des zones humides, le PLU a pris en compte les enveloppes d'alerte des zones humides en Île-de-France de la DRIEAT.

Le plan de zonage a reporté les classes A qui correspond aux zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser :

- zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;
- zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces humides, notamment vis-à-vis des constructions qui y sont interdites et des affouillements et exhaussements qui y sont autorisés sous conditions cumulatives :

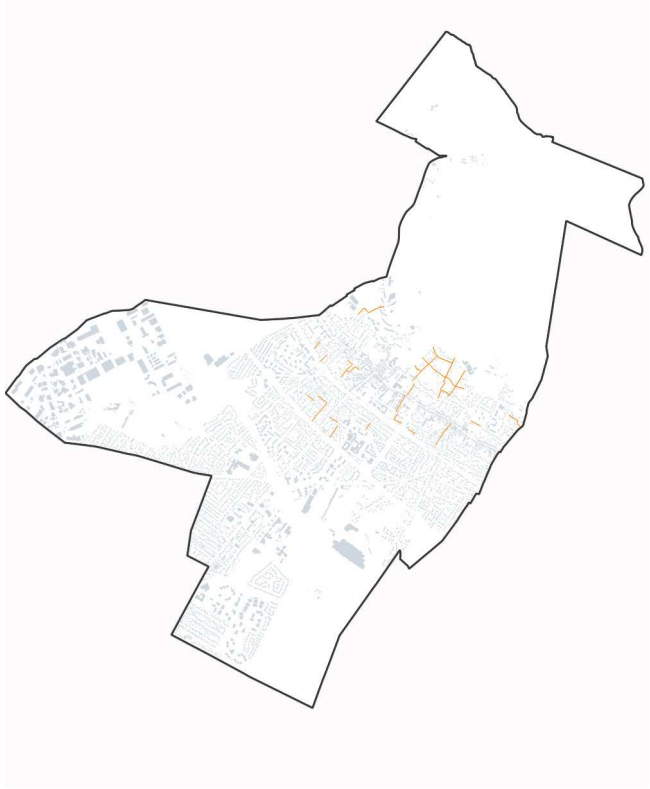
Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  a. à la sécurité des personnes ;
  b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un «caractère d'intérêt général» suffisant ;
  d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement ainsi que dans les documents de planification



▲ les chemins et sentes

existants dans le domaine de l'eau.

- **Évolution au regard du PLU #1**

La protection des zones humides (localisées sur la partie nord du territoire) constitue une nouveauté introduite par le PLU#2 au travers du plan de zonage.

En ce sens, le PLU#2 s'inscrit dans le droit fil de l'orientation fondamentale 1 et des orientations s 1.1 à 1.4 du SDAGE.

3.5.13
La prise en compte des axes de ruissellement

Conformément au porter à connaissance de l'époque, le PLU #1 a identifié, dans son plan de zonage, les axes de ruissellement temporaires des eaux pluviales.

Le PLU#2 reprend ces axes qui renvoient à une réglementation visant à diminuer les risques de cette nature.

- **Évolution au regard du PLU #1**

Aucune évolution par rapport au PLU#1.

3.5.14
Les prescriptions relatives aux zones non aedificandi et aux marges de recul le long de l'A115

D'après les informations de la DDE de l'époque, les marges de recul et les zones non aedificandi ont été déterminés à l'occasion de la révision du PLU initial. Une fois l'autoroute A115 terminée, il a été possible de diminuer les largeurs des zones non aedificandi et de 1ère marge pour les ramener à des largeurs classiques de zones urbaines.

- **Évolution au regard du PLU #1**

Aucune évolution par rapport au PLU#1.

▲ les axes de ruissellement

▲ les zones humides avérées

3.5.15
Les marges de recul obligatoire au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme

Le PLU#1 a identifié, au sein de certaines zones urbaines, des voies où les règles d'implantation des nouvelles constructions et installations imposaient un recul obligatoire.

Le parti pris dans le cadre du PLU#2 a été de maintenir la philosophie mise en place il y a plusieurs années afin de ne pas perturber le tissu urbain ; mais aussi, et surtout, isoler les constructions des nuisances sonores de ces voies (boulevard du Temps des Cerises, avenue Salvador Allende, avenue de la Division Leclerc, rue Pierre de Coubertin et Chaussée Jules César).

- **Évolution au regard du PLU #1**

Aucune évolution par rapport au PLU#1.

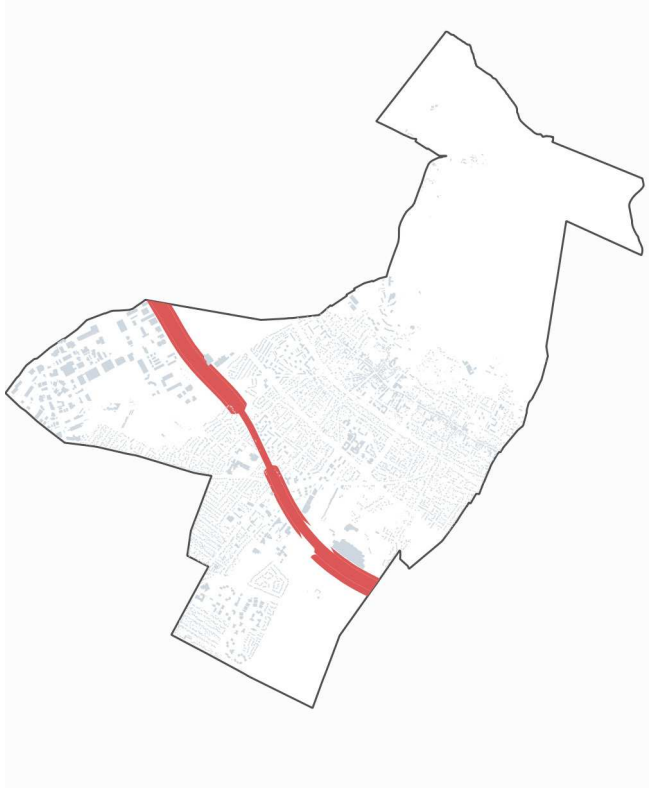
3.5.16
La protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 ha en dehors des sites urbains constitués

Conformément au schéma Directeur de la Région Île-de-France, le PLU#2 délimite des bandes inconstructibles de 50 mètres autour des bois de plus de 100 ha, dans les parties non urbanisées du territoire.

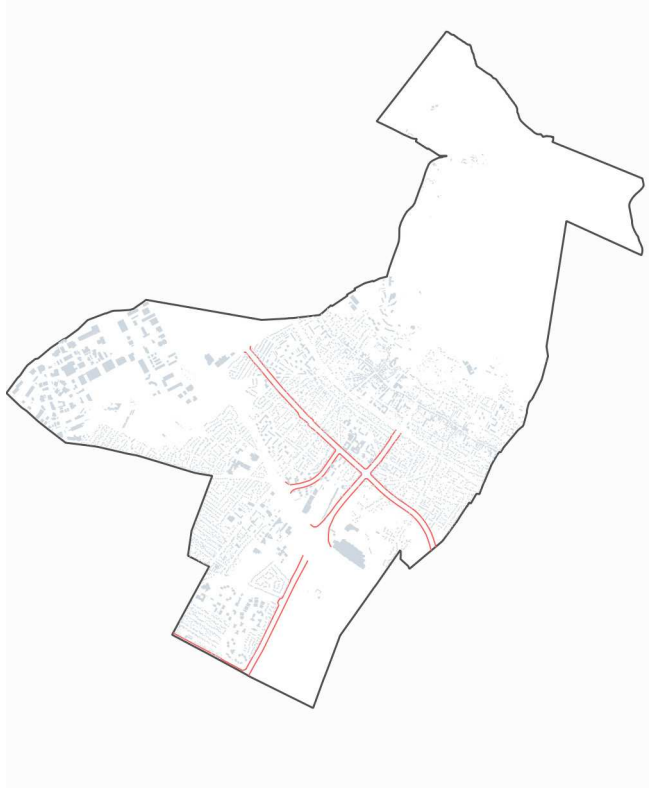
L'objectif est de préserver les lisières boisées des mécanismes de l'urbanisation.

- **Évolution au regard du PLU #1**

La matérialisation des lisières de 50 m constitue une nouveauté introduite par le PLU#2 au travers du plan de zonage.



▲ les ZNA et marges de recul de l'A115



▲ les marges de recul en ville

04
TABLEAU DE SUPERFICIE DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

PLU#1			PLU#2		
Zones	**Superficie**	**%**	**Zones**	**Superficie**	**%**
UA	33,14 ha	3,18%	UA	28,06	2,69%
UAa	0,75 ha	0,07%	UC	50,35	4,82%
UAb	0,42 ha	0,04%	UCa	7,50	0,72%
UB	13,63 ha	1,31%	UD	63,79	6,11%
UC	78,98 ha	7,59%	UDc	2,43	0,23%
UCa	8,42 ha	0,81%	UG	176,71	16,93%
UD	12,68 ha	1,22%	UGa	80,52	7,71%
UG	180,12 ha	17,30%	UI	77,99	7,47%
UGa	85,60 ha	8,22%	UH	12,33	1,18%
UGb	7,70 ha	0,74%	UR	5,72	0,55%
UI	32,42 ha	3,11%	UW	17,04	1,63%
UIa	9,25 ha	0,89%	UWa	2,14	0,20%
UIap	0,68 ha	0,07%			
UL	1,11 ha	0,11%			
UW	16,62 ha	1,60%			
UWb	2,71 ha	0,26%			
UZ	11,92 ha	1,15%			
total U	**493,06 ha**	**47,37%**	**total U**	**524,58 ha**	**50,25%**
AUa	1,36 ha	0,13%	1AU	14,74 ha	1,41%
AUb	14,90 ha	1,43%			
AUd	1,83 ha	0,18%			
AUe	7,64 ha	0,73%			
AUi	15,14 ha	1,45%			
AUicv	3,56 ha	0,34%			
total AU	**44,44 ha**	**4,27%**	**total AU**	**14,74 ha**	**1,41%**
A	111,79 ha	10,74%	A	110,73 ha	10,61%
total A	**111,79 ha**	**10,74%**	**total A**	**110,73 ha**	**10,61%**
N	311,67 ha	29,94%	N	336,55 ha	
Nm	27,75 ha	2,67%	Ngv	1,74 ha	
Nr	52,22 ha	5,02%	Nj	1,18 ha	
			Nm	14,50 ha	
			Nv	40,00 ha	
total N	**391,65 ha**	**37,62%**	**total N**	**393,98 ha**	**37,74%**
Superficie commune	**1 040,90 ha**	**100%**	**Superficie commune**	**1 044,03 ha**	**100%**

Zones	Superficie PLU#1	Superficie PLU#2	Différences
U	493,06 ha	524,58 ha	+31,52 ha
AU	44,44 ha	14,74 ha	-29,70 ha
A	111,79 ha	110,73 ha	-1,06 ha
N	391,65 ha	393,98 ha	+2,33 ha

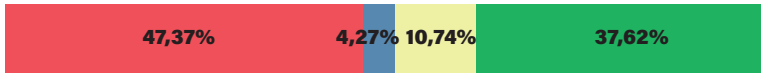
Les zones urbaines ont augmenté d'environ 31 ha, prenant en considération les zones à urbaniser construites depuis l'approbation du PLU opposable. Cette évolution est parfois contre-intuitive, car le PLU#2 a intégré de nombreuses poches de verdure (Nv) initialement classées en zones urbaines. Par ailleurs, certains secteurs naturels, secteur Nr, avaient été mis en place dans le PLU#1 alors qu'il s'agit de secteurs urbains constitués (secteur de l'Hôpital notamment).

Les zones destinées à une extension de l'urbanisation sont limitées au plus strict besoin du projet de ville, en lien avec la création de la ZAC.

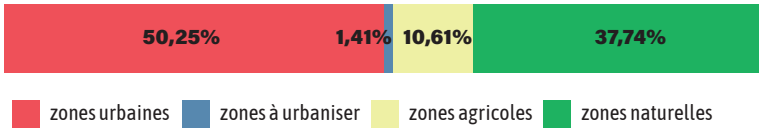
La légère baisse des zones agricoles n'est que relative, le PLU#2 ayant sorti de la zone A les emprises de l'A115 et ses abords.

Enfin, les zones naturelles ont fait l'objet d'une augmentation notable même si celles-ci ne sont pas toujours lisibles d'un point de vue comptable.

Synthèse du zonage du PLU#1



Synthèse du zonage du PLU#2



En effet, la prise en compte dans le PLU#1 des secteurs Nr à capacité constructive, les surfaces naturelles sont ainsi quelque peu tronquées. Sans ces 52, 22 ha, c'est en réalité un peu plus de 54,5 ha de zones naturelles créées par le PLU#2.

RAPPORT
DE PRÉSENTATION

TOME 03

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET

CHAPITRE 4.
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES RÈGLES APPLICABLES AU PLU

01
AVANT-PROPOS

01.1.
LE NOUVEAU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU#1 de TAVERNY. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir prendre acte des dernières évolutions législatives, notamment les lois Grenelle II, ALUR et NOTRe adoptées respectivement les 12 juillet 2010, 24 mars 2014 et 07 août 2015, qui ont imposé la prise en compte de toute une série d'objectifs, notamment environnementaux et de performances énergétiques, en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels et de densification des tissus urbains existants, etc. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Le PLU#2 veille, notamment à mettre en œuvre la suppression, promulguée par la loi ALUR (2014), des articles 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et 14 relatifs au coefficient d'occupation du sol.

Par ailleurs, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a emporté une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme. Il prévoit une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes.

Ainsi, la prise en compte de ces éléments entraine un remaniement en profondeur des règles écrites du PLU#1.

01.2.
LE RÈGLEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Il convient aussi de préciser que les règles du PLU#2 ne s'imposeront qu'aux nouvelles autorisations d'urbanisme formalisées dès son approbation.

→ Mode d'emploi de la lecture du règlement

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au **Titre I - Dispositions Générales**.

Ce Titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Aussi après avoir relevé la référence de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- la lecture du chapitre du **règlement écrit** correspondant à la zone et présentant le corpus des règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de ladite zone ;
- la lecture, le cas échéant, de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) se rapportant au terrain concerné. Trois OAP de secteurs et deux OAP thématique complètent ainsi le dispositif réglementaire : elles concernent les secteurs de l'écoquartier des Écouardes, de la friche industrielle de l'Apave et de Verdun la Plaine, ainsi que l'OAP thématique relative à la trame verte et à la trame bleue et à échéancier;
- la lecture des **annexes du PLU**, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles

applicables sur certains terrains.

Enfin, **un lexique**, inclus dans la pièce règlement écrit, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement écrit prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme. Les règles ne sont pas indépendantes des autres pièces du dossier du PLU, car une cohérence globale doit être observée, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales.

Le règlement écrit par zone est présenté en 3 section déclinés en 9 paragraphes :

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	
1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS
2.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
3.	CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT
SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
4.	VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
5.	QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
6.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
7.	STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES
SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
8.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES
9.	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

01.3. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures ;
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement ;
  Il précise ainsi que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :
  - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
  - ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
  - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- à la performance énergétique et aux énergies renouvelables dans les constructions,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux emplacements réservés destinés à la création de logements locatifs sociaux
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre des articles L.151- 19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- aux informations relatives aux zones potentiellement humides,
- aux divisions foncières en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme,
- aux informations à prendre en considération quant à la gestion des risques et nuisances.

01.4.
LES RÈGLEMENTS DE ZONE

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou aléas naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en 9 articles :

- **les articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,

  Ainsi, l'article 1 fixe les destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites.

  L'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- **l'article 3** précise les conditions particulières relatives à la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat.
- **l'article 4** réglemente la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur totale maximale autorisée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- **l'article 5** précise les règles de qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.
- **l'article 6** précise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- **l'article 7** définit les règles de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.
- **l'article 8** encadre les principes de desserte par les voies publiques ou privées.
- **l'article 9** traite de la desserte par les réseaux.

02
LES DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières) sont applicables à l'ensemble du territoire.

L'évaluation environnementale a également guidé l'élaboration du règlement (écrit et graphique) ; en effet, l'analyse des incidences des règles envisagées (pour affirmer les incidences positives du PADD ou éviter, réduire ou compenser les incidences négatives de certaines de ses orientations) a constitué un outil d'aide à la décision.

02.1.
UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les axes du PADD marquent la volonté de la commune de préserver les ressources naturelles et les équilibres écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de mettre en place une politique de gestion des risques.

Cette volonté trouve sa traduction dans plusieurs dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

L'économie des ressources naturelles se traduit dans le règlement au travers de prescriptions favorisant les modes de production d'énergie renouvelable, notamment (articles 4.1, 5 et 6).

Pour ne pas perturber les milieux récepteurs, le PLU exige que les voiries doivent respecter l'écoulement pluvial de la voie publique ou privée. Une véritable politique de gestion des eaux pluviales est instaurée à l'article 6 par l'obligation de traiter prioritairement sur l'unité foncière les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives, ce qui se traduit aussi par

des règles particulières.

L'obligation de prévoir, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, des espaces réservés au stationnement des cycles encourage l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

L'économie de l'espace et la densification du tissu urbain sont au cœur du dispositif réglementaire.

Dans les zones urbaines, la mixité des fonctions urbaines est encouragée : toutes les destinations des constructions sont autorisées, à l'exception de celles pouvant causer une nuisance (industrie, agriculture, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, ...), notamment à l'égard des zones résidentielles.

Les dispositions générales rappellent le principe d'inopposabilité des dispositions contraires à celles favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions telles que introduit par la Loi Grenelle II et l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

Dans le même état d'esprit, les dispositions générales indiquent les dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre l'isolation des bâtiments et ce, conformément à la Loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 et la nouvelle rédaction de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

Enfin, l'article 5 vient préciser les exigences en matière de performances énergétiques et environnementales de la Loi Grenelle II et des législations thermiques, en cherchant une parfaite intégration au tissu urbain environnant. Il préconise par ailleurs de privilégier des matériaux biosourcés, locaux et issus des filières durables.

02.2.
LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisation du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

L'article 8 s'est également attaché à assurer que les accès et la voirie soient aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et une moindre gêne pour la circulation publique.

Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est également exigé que les accès doivent être adaptés et limités au strict besoin de l'opération, avec une largeur minimale de 3,50 mètres afin de ne pas entraver les potentialités de densification. Le règlement demande également à ce que le pétitionnaire recherche une mutualisation des accès.

Concernant l'organisation des voies, le règlement indique également que l'aménagement de voies nouvelles en impasse doit permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets, à l'exception des impasses ne desservant qu'une seule unité foncière.

Trois autres éléments ont été considérés dans les règles introduites par le PLU :

- les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes ;
- le respect de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- l'interdiction de prévoir les accès à une unité foncière située en zone urbaine en zone A ou N.

02.3.
LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement notamment.

En préambule de la prescription réglementaire, le PLU rappelle que les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes ou regard du projet.

Cet article précise que le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et ce dans les conditions réglementaires fixées par le service Eau potable.

Des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

La protection des milieux récepteurs est assurée par l'interdiction de toute évacuation d'eaux usées ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. Les dispositions visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont à l'échelle de chaque projet. Ainsi, il est demandé que les eaux pluviales soient en priorité infiltrées, et en dernier recours, rejetées à débit contrôlé dans le réseau public lorsqu'il existe. Plusieurs solutions intermédiaires demeurent ainsi possibles : stockage, évaporation, etc.

Les conditions d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées concourent à l'amélioration de la qualité de l'eau. En priorisant l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet ou la mise en œuvre de mesures autres que le rejet dans le réseau, le règlement du PLU participe à la ressource en eau de manière générale (régime des cours d'eau, qualité de l'eau), à l'instauration d'un climat agréable en ville (rafraîchissement), à la stabilité des sols (et donc à celle des bâtiments) ou encore à la diminution du ruissellement et donc de l'aléa inondation.

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain.

Les dispositions réglementaires permettent également d'assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque incendie.

La règle mise en place exige de prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets au sein des bâtiments ce qui concoure à conserver/composer un environnement bâti et paysager de qualité. Elle est également rédigée pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et emplacements adaptés.

Les dispositions imposent également aux constructions et installations nouvelles d'être conçues pour permettre un raccordement aux réseaux de communication numériques existants. Ces dispositions permettent l'amélioration des communications numériques, et donc le télétravail ou encore les télé-services réduisant ainsi les besoins en déplacement.

Enfin, le PLU favorise le recours aux énergies renouvelables en mettant en place un certain nombre de prescriptions permettant une majoration de construction moyennant l'exemplarité environnemental et énergétique des constructions et installations nouvelles.

Ces dispositions ont des incidences positives sur les émissions de gaz à effet de serre et sur le paysage urbain.

Les incidences sur le paysage urbain sont également plutôt positives via les règles de gestion des déchets et des réseaux d'énergie.

02.4. LES OBLIGATIONS FAITES EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

De façon générale, et outre les spécifications particulières des différentes zones du territoire, le règlement rappelle plusieurs éléments de cadrage.

En premier lieu, il est précisé que le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005- 102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Il est par ailleurs exigé que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, soit assuré en dehors de la voie publique.

Enfin, le règlement précise que les aires prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

Afin d'inciter la pratique des mobilités douces et s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement, l'article 7 réglemente le stationnement des cycles pour toutes les zones.

02.5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions générales de l'article 5.1 précisent que conformément aux articles R.111-26 et R.111- 27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles 5 et 6 visent à assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère sans faire obstacle pour autant à la réalisation des projets portant une préoccupation environnementale.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif attendus dans les espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Cette trame végétale revêt une importance de premier ordre dans la notion de nature en ville et l'objectif de trame verte.

Ainsi, le PLU#2 met en place le coefficient biotope de surface afin de développer la nature en ville et les constructions à haute préoccupation environnementale. Il met également en place des mesures de bonification dès lors qu'un porteur de projet contribue plus à la trame verte et bleue que les règles conventionnelles.

Le PLU dispense que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement à terme équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Les projets d'aménagement doivent par ailleurs être conçus de façon à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants, mais aussi concourir à la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

02.6. LE PRINCIPE DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

La densification du tissu s'opérait, en partie, par la définition des articles relatifs à la superficie minimale des terrains, l'emprise au sol, la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et le coefficient d'occupation des sols.

La promulgation de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a entraîné l'abrogation des articles 5 et 14 des Plans Locaux d'Urbanisme.

De facto, l'un des leviers de la densité urbaine réside dans la réglementation de l'emprise au sol (article 4). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 a défini la notion d'emprise au sol.

La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

La philosophie du PLU#2 de TAVERNY, s'inscrivant en ligne droite de la législation en vigueur, s'est orientée vers une augmentation raisonnée des possibilités de construire en zone urbaine et ce, pour densifier le tissu et limiter les mécanismes d'étalement urbain.

Aussi, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans les zones urbaines et à urbaniser dont l'objectif est de renforcer la densité urbaine (UA, UC, UR et 1AU).

Enfin, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les zones A et N à l'exception :

- des habitations existantes en zone A et N qui peuvent recevoir des extensions mesurées et limitées à 30 m² d'emprise au sol au total ;
- du secteur Ngv où l'emprise au sol est plafonnée à 15%,
- du secteur Nm où l'emprise au sol est limitée à 10% reprenant la règle du PLU#1,
- du secteur Nj où seules sont admises des emprises bâties de 50 m² maximum.

02.7. LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE

La dimension patrimoniale est l'un des axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et constitue un prolongement avec le précédent document d'urbanisme en vigueur.

Le règlement précise que l'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection.

Il interdit de fait la démolition des éléments inventoriés, à l'exception des parties qui ne participeraient pas de l'intérêt de sa conservation.

Un outil a été mis en place par le PLU#2 : outre l'inventaire des éléments bâtis ainsi que les linéaires de murets patrimoniaux, on retrouve dorénavant les arbres remarquables qui viennent compléter le dispositif de protection patrimoniale.

02.8.
LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Sur les parties de territoire concernées par des éléments non bâtis, arbres patrimoniaux et/ou Espaces Boisés Remarquables, tout projet devra nécessairement prendre en compte les éléments inventoriés et être conçu de telle façon qu'il assure la préservation des spécimens protégés.

Néanmoins, pour ne pas nuire aux possibilités de densification, lorsque cela est possible par les autres règles du PLU, le règlement admet la possibilité de modifier de façon mineure ces Espaces Verts Protégés soit maintenue et que sa superficie initiale soit restituée.

En outre, les mares et plans d'eau ont été protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, ces éléments doivent être préservés : les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

De facto, la constructibilité de ces espaces est interdite (dans une zone tampon de 5,00 mètres tel qu'il l'est d'ailleurs rappelé dans l'OAP trame verte et bleue).

03
LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTES ZONES

03.1.
LES OCCUPATIONS DU SOL

Il résulte du code de l'urbanisme que le Plan Local d'Urbanisme peut réglementer les occupations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 1 fixe les destinations et sous destinations, usages des sols et activités interdits alors que l'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, respect de notion d'urbanisme, ...

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée. Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone considérée.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU telles qu'elles avaient été instaurées par l'arrêté du 10 novembre 2016. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques». L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NOR TREL2233598A du 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer. Ces destinations ne doivent être mises en place à compter du 1er juillet 2023.

En ce sens, les destinations et sous-destinations encadrées par les dernières évolutions législatives et réglementaires conduisent à revoir «en profondeur» la portée du document opposable, sans véritablement remettre en cause les éléments actuellement autorisés. L'objectif ici est d'assurer la compatibilité des constructions et installations à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble du champ des possibles.

03.1.1
Les zones urbaines

Dans les zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UA, UC, UG et UR), le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit les objectifs du code de l'urbanisme visant à assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois. Il assigne au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels, mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population.

Elle répond aussi aux enjeux liés à la mobilité qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.), limitant, dans l'absolu, l'utilisation systématique du véhicule.

Dans ces zones urbaines à vocation mixte, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie, les entrepôts non liés à une activité existante ou encore les activités agricoles ou forestières sont interdites.

D'ailleurs, l'article 2 exige, pour les destinations existantes incompatibles avec la vocation de la zone, que les extensions n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à des conditions particulières la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation ;
- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage ;
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette rédaction vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE afin de ne pas entraver l'installation de celles qui pourraient être nécessaire au fonctionnement d'activités de proximité (boulangerie, pressing, par exemple).

La zone UH constitue une zone particulière avec des règles de constructibilité restreintes compte tenu de sa position de lisière de coteaux avec la forêt de Montmorency (ex zone Nr du PLU#1).

La zone UD, dédiée aux constructions et installations spécifiques aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, possède une rédaction moins restrictive que les zones urbaines mixtes.

Sont seules autorisées en zone UD les constructions dont la destination est dédiée aux équipements publics et/ ou d'intérêt collectif. Seuls les logements de fonction nécessaires et indispensables sont autorisés.

La commune compte par ailleurs plusieurs zones urbaines dédiées aux activités économiques comme la zone UI (zone mixte où les destinations commerciales, activités de services et autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires sont autorisées, exceptions faites des centres de congrès, des cinémas, des cuisines dédiées à la vente en ligne et des autres hébergement touristiques) et UW (zone dédiée uniquement aux destinations commerciales et activités de services).

L'objectif ici est de conforter le développement économique avec des contraintes spécifiques à la qualification du cadre de vie et paysager.

Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ ou d'intérêt collectif sont autorisées sans condition particulière, à l'exception des antennes relais conditionnées à des règles spécifiques en termes de hauteur.

03.1.2
Les zones à urbaniser

Comme évoqué précédemment, le PLU#2 ne compte qu'une seule zone à urbaniser : la zone 1AU.

Dans un souci de cohérence, la zone à urbaniser reprend les occupations du sol autorisées dans les zones urbaines mixtes dont la vocation résidentielle est majoritaire.

Cette zone ouverte à l'urbanisation est assujettie à deux conditions cumulatives :

- faire l'objet d'une opération d'ensemble
- et s'inscrire en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Il convient aussi de préciser que, dans le cadre de la ZAC, le Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est annexé dans le corps du règlement écrit (pour la seule zone 1AU).

03.1.3
Les zones agricoles et naturelles

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A et N :

Le règlement met en place des règles permettant d'assurer toutes éventuelles «cohabitations» entre urbanité et pratiques agricoles. Ainsi, toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

Naturellement, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole (pour la zone A) ou forestières (pour la zone N) sont autorisées.

En outre, en zone agricole, les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au

fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
  – en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
  – ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m^2.
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

Dans les zones A et N, le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30 m^2 d'emprise au sol au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

Sont également permis les équipements collectifs ou les services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Il en est de même pour la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz ou encore les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Enfin, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

En secteur Nm :

Les travaux de réhabilitation, de rénovation, de mise aux normes ainsi que les extensions mesurées et limitées à 10% de l'emprise bâtie des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...) et accolés au volume de ce dernier.

Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Cela concerne notamment la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz ou encore les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Enfin, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

En secteur Nj sont admis :

Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m^2 de surface plancher ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité de jardins familiaux dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et

paysagers. Sont notamment autorisées la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz ou encore les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Enfin, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

En secteur Nv :

Le secteur Nv constitue un zonage sur lequel se déploie l'OAP TVTB, on y retrouve certains délaissés naturels, mais aussi et surtout les parcs ou encore les mini-forêts urbaine que la commune développe depuis plusieurs années afin de lutter contre les effets du changement climatique. Il s'agit d'un secteur où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement. La réglementation mise en place doit également permettre la réalisation des aires de stationnement sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée ainsi que la réalisation d'aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.

Enfin, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

En secteur Ngv :

Les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage sont autorisés. C'est également le cas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, qui sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz sont également admis. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont e fait autorisés sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Enfin, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

03.2.
LES MODALITÉS D'IMPLANTATION

L'article 4 du règlement permet de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (**article 4.3**),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (**article 4.4**),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (**article 4.5**).

L'emprise au sol est, quant à elle, définie à l'article **4.1**.

Concernant ces articles, le PLU met en place des dispositions observées à partir de l'analyse du terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Néanmoins, le PLU a également introduit une notion de flexibilité afin d'encourager les mécanismes de densification urbaine et notamment la non réglementation de l'emprise au sol pour la plupart des zones du territoire.

Le PLU a repris certaines prescriptions afin de s'inscrire en continuité avec le tissu urbain (notamment les marges de recul obligatoire ou encore les zones non aedificandi et les marges de recul de l'A115).

Sur l'ensemble des zones urbaines résidentielles, les règles de retrait concernant les limites séparatives est conditionnées par la notion de baie. Les règles d'implantation laissent une marge de manœuvre en fonction de la hauteur du bâtiment projeté afin de ne pas contraindre la conception architecturale. Par ailleurs, le PLU préconise des règles dérogatoires afin de permettre une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.

Enfin, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet, d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser. Cette disposition s'impose à toutes les zones hormis la zone 1AU qui fait l'objet d'un plan de composition propre à la ZAC quartier des T.

Zones	article 4.1	article 4.3	article 4.4
UA	• Non réglementé	• Alignement	• Bande de 15 m, d'une limite latérale à l'autre • Au-delà bande de 15 m, implantation sur au moins 1 limite et retrait tel que L≥H/2 avec 4 m min. • Au-delà des 2 bandes, retrait obligatoire tel que L≥H/2 avec 4 m min.
UC UCa	• Non réglementé	• recul avec 5 m mini	• retrait tel que L≥H avec 4 m min. • retrait tel que L≥ H/2 avec 2,5 m min si mur aveugle.
UD	• Non réglementé	• marges graphiques d'implantation • alignement ou recul avec 5 m mini	• retrait tel que L≥H avec 4 m min. • retrait tel que L≥ H/2 avec 2,5 m min si mur aveugle.
UDc	• 10% maxi		
UI	• 50% maxi	• marges graphiques d'implantation • recul avec 5 m mini	• retrait tel que L≥H avec 4 m mini ou L≥ H/2 avec 2,5 m min si mur aveugle. • retrait 10 m mini en limite des zones N ou UG
UG	• 40% maxi	• Bande de 25 m, recul de 5 m mini • Au-delà bande de 25 m, seules les annexes sont autorisées	• retrait tel que L≥H avec 4 m min. • retrait tel que L≥ H/2 avec 2,5 m min si mur aveugle.
UGa	• 35% maxi		
UH	• 15% maxi pour les terrains non bâtis • Extension mesurée et limitée à 30 m²	• Bande de 25 m, recul de 5 m mini • Au-delà bande de 25 m, seules les annexes sont autorisées	• Bande de 25m : sur 1 ou plusieurs limites ou retrait tel que L≥H avec 4 m min si baie avec vue. • au-delà bande de 25m retrait avec 4 m mini
UR	• Non réglementé	• recul 5 m mini	• retrait tel que L≥H avec 4 m min. • retrait tel que L≥ H/2 avec 2,5 m min si mur aveugle.
UW	• 50% maxi	• marges graphiques d'implantation • recul avec 5 m mini	• retrait tel que L≥H avec 6 m mini ou 4 m si mur aveugle
UWa	• 90% maxi	• marges graphiques d'implantation • alignement ou recul	• sur limites ou retrait avec 1 m mini
1AU	• Non réglementé	• implantation comprise dans une bande entre 0 et 10m	• sur 1 ou plusieurs limites • ou retrait tel L≥H/2 avec 6 m
A	• Non réglementé • Extension mesurée et limitée à 30 m²	• marges graphiques d'implantation • recul avec 10 m mini	• retrait avec 10 m min.
N	• Non réglementé • Extension mesurée et limitée à 30 m²	• recul avec 15 m mini	• retrait avec 6 m min.
Ngv	15% maxi		
Nj	50 m²		
Nm	10% maxi		
Nv	Non réglementé		

Considérant, les aspects caractéristiques de la zone UG dans laquelle on retrouve le pavillonnaire avec jardin (contribuant à la trame verte), mais aussi une forte proportion patrimoniale, la ville a souhaité mettre en place des règles conduisant à limiter les possibilités de densification spontanée. C'est ainsi qu'une bande de construction principale et secondaire ont été mises en place.

Quelque soit la zone, le PLU#2 a introduit des règles dérogatoires pour tenir compte à la fois du contexte local préexistant, le cas échéant, mais aussi pour permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur notamment.

L'article 4.5 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété a été revu :

- pour les zones résidentielles, une nouvelle rédaction a été mise en œuvre afin de mieux gérer les vis-à-vis à l'égard des fonds voisins, la rédaction étant générale et donc plus équitable. Les règles sont ainsi conditionnées en fonction de la hauteur et de la notion de baie avec vue directe.
- pour les zones spécifiques comme UD, UI, UW, A et N, il est ainsi prévu que, sauf indication plus contraignante procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions

non contiguës n'est pas réglementée. Toutefois, il est demandé aux pétitionnaires de ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

03.3. LA DÉFINITION DES HAUTEURS

Le code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Cette règle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée.

Le code de l'urbanisme précise dorénavant la notion de la hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Cela constitue une rupture avec le document jusque-là opposable qui mixait les hauteurs parfois à la rive d'égout de toiture, parfois au faîtage.

Zones	article 4.2
UA	• 13 m maxi
UC	• 19 m maxi
UCa	• 13 m maxi
UD	• 15 m maxi
UDc	
UI	• 12 m maxi
UG	• 11 m maxi
UGa	
UH	• 11 m maxi
UR	• 19 m maxi
UW	• 12 m maxi
UWa	
1AU	• 18 m maxi si toiture acrotère • 23 maxi si toiture faitage
A	• 11 m maxi • NR pour les bâtiments agricoles
N	• 11 m maxi
Ngv	• 4 m maxi
Nj	• 4 m maxi
Nm	• la hauteur ne doit pas dépasser la construction principale
Nv	• 4 m maxi

Les règles mises en place ont veillé à assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.

Dans le cadre du PLU#2, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Le PLU#2 met en avant des majorations de hauteurs dans certains cas :

- l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- l'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
- pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale.

Ainsi, les dispositions réglementaires nouvelles introduites par le PLU#2 ont des incidences positives sur l'environnement et les émissions de gaz à effet de serre en particulier.

03.4.
LA DÉFINITION DES ESPACES LIBRES

Le PLU#2 a redéfini la notion des espaces libres en intégrant la notion de Coefficient Biotope de Surface introduite par la Loi ALUR.

Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.

Zones	article 6
UA	• 10% mini pour les unités foncières < 500 m² • 20% pour les unités foncières > 500 m²
UC	• 50% mini
UCa	• 55% mini
UD	• 20% mini
UDc	
UI	• 20% mini
UG	• 10% mini pour les unités foncières < 300 m² • 30% pour les unités foncière > 300 m²
UGa	
UH	• 80% mini
UR	• 30% mini
UW	• 20% mini
UWa	• 5% mini
1AU	• 30% mini
A	• non réglementé
N	• non réglementé
Ngv	
Nj	
Nm	
Nv	

Le PLU#2 a veillé que tout projet contribue au développement de la nature en ville, même au sein de la zone UA ou UG où l'on retrouve parfois un foncier plus restreint en termes de superficie.

Quelque soit le mode de surface éco-aménageable retenu par le porteur de projet, le règlement précise cependant qu'au moins 50% des surfaces réglementaires exigées soit composés de vraie pleine-terre.

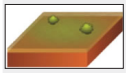
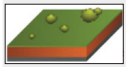
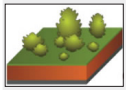
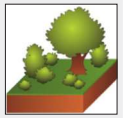
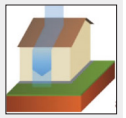
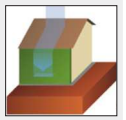
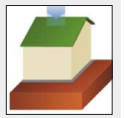
En outre, le PLU précise que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le PLU#2 maintient la règle de plantation d'un arbre pour 100 m² de terrain libre. Afin de protéger les arbres, dans leur rôle écologique et paysager, le nouveau PLU impose dorénavant des règles de distance des constructions vis-à-vis des arbres plantés.

Enfin, le PLU#2 introduit deux nouveautés ayant une incidence positive à l'égard de l'environnement :

- le traitement végétal devra privilégier une composition utilisant au moins deux des trois strates végétales avec une majorité d'espèces indigènes (les espèces invasives étant interdites),
- la bonification des droits à construire dès lors que le pétitionnaire contribue plus que les règles normales exigibles dans le développement de la trame verte et bleue communale.

Le PLU#2 a également intégré, en annexe du règlement, la liste des essences locales.

Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/ sable).
	**Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5** 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...).
	**Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5** 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
	**Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7** 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.
	**Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0** 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
	**Toiture classique COEFFICIENT = 0,2** 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.
	**Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5** 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres
	**Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7** 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

03.5.
LA DÉFINITION DES PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLES

Le PLU#2 a également choisi de poser à plat la réglementation des places de stationnement dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment du fait que les destinations et sous-destinations ont beaucoup évoluées.

Un autre élément important : le PLU#2 contribue à réduire les effets de l'imperméabilisation des sols dans le cadre des aires de stationnement extérieures. Dorénavant, les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

La nouvelle rédaction vient également favoriser le développement de l'éco-mobilité : comme le permet l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, l'obligation d'aires de stationnement prévue par le PLU est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. Le PLU#2 identifie par ailleurs les rayons de 500 mètres autour desquels le nombre d'emplacements exigible est plafonné conformément au code de l'urbanisme.

La nouvelle philosophie du PLU#2 est de rationaliser les besoins en stationnement en adéquation avec la taille des logements afin de s'inscrire dans les objectifs du législateur. Par ailleurs certaines dispositions allégeant les règles relatives au stationnement (extensions, surélévations, divisions) doivent faciliter la densification du tissu et l'emploi du vélo.

Le stationnement est ainsi réglementée par tranche de surface plancher à l'exception de la seule zone 1AU pour laquelle il est demandé au moins 1,5 place par logement.

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, les places de stationnement exigibles sont de :

- 1 place minimum pour les logements de 0 à 50 m² de surface plancher ;
- 2 places minimum pour les logements de 50 à 100 m² de surface plancher ;
- 3 places minimum pour les logements supérieurs à 100 m² de surface plancher.

  Au sein du rayon de 500 mètres autour des gares, il n'est exigé qu'une place maximum.

Le PLU#2 impose la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État (ramené à 0,5 place au sein des rayons de 500 m autour des gares) conformément à la législation en vigueur.

Pour la sous-destination hébergement, il est imposé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

Au sein des zones résidentielles et mixtes (UA, UC, UD, UG, UH, UR et 1AU), et pour les constructions et programmes de deux logements et plus, il est exigé 0,3 place de stationnement dédiée aux visiteurs par lot ou par logement.

L'objectif est de permettre que le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Au sein certaines zones mixtes (UA, UC et UG), le commerce et activités de service et la restauration font l'objet d'une réglementation spécifique. Il est ainsi exigé

- 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces et restaurants existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.
  Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

L'absence de réglementation des activités existantes visent à ne pas pénaliser leur capacité d'extension dans un tissu urbain contraint au sein duquel les capacités de stationnement sont insignifiantes.

Conformément au PDUIF, les règles de stationnement pour les bureaux ont été différenciées selon que les zones sont au sein des rayons de 500 m ou non. Il est ainsi exigé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface plancher dédiée au bureau,
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 45 m² de surface plancher (dans les rayons de 500 m).

Pour les zones où sont autorisés les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires (UI), il est exigé :

- pour l'industrie et l'entrepôt, il est exigé :
  - 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à l'entrepôt,
  - 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m² de surface de plancher dédiée à l'entrepôt.
- pour les bureaux : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface plancher .

Pour les zones où sont autorisés les autres activités de commerces et activités de services (UI et UW), il est exigé :

- pour la restauration, il est exigé :
  - 1 place minimum par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- pour les commerces de gros, le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation

publique.

Cela étant, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

- pour les hôtels, Il est exigé :
  - 1 place de stationnement minimum pour 1 chambres d'hôtel ;
  - 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.

Qui plus est pour les zones économiques, il est prévu que les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles de stationnement définies.

Enfin, pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le PLU#2 dispose que la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Enfin, le projet initie une réglementation concernant le stationnement des cycles en adéquation avec les directives du code de la construction et de l'habitat.

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) et non du code de l'urbanisme. Ce décret vient modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Dans chacune des zones du PLU#2, le stationnement des cycles est pris en compte. En effet, il est indiqué que le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur (en l'occurrence le CCH). L'option prise par la rédaction du PLU#2 a été de ne pas déterminer les surfaces minimales du fait de la démultiplication des possibilités offertes par le CCH rendant ainsi très complexe une transposition dans le PLU.

Cela étant, la rédaction prend en compte un certain nombre de prescriptions :

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.