
Ville de
La Garenne-Colombes



Modification n°15
Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 28/09/2006,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 19/04/2007,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 04/06/2009,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 07/09/2009,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 01/07/2010,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 29/09/2011,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 18/12/2013,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 08/09/2015,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 23/02/2017,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 18/12/2018,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 04/02/2020,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 28/09/2021,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 13/12/2021.
[Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du XX/XX/2025.](#)

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I-	PREAMBULE.....	3
A-	Cadre général	3
B-	Modification du PLU n°13 (simplifiée).....	4
C-	Modification du PLU n°14 (droit de commun)	4
II-	PRESENTATION DE L’OBJET DE LA MODIFICATION	5
III-	PROCEDURE DE MODIFICATION.....	6
A-	Justification de la procédure	6
B-	Procédure réglementaire d’une modification.....	7
IV-	PRESENTATION DETAILLEE DES MODIFICATIONS	8

I- PREAMBULE

A- Cadre général

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de La Garenne-Colombes est opposable depuis le 13 novembre 2006. Les objectifs communaux définis dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont les suivants :

- développer la ville en préservant son ambiance urbaine originale,
- assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal,
- assurer un développement économique équilibré et durable du territoire communal,
- mener une action de valorisation de la voirie dans une logique de développement durable,
- mieux organiser le stationnement pour améliorer le fonctionnement urbain,
- satisfaire les nouvelles attentes de la population par le renouvellement des équipements publics et privés d'intérêt général,
- renforcer l'image verte de la commune pour une ville agréable et respirable,
- préserver l'environnement pour un développement durable de la ville.

Le plan local d'urbanisme de La Garenne-Colombes a été approuvé le 28 septembre 2006. Le PLU de la Ville de La Garenne-Colombes a depuis fait l'objet de quatorze modifications approuvées les 19 avril 2007, 4 juin 2009, 7 septembre 2009, 1er juillet 2010, 29 septembre 2011, 18 décembre 2013, 8 septembre 2015, 23 février 2017, 18 décembre 2018, 04 février 2020, 28 septembre 2021, 13 décembre 2021, 27 juin 2023 et le 8 février 2024 ainsi que de mises à jour en date du 06 décembre 2011, 1er juillet 2013, 07 mars 2014, 06 mai 2014 et 10 mai 2017.

L'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense souhaite désormais lancer une nouvelle procédure de modification du plan local d'urbanisme.

Les modifications apportées et présentées ci-après ne remettent pas en cause les objectifs du PADD.

Le projet de la présente modification du PLU (modification simplifiée) a été lancé par arrêté n°5/2025 du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 19 février 2025.

Le présent rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de La Garenne-Colombes. Le présent dossier sera mis à la disposition du public du lundi 8 septembre 2025 au vendredi 10 octobre 2025.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités seront précisées par le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense lors de sa séance du **XX mois XXXX**, le Président en présentera le bilan devant le Conseil de territoire qui pourra adopter le projet.

La présente modification du PLU s'inscrit strictement dans la continuité des précédentes modifications n°13 et 14.

La nouvelle procédure de modification vise à **développer les équipements publics de proximité** dans le tissu urbain dense du territoire garennois ainsi que, d'apporter **des corrections lexicales et/ou purement technique** au plan local d'Urbanisme.

B- Rappel des précédentes modifications du PLU

Modification du PLU n°13 (simplifiée)

Il est rappelé qu'une procédure de modification simplifiée du PLU (modification n°13) a été lancée par arrêté n°02/2023 du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 12 janvier 2023. Les modalités à la disposition du public ont été précisées par le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense lors de sa séance du 28 mars 2023.

Le dossier a été mise à la disposition du public entre le 17 avril 2023 et le vendredi 19 mai 2023 inclus. Cette modification simplifiée du PLU de La Garenne-Colombes portait spécifiquement sur les prescriptions relatives aux équipements publics de proximité dans le tissu urbain dense du territoire garennois.

La modification simplifiée n°13 du PLU a été approuvée par le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense par délibération n°9-41/2023 à la date du 27 juin 2023.

Modification du PLU n°14 (droit de commun)

Il est rappelé qu'une procédure de modification de droit commun du PLU (modification n°14) a été lancée par arrêté n°13/2023 du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 31 mars 2023.

Les modalités d'enquête publique ont été précisées par arrêté n°24/2023 du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 23 août 2023. Le dossier a été soumis à enquête publique entre le jeudi 28 septembre 2023 et le lundi 6 novembre 2023 inclus.

Cette modification de droit commun du PLU de La Garenne-Colombes portait sur :

1°) La lutte contre les ilots de chaleur urbains et la préservation de la place de la Nature en Ville notamment, pour effectuer des évolutions d'affectation entre la zone UA vers le sous-secteur UAa ou en zone UE qui a pour vocation la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire.

2°) Le renforcement des obligations de mixité sociale avec notamment, la diminution du seuil de la servitude de mixité sociale à périmètre constant de 3000m² à 800 m² ainsi que l'affectation d'un pourcentage de logement locatif de 25% à 30% par rapport au nombre total de logements réalisés.

3°) Le développement urbain au sein des opérations d'aménagement de l'ouest du territoire en modifiant le règlement et le document graphique de la zone USP1.

4°) L'initiation des réflexions sur le devenir urbain de la partie Est du territoire garennois à travers l'instauration un périmètre d'attente de projet d'aménagement global en application de l'article L-151-41 du code de l'urbanisme.

Enfin, il s'agissait de compléter les emplacements réservés destinés aux équipements sportifs et aux espaces publics à destination de parcs et jardins ainsi que de modifier le règlement et les documents en vue d'apporter diverses adaptations/corrections d'ordre purement technique.

La modification de droit commun n°14 du PLU a été approuvée par le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense par délibération n°13-13/2024 à la date du 8 février 2024.

II- PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N°15 (simplifiée)

L'EPT Paris Ouest La Défense souhaite faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Garenne-Colombes.

En ce qui concerne le développement des équipements publics, il s'agit de modifier :

- 1°) Le règlement et le document graphique de la zone UE pour créer un nouveau sous-secteur spécifique UEa relatif à la construction d'équipements publics ;
- 2°) Le règlement du sous-secteur UEa pour adapter les prescriptions spécifiques aux équipements publics relatives à l'implantation par rapport aux voies publiques telle que prévue à l'article 6 suite à une erreur matérielle ;
- 3°) Le règlement de la zone UE pour déroger, pour la construction d'équipements publics, aux obligations de retrait relatives aux édicules sur toitures-terrasses prévues à l'article 11 qui a trait à l'aspect extérieur des constructions ;

En ce qui concerne les rectifications lexicales et/ou purement technique, il s'agit de :

4°) La mise en cohérence du vocabulaire lexical et/ou d'ordre technique, dans les secteurs UA, UE, UL, en ce qui concerne l'application de la règle relative au H_sL pour prendre en compte tout point de la façade comme point de référence du calcul de la hauteur par rapport à l'alignement opposé et non, celui du bâtiment.

5°) La rectification d'une erreur matérielle au sein du sous-secteur UAa en introduisant un article relatif aux règles de hauteur sur les grands axes conformément à la vocation du sous-secteur.

La suppression au sein de la zone UE d'une phrase suite à une erreur de plume lors de la modification n°14 du PLU concernant le pourcentage de pleine-terre,

De facto, la mise à jour de la vocation de la zone UE et du sous-secteur UAa ainsi que les règles de pourcentage de pleine-terre au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, suite à une erreur de plume lors de la modification n°14 du PLU, et n'ayant pas pour effet de remettre en cause le fondement de cette OAP.

6°) La réactualisation suite à une erreur technique de la localisation des schémas de toitures au sein de l'article UA et UE 11 relatif à l'aspect extérieur.

III- PROCEDURE DE MODIFICATION

A- Justification de la procédure

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté [...]. »

Le présent projet de modification du plan local d'urbanisme n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme relatif à la révision générale du PLU.

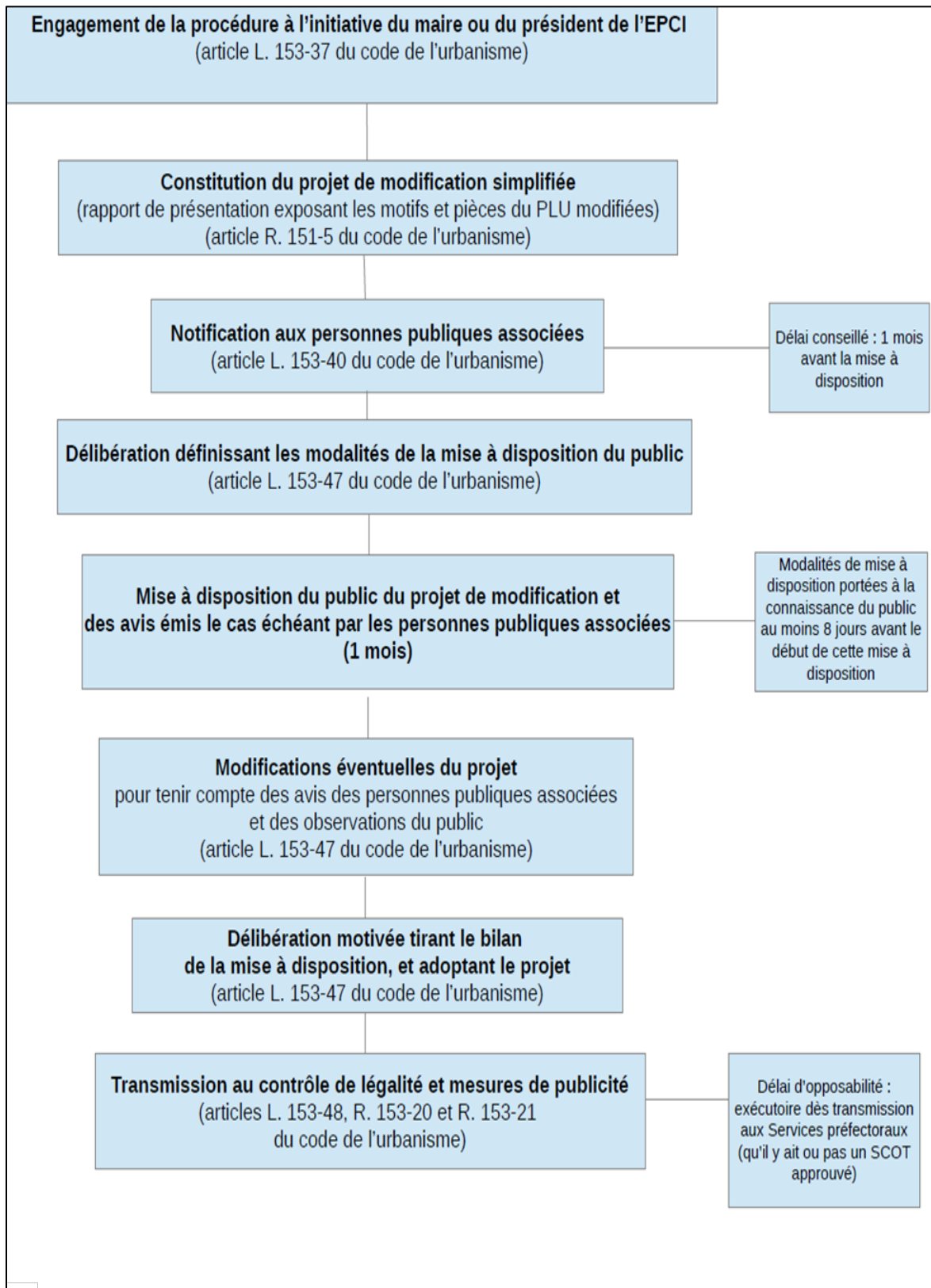
En effet, la présente modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, la procédure de modification peut prendre une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées sont mineures et qu'elles n'auront pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer les dispositions de l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme [mise en compatibilité du PLU pour application d'un PLH].

B- Procédure réglementaire d'une modification



IV- PRESENTATION DETAILLEE DES MODIFICATIONS

IV-I- S'agissant du développement des équipements publics :

Il s'agit de modifier les règles portant sur :

1. Le règlement et le document graphique de la zone UE pour créer un nouveau sous-secteur spécifique UEa relatif à la construction d'équipements publics ;
2. Le règlement du sous-secteur UEa pour adapter les prescriptions spécifiques aux équipements publics relatives à l'implantation par rapport aux voies publiques telle que prévue à l'article 6 suite à une erreur matérielle ;
3. Le règlement de la zone UE pour déroger, pour la construction d'équipements publics, aux obligations de retrait relatives aux édicules sur toitures-terrasses prévues à l'article 11 qui a trait à l'aspect extérieur des constructions ;

Compatibilité avec le PADD et avec les OAP (Général)

Comme cela ressort de l'orientation n°6 du PADD en vigueur, la Ville de La Garenne-Colombes entend « *engager des programmes de modernisation et d'extension de certains équipements publics en vue de faire face à l'augmentation de la population, à la croissance et à la diversification de ses besoins. Le développement de cette offre complémentaire d'équipements atteste de la volonté communale de répondre aux besoins des garennois et inscrit la démarche communale dans une véritable dynamique de renouvellement* ».

Ainsi, la Ville de La Garenne-Colombes a engagé ces dernières années la construction et/ou la restructuration d'équipements publics communaux de superstructure dans le tissu urbain existant.

La zone UE « *a pour vocation la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire ainsi que l'ambiance urbaine traditionnelle et originale qui la caractérise sans obérer pour autant le nécessaire renouvellement urbain sur cette zone. Elle permet aussi de recevoir, en complément de l'habitat, les activités telles que le commerce, l'artisanat, les services, les équipements d'intérêt collectif* ».

Programme d'équipements publics communaux

La Ville de La Garenne-Colombes prévoit la réalisation et/ou la restructuration future des équipements publics de superstructure suivants :

Relocalisation du centre technique municipal (sous-secteur UEa)

La Ville a engagé le projet de relocalisation de son centre technique municipal, actuellement situé sur la commune de Bezons sur le territoire de la ville de La Garenne-Colombes. En effet, les agents rencontrent notamment des difficultés pour effectuer leurs missions quotidiennes pour rejoindre les sites d'interventions depuis le CTM.

L'opération de relocalisation du centre technique municipal est une opération de démolition des bâtiments existants (logements, boxes de stockage et garage automobile) et de construction neuve sur une emprise d'environ 860 m².

Le site où s'implantera le futur centre technique municipal se situe à la limite sud du territoire communal à l'angle des rues Gindre et Pierre Brossolette, sur la limite administrative avec la commune de Courbevoie.

Construction d'un conservatoire municipal (sous-secteur UEa)

La Ville souhaite transférer les activités du conservatoire, de musique, de danse et de théâtre actuellement implantées dans le Foyer des Arts et des Loisirs (et sur d'autres sites) sur le site 6 rue d'Estienne d'Orves avec pour objectif une démolition du bâti existant sur cette parcelle et la construction d'un nouvel équipement.

L'assiette foncière est constituée de deux parcelles nues d'une superficie totale de 1 006 m².

Restructuration d'un complexe sportif (évolution de la zone UE en sous-secteur UEa)

La Ville souhaite mener un projet de restructuration du complexe sportif municipal Chedal-Anglay sur un terrain d'une unité foncière de 6 890m² bordée par la rue Lucien Jeannin et la rue Jean Bonal, ce qui lui confère une bonne accessibilité et rend le site facilement sécable (possibilité d'implanter de nombreux accès).

La restructuration/extension du bâti existant et la construction d'un nouvel équipement sportif témoigne de la volonté de créer une nouvelle dynamique au site, tout en limitant, de par sa volumétrie, les impacts sur l'environnement immédiat.

L'équipement et ses aménagements extérieurs permettront ainsi de créer des espaces extérieurs de qualité, d'offrir de nouvelle offre aquatique et/ou sportive complémentaire.

Les modifications du règlement et du document graphique du PLU s'inscrivent dans la stricte poursuite des précédentes modifications : n°13 et n°14.

Justification de la modification

Afin d'assurer leur réalisation et leur bonne intégration dans l'environnement urbain, des règles spécifiques du PLU relatives aux équipements publics sont indispensables.

Plus précisément, les règles en vigueur se révèlent insuffisantes et nécessitent donc d'être complétées et/ou réajustées à nouveau en vue de la construction des nouveaux équipements publics municipaux décidés par la Ville.

L'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme prévoyait que les règles d'occupations et utilisations du sol (interdites ou soumises à conditions particulières), emprise au sol, hauteur... pouvaient être différentes pour les occupations et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

Ainsi, pour la restructuration du complexe sportif municipal et afin de permettre une bonne insertion urbaine, il est proposé, au sein de la zone UE, de créer un nouveau **sous-secteur UEa** spécifique à la construction d'équipements publics.

Le recours, en l'espèce, à l'institution d'un tel sous-secteur se justifie par la volonté de restructurer le complexe sportif existant en adéquation avec le tissu à prédominance pavillonnaire et/ou relativement bas et marqué majoritairement par des retraits et/ou des respirations végétales marquantes à l'alignement sur voie.

Il s'agit également, de permettre l'aménagement de parvis public devant l'entrée du nouvel équipement et d'offrir aux utilisateurs un ou plusieurs espaces généreux d'accueil.

Par ailleurs, il est proposé notamment pour la construction du centre technique municipal et du conservatoire de préciser, au sein du sous-secteur UEa, pour la construction d'équipements publics, le règlement relatif à **l'implantation par rapport aux voies publiques ou en retrait de la voie publique, sans pouvoir excéder 5 mètres** (article 6) et de le compléter afin d'autoriser explicitement pour la construction d'équipements publics, **la possibilité de retraits partiels ou ponctuels au-delà de cinq de mètre sans qu'ils n'excèdent 20% du linéaire de façade concerné** conformément au chapeau général de la zone préexistant.

Ces modifications sont rendues nécessaire au regard du caractère physiquement très contraint et très spécifique des différentes emprises foncières concernées au sein du tissu urbain constitué.

Enfin, il est nécessaire qu'au sein du sous-secteur UEa **de déroger, pour la construction d'équipements publics**, aux obligations de retrait relatif aux édicules sur toitures-terrasses prévues à l'article 11 qui a trait à l'aspect extérieur des constructions.

Il s'agit notamment de permettre l'aménagement et/ou l'intégration de réelles dispositifs liées notamment à l'installation d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, etc.) sur l'enveloppe du bâtiment.

Modification du règlement du PLU

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

Pour la zone UE, il est donc proposé les évolutions suivantes :

Zone UE Préambule La zone UE a pour vocation la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire ainsi que l'ambiance urbaine traditionnelle et originale qui la caractérise sans obérer pour autant le nécessaire renouvellement urbain sur cette zone. Elle permet aussi de recevoir, en complément de l'habitat, les activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif. La Ville entend porter une attention toute

particulière au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistants.

La zone UE comprend un sous-secteur UEa à vocation d'équipements publics dont les règles diffèrent aux articles 6, 7 et 11 pour la construction de ces équipements publics. [...]

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES (PLACES, VOIES FERROVIAIRES, SQUARES ET MAILS PIETONNIERS)

Principe général

L'implantation d'un bâtiment s'apprécie par rapport à la projection au sol du bâtiment, hors saillies. Des retraits partiels ou ponctuels sont acceptés, pour autant qu'ils n'excèdent pas 20 % du linéaire de façade concerné.

6.1 Implantation

6.1.4 Dans le sous-secteur UEa, Les équipements publics peuvent être implantés :

- à l'alignement actuel ou futur,
- ou en retrait, sans pouvoir excéder 5 mètres.

Des retraits partiels ou ponctuels au-delà de cinq mètres sont acceptés pour autant qu'ils n'excèdent pas 20% du linéaire de façade concerné.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.4.3 Toitures- terrasses

Les édicules sur toitures- terrasses

Les édicules sur toitures- terrasses doivent être implantés en retrait de la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Dans le sous-secteur UEa, la règle ci-avant n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics.

Modification des documents graphiques du PLU

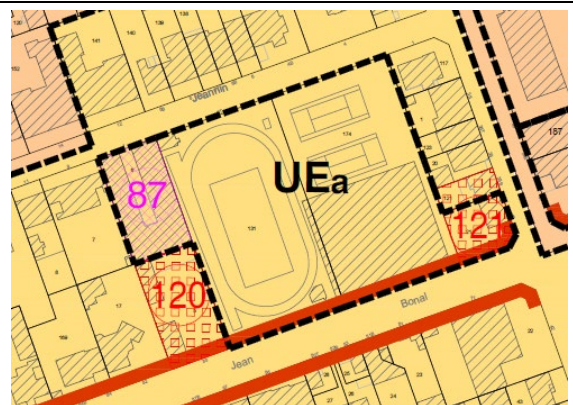
Le document graphique 4.1 portant sur la zone UE est modifié pour intégrer les parcelles concernées par le sous-secteur UEa.

Evolution de la Zone UE au sous-secteur UEa :

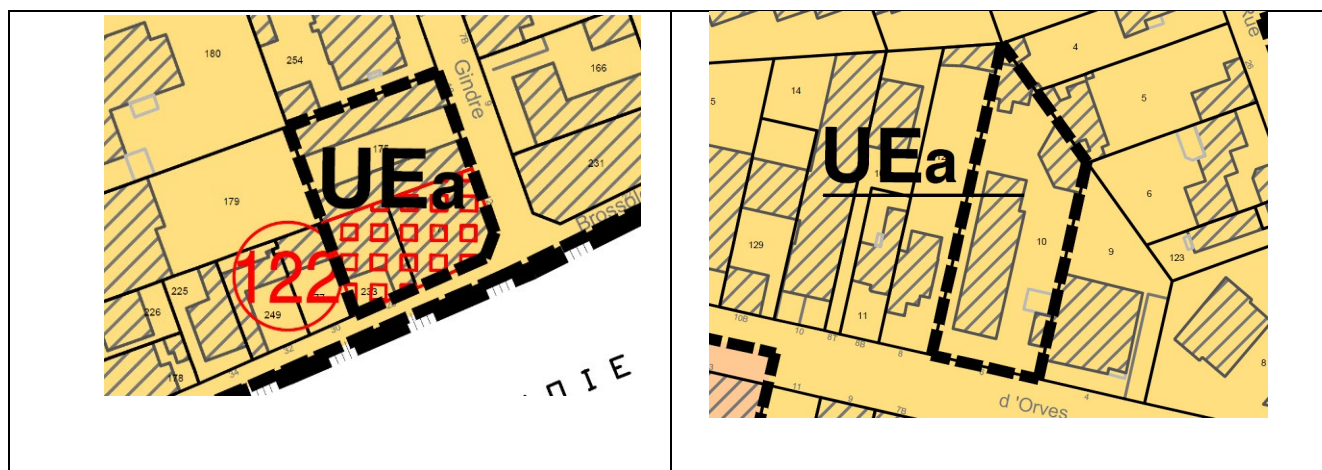
Localisation : 76,78 rue Jean Bonal et 3-7 rue Lucien Jeannin

Section I parcelle 6, 21, 131 et 174

Surface : 6 890 m²

PLU en vigueur (extrait document graphique 4.1)	PLU modifié (extrait document graphique 4.1)
	

Le document graphique de la zone UE reste inchangé pour les parcelles concernées par le sous-secteur UEa.



Incidence sur l'environnement

Les modifications n'ont pas d'impact sur l'environnement dans la mesure où l'ensemble des équipements publics sont déjà inscrits en zone UE.

Aussi, ces modifications ne remettent pas en cause la répartition des superficies des zones avant et après modification (voir tableau ci-dessous).

De surcroît, l'ensemble des équipements publics précités seront localisés au sein du sous-secteur destiné et ce, dans le but de garantir l'authenticité de la zone (UE) et d'y développer en son sein des équipements publics en adéquation avec le tissu d'origine.

MODIF N°15 (MOIS XX)*Tableau récapitulatif des superficies des zones avant et après modification*

Zones du PLU	Surfaces en ha avant modification	Surfaces en ha après modification 2025
UA	60,62	60,62
dont UAa	0,82	0,82
dont UAb	2,55	2,55
dont UAc	0,14	0,14
dont UAd	0,55	0,55
dont UAe	0,18	0,18
dont Uaf	0,08	0,08
UE	72,66	72,66
dont UE a	0,18	0,87
dont UE b	0,08	0,08
UL	4,26	4,26
UPM1	0,47	0,47
UPM2	0,36	0,36
UPM3	0,55	0,55
USP 1	22,46	22,46
dont USP 1a	0,17	0,17
dont USP 1b	0,44	0,44
dont USP 1c	0,56	0,56
dont USP 1d	0,35	0,35
USP 2	16,60	16,60
dont USP 2a	2,04	2,04
Commune	177,98	177,98

IV-II- S'agissant des rectifications lexicales et/ou d'ordre purement technique :

Il s'agit d'apporter diverses adaptations/corrections d'ordre purement technique au sein des parties littérales suivantes :

1. La mise en cohérence du vocabulaire lexical et réglementaire, dans les secteurs **UA**, **UE**, **UL**, en ce qui concerne l'application de la règle relative au H≤L pour prendre en compte tout point de la façade comme point de référence du calcul de la hauteur par rapport à l'alignement opposé et non, celui du bâtiment.
2. La rectification d'une erreur matérielle au sein du sous-secteur UAa en introduisant un article relatif **aux règles de hauteur sur les grands axes** conformément à la vocation du sous-secteur.

Également, la suppression au sein de la zone UE d'une phrase suite à une erreur de plume lors de la modification n°14 du PLU,

De facto, la mise à jour de la vocation de la zone UE et du sous-secteur UAa ainsi que les règles de pourcentage de pleine-terre au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, suite à une erreur de plume lors de la modification n°14 du PLU, et n'ayant pas pour effet de remettre en cause le fondement de cette OAP.

3. La réactualisation de la localisation des schémas de toitures au sein de l'article UA et UE 11 relatif à l'aspect extérieur.

Justification de la modification

Il s'agit de rectifier des erreurs matérielles mais également de clarifier et/ou préciser des éléments littéraires d'ordre purement technique dans le règlement du Plan local d'Urbanisme.

Plus précisément, les règles en vigueur révèlent certaines coquilles et/ou imprécisions et nécessitent donc d'être rectifiées à nouveau.

Aussi, **plusieurs erreurs matérielles** sont à rectifier au sein du sous-secteur UAa en introduisant, comme initialement prévu, un article relatif aux règles de hauteur sur les grands axes (article 10) et tel que déjà appliqué pour les autres voies.

Il s'agit également, de supprimer au sein de la zone UE, une phrase relative au pourcentage de pleine-terre restée par erreur, au sein de l'article relatif aux règles sur les espaces libres et les plantations (article 13).

Également, il s'agit de mettre à jour les règles de pourcentage de pleine-terre au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, suite à une erreur de plume lors de la modification n°14 du PLU, et n'ayant pas pour effet de remettre en cause le fondement de cette OAP.

De facto, une simple mise en cohérence de l'OAP doit permettre de réactualiser au regard de la précédente modification (n°14).

Enfin, il s'agit d'éclaircir le vocabulaire lexical et réglementaire, dans les secteurs UA, UE, UL, en ce qui concerne l'application de la règle relative au H<L pour prendre en compte tout point de la façade comme point de référence du calcul de la hauteur par rapport à l'alignement opposé et non, celui du bâtiment.(voir illustration)

Schéma d'illustration

Point de référence (avant modification)	Point de référence (après modification)

Modification du règlement du PLU

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

Pour la zone UA, il est donc proposé les évolutions suivantes :

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 Règle de hauteur pour les grands axes

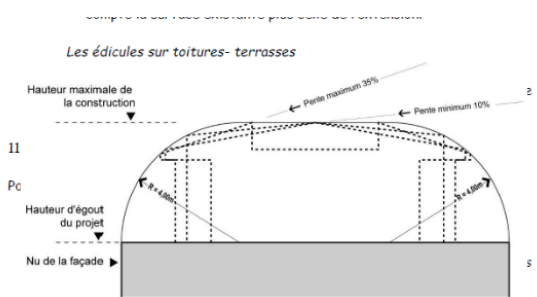
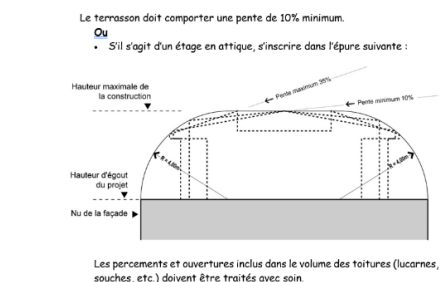
10.1.2 En sous-secteur UA a, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère pour les toitures-terrasses
- 11 m au faîtage pour les toitures à pentes, les toitures « Mansard » et les toitures des étages en attique.
- 11 m pour les édicules sur toitures-terrasses.

10.1.2 3 En sous-secteur UA d ~~En secteur UAe~~, le long du grand axe boulevard de la République, la hauteur maximale est de :

- 20 m à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.
- 25 m au faîtage pour les toitures à pentes, les toitures « Mansart » et les toitures des étages en attique.
- 0.5 m de dépassement ponctuel pour les édicules en toiture.

UA.10.3 A l'exception des lucarnes disposées sur les rampants de toiture, la distance horizontale de tout point ~~du bâtiment de la façade~~ (cf. définitions) projetée au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR	
11.4 Toitures	
<i>PLU en vigueur (extrait document graphique 4.1)</i>	<i>PLU modifié (extrait document graphique 4.1)</i>
 11.4.4 Toitures en pente	 11.5 Clôtures 11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques

Pour la zone UE, il est donc proposé les évolutions suivantes :

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UE.10.4 A l'exception des lucarnes disposées sur les rampants de toiture, la distance horizontale de tout point **du bâtiment de la façade** (cf. **définitions**) projetée au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).

Dans le sous-secteur UE a, la règle ci-avant n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics.

Article UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

11.4 Toitures

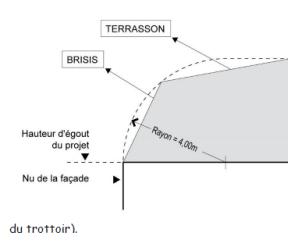
PLU en vigueur (extrait document graphique 4.1)

PLU modifié (extrait document graphique 4.1)

11.5 Clôtures

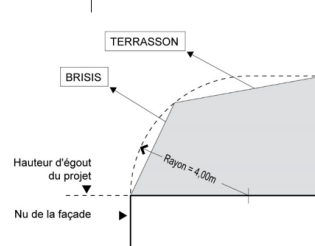
11.5.1 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur.
La clôture doit avoir une hauteur de 2 m et comporter une partie pleine (mur bahut) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m (mesurée au niveau



Ou

S'il s'agit d'un étage en attique, s'inscrire dans l'épure suivante :



Les percements et ouvertures inclus dans le volume des toitures (lucarnes, souches...) doivent être traités avec soin.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Constructions existantes

Pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 250 m², ~~60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers dont~~ 15 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

Pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 250 m², 50% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

Pour la zone UL, il est donc proposé les évolutions suivantes :

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UL.10.2 A l'exception des lucarnes disposées sur les rampants de toiture, la distance horizontale de tout point ~~du bâtiment~~ de la façade (cf. définitions) projetée au point le plus proche de l'alignement opposé, actuel ou futur, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).

Pour les annexes au règlement, il est proposé les évolutions suivantes :

ANNEXE 1 AU REGLEMENT - LISTE DE DEFINITIONS

Façade

Toute face~~çade~~ extérieure d'allure verticale d'un bâtiment. Les règles relatives aux distances des façades par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour chaque élément de façade.

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles sont constitutifs de la façade.

Pour l'OAP n°1, il est donc proposé les rectifications suivantes :

Orientation d'aménagement et de programmation n°1

Le quartier de la Garenne-Centre et ses abords

2°) Le Plan Local d'Urbanisme : Des règles garantes de la préservation du paysage urbain traditionnel et de son renouvellement maîtrisé

La mise en place du Plan Local de l'Urbanisme par délibération du 28 septembre 2006 a permis à la municipalité de créer la ~~es~~ zones UE et le sous-secteur UAa sur l'ensemble de ce secteur historique. P.15.

[...] Pour ce faire, la Ville a créé au PLU la-~~es~~ zones UE et le sous-secteur UAa sur lesquelles elle a instauré des règles de gabarit strictes avec des hauteurs maximales autorisées de 8 m à l'égout et 12 m au faitage et la systématisation de l'implantation des constructions nouvelles en retrait des voies. P.16

~~[...] En ce qui concerne les aménagements des espaces extérieurs le PLU impose que soient traitées en espaces paysagers plantés sur 60 cm de terre végétale minimum 60 % des étendues libres de toutes constructions. P.16~~

Ces secteurs font l'objet d'un zonage spécifique au PLU au travers de la zone UE et du sous-secteur UAa. (Secteur UE : Etienne Marcel, Avenue des Bruyères, Marie Louise Roure, Villa Bereaud Hardy, Secteurs UAa : rue Cambon, avenue Foch, Boulevard de la République, rue de l'Aigle) p.21

[...] Il est rappelé ici qu'en vue d'assurer la permanence du végétal le PLU en son article 13 des ~~la zones UE et du sous-secteur UAa~~ oblige à ce que : ~~-60 % des étendues libres de toute construction en élévation soient traitées en espaces paysagers plantés :~~

~~-dont au plus 45 % sur 60 cm de terre végétale minimum,~~
~~-dont au moins 15 % de pleine terre.~~

- pour les constructions existantes sur une unité foncière inférieure ou égale à 250 m², 15 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.
- pour les constructions existantes sur une unité foncière supérieure à 250 m², 50 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.
- pour toute construction nouvelle, 50% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace vert de pleine terre.
-

Par ailleurs, toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres inscrits au document graphique comme étant à protéger p.23

[...] A toutes fins utiles, il est ici précisé qu'en parallèle de cette OAP, l'article 11 de la zone UE ~~(et au sein du sous-secteur UA a)~~ est renforcé au travers d'une meilleure définition de l'ambiance urbaine à préserver et de la qualité architecturale à assurer. p.25

[..] Au regard de la composition dominante du tissu urbain en zones UE et UA a (bâti pavillonnaire et petits immeubles collectifs) il convient de poser, en articulation directe avec les articles UE 11 et du ~~sous-secteur~~ UAa 11, au sein de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation des principes généraux destinés à préserver et promouvoir la qualité architecturale des constructions existantes et futures p.25

Les articles 11 des ~~la zones~~ UE et du ~~sous-secteur~~ UAa et reprennent, en articulation directe avec la présente OAP, l'ensemble des éléments constitutifs de cette ambiance urbaine qu'il convient de protéger et promouvoir. P.26

Comme indiqué précédemment et comme cela figure au PADD, l'objectif de la Ville n'est en aucun cas d'obérer le développement urbain sur ~~laes-zones~~ UE et ~~du sous-secteur~~ UAa mais au contraire d'en permettre le renouvellement urbain dès que c'est possible et souhaitable. P.27

Modification des documents graphiques du PLU

Aucune modification n'est portée aux documents graphiques du PLU.

Incidence sur l'environnement

Les modifications n'ont pas d'impact sur l'environnement car celles-ci ne sont qu'uniquement d'ordre purement matériel et/ou technique et n'ont pas vocation à remettre en cause le fondement des OAP et du PADD.

V- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes :

- Les pièces administratives ;
- Le rapport de présentation de la modification n°15 du PLU ;
- Le projet d'OAP modifié ;
- Le projet de règlement modifié ;
- Le document graphique modifié.