

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NOTE DE SYNTHÈSE

La commune a mené depuis avril 2011 une vaste réflexion sur le devenir de son territoire pour les années à venir, tant sur le plan urbanistique que paysager.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document « stratégique », qui synthétise les enjeux du territoire communal et qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Aujourd'hui, le PLU doit permettre à la commune de se doter d'un outil de planification efficace et réaliste, destiné à atteindre un véritable équilibre entre le développement des fonctions urbaines et la préservation des espaces naturels de qualité.

Le projet de la municipalité réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux qui affirme l'identité de Saint-Prix comme une ville-jardin et dynamise la vie locale en préservant la qualité de vie des Saint-Prisssiens.

Le nouveau document d'urbanisme permettra de mettre en œuvre les orientations générales telles que contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Rappel du contexte réglementaire

Le PLU doit être en conformité avec de nombreux textes réglementaires, dont notamment :

1. Les textes législatifs

- Loi SRU, complétée par la loi DUFLOT

Ces textes imposent 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

- Loi ALUR

Cette loi a supprimé les articles 5 et 14 figurant dans les POS, ces articles réglementaient les surfaces minimales des terrains et les largeurs de façades pour construire ainsi que le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

2. Le SDRIF

- Le Schéma de Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), établi par la Région Île de France, a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, le SDRIF fixe pour orientation que le PLU doit permettre à horizon 2030 une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

3. Des schémas thématiques définissant des orientations, notamment :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle

4. Les servitudes d'utilité publique, notamment :

- Protection des monuments historiques

5. Le porter à connaissance adressé par l'Etat

Rappel du déroulement de la procédure

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a transformé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du 05 avril 2011, complétée par la délibération du 17 juin 2011, le conseil municipal a mis en révision son POS afin d'élaborer un PLU et a ouvert la concertation conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

Lors du conseil municipal du 04 juin 2013, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme. Un second débat a eu lieu en conseil municipal le 30 juin 2015.

Selon l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation ont bien eu lieu.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal lors de sa réunion du 15 décembre 2015.

Le projet d'arrêt de PLU a été transmis aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme qui ont disposé de trois mois pour rendre leur avis.

Après désignation par le tribunal administratif d'un commissaire enquêteur titulaire et d'un commissaire enquêteur suppléant, l'enquête publique sur le projet s'est déroulée pendant 37 jours consécutifs du lundi 4 avril 2016 au mardi 10 mai 2016 inclus.

Le 17 mai 2016, le commissaire enquêteur titulaire a remis son « procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête publique ». Comme elle y était invitée, la commune y a répondu le 31 mai 2016.

Le commissaire enquêteur titulaire a remis ses conclusions le 09 juin 2016

Rappel du bilan de la concertation

Le bilan de la concertation a été tiré de façon simultanée à l'arrêt de projet du PLU, le 15 décembre 2015.

Le PLU a été conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et a été élaboré :

- avec la population et les associations locales dans le cadre de la concertation,
- avec le conseil municipal qui a débattu des orientations générales du projet de PADD,
- avec les personnes publiques associées :
 - ✓ 16 avril 2013
 - ✓ 23 juin 2015

C'est dans ce contexte, que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée pendant le processus d'élaboration du futur PLU, de sa prescription à l'arrêt du projet.

UNE INFORMATION CONTINUE	
Publicités légale	<p>Les délibérations relatives à la prescription de la révision du POS valant élaboration du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Délibération n°2011-036 du 5 avril 2011 : affichée le 13 avril 2011 et transmise au contrôle de légalité le 14 avril, par voie électronique✓ Délibération n°2011-059 du 17 juin 2011 : affichée le 23 juin 2011 et transmise au contrôle de légalité le 27 juin, par voie électronique✓ Délibération n°2013-046 du 4 juin 2013 : affichée le 12 juin 2013 et transmise au contrôle de légalité le 7 juin, par voie électronique✓ Délibération n°2015-067 du 30 juin 2015 : affichée le 8 juillet 2015 et transmise au contrôle de légalité le 8 juillet, par voie électronique
Article	<p>Journal d'information municipal « La lettre de Saint-Prix » :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ N°43 du mois de mai 2013 – article « Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et création d'une Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine », annonce d'une réunion publique pour le 14 mai✓ N°44 du mois d'août/septembre 2013 – article « Projet de Développement Durable », annonce d'une réunion publique pour le 20 septembre✓ N°45 du mois de décembre 2013 – article « Elaboration du Plan Local d'Urbanisme », relatant un atelier thématique du 6 novembre avec les habitants.✓ N°50 du mois de juillet 2015 – article « PLU : pour un urbanisme à visage humain », annonce d'une réunion publique en septembre 2015, informe des orientations de la commune <p>Ce journal d'information municipal est distribué à l'ensemble des habitants et mis à disposition du public.</p>

DES ECHANGES AVEC LA POPULATION	
Exposition	Plusieurs panneaux exposant les grandes orientations du PLU, le diagnostic et le PADD dans le hall de la mairie (automne 2013).
Diffusion d'une plaquette d'information	Une plaquette d'information (4 pages), tirée à 3 000 exemplaires, a été distribuée à l'ensemble des habitants expliquant la procédure d'élaboration du PLU ainsi que ses enjeux et ses perspectives. Elle a également été mise à la disposition du public.

DES ECHANGES AVEC LA POPULATION - SUITE	
Réunions publiques	<p>Quatre réunions publiques ont été organisées dans le cadre de la procédure afin d'échanger avec la population et les associations locales sur les enjeux et les perspectives portés par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 4 avril 2013 à 21h – présentation du diagnostic du PADD ✓ 14 mai 2013 à 20h – présentation du diagnostic du PADD ✓ 20 septembre 2013 à 20h – présentation du PADD ✓ 29 septembre 2015 à 20h – vers la traduction réglementaire du projet <p>L'information sur l'organisation de ces réunions a été effectuée non seulement par voie d'affichage, panneaux lumineux et distribution de tracts à l'ensemble des habitants.</p> <p>Suite à la dernière réunion publique, Monsieur le Maire a reçu en réunion de nombreux Saint-Prissiens.</p>
Atelier thématique	Organisation d'un atelier thématique de concertation ayant pour objet « vers la traduction réglementaire du PADD », le 6 novembre 2013
Réunion avec les associations locales	<p>Associations conviées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Association pour la Protection des Habitants et Usagers du centre-ville ✓ Association des Amis du Vieux Village ✓ Association de défense du vieux village ✓ Association des révoltés de Saint-Prix ✓ Association le sens de Saint-Prix ✓ Association Amicale du collectif : ADC <p>Dates des réunions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 7 novembre 2014 – Vers la traduction réglementaire du projet ✓ 26 juin 2015 – Vers la traduction réglementaire du projet – point d'étape ✓ 25 septembre 2015 – Vers la traduction réglementaire du projet – point d'étape

DES ECHANGES AVEC LA POPULATION - SUITE	
Communication sur les panneaux d'affichage électronique de la commune	Les réunions publiques ont été annoncées sur les panneaux d'affichage électronique de la commune
Site internet	Mise en ligne des délibérations relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) Mise en ligne diagnostique du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Mise en ligne projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Mise en ligne des articles qui ont été publiés dans les différents numéros du journal d'information municipal « La lettre de Saint-Prix » Mise en ligne du document projeté lors de la réunion publique du 29 septembre 2015

DES ECHANGES AVEC LES SERVICES DE L'ETAT	
Réunions de travail	Service Aménagement Territoire de la DDT : ✓ 10 avril 2015 ✓ 9 et 10 novembre 2015 Direction départementale du territoire et direction départementale de la cohésion sociale : ✓ 17 novembre 2015
Courriels	De nombreux courriels ont été échangés entre les services de l'Etat et ceux de la commune.

Aussi, au-delà des modalités minimales définies lors de la prescription de la procédure, cette concertation s'est déroulée sous des formes variées tout au long de la procédure. Des rendez-vous ont permis d'échanger avec la population.

Elle a donc permis d'informer et d'impliquer le public et de faire réagir toutes les personnes intéressées ou concernées sur le projet.

Les principaux thèmes abordés

Dans les diverses réunions, échanges de courriers, comme au cours des réunions publiques, les principales thématique abordées par les habitants ont été :

- l'urbanisation future (2016-2030)
- la circulation et les déplacements
- la localisation des logements sociaux
- le niveau d'équipement de la commune

Conclusion du bilan de la concertation

A travers l'analyse détaillée des requêtes, observations écrites et avis oraux pendant toute la durée des études, lors des débats et des rendez-vous avec la population, certaines modifications demandées ont été, dans la mesure du possible, intégrées dans le projet de PLU.

Il en a été ainsi, par exemple :

- le PADD a été précisé
- l'emprise au sol pour les commerces en rez-de-chaussée qui avait été envisagée à 100%, pour les zones, UAa/UAb/UAc, a été supprimée
- l'implantation des constructions dans une bande de 20 mètres, envisagée initialement, a été précisée
- le nombre des logements envisagés sur le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été corrigé
- la zone UAc entre les OAP 1 et 2 a été modifiée en UBa
- des espaces paysagers protégés ont été ajoutés

Le bilan de la concertation permet l'arrêt du projet de PLU de la commune.

Rappel de l'arrêt du projet du PLU

Le PLU remplacera le POS. Cependant, au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la Commune est de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet urbain à l'échelle communale.

Après la phase de diagnostic technique, le projet de territoire de la Commune a été établi. Ce projet s'est traduit dans le PLU à travers le PADD. Au-delà du projet d'ensemble, des projets sont déclinés sur certains sites, ils sont décrits à travers les orientations particulières d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, renforcée par la loi pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), a transformé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU comprend désormais une nouvelle pièce majeure : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2 a modifié le contenu du PLU et notamment celui du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

(...) »

Les orientations de ce PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 04 juin 2013. Il exprime le projet de la Commune et des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions que la commune engage.

Le PADD présente donc le projet communal pour les années à venir. C'est un document **simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair** en conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD **n'est pas directement opposable** aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation qui eux sont opposables doivent être cohérents avec lui.

Le projet communal s'articule autour deux grandes orientations ci-après déclinées :

- ✓ **Affirmer l'identité de Saint-Prix : une ville jardin**
- ✓ **Dynamiser la vie locale en préservant la qualité de vie des saint-prisziens**

1. Affirmer l'identité de Saint-Prix : une ville jardin

Le jardin du 21^{ème} siècle se situe au croisement d'enjeux très différents et très importants :

- Les jardins structurent la ville et en révèlent l'identité ;
- Les jardins assurent la présence de la nature et de la biodiversité dans la ville ;

- Les jardins sont des instruments pratiques (fixation du carbone, infiltration d'eau, qualité de l'air, biodiversité) ;
- Ils constituent un lieu de rencontre et d'échange, autour du jardin se développe des initiatives d'échange et de partage, c'est un instrument très fort du lien social, formation pédagogique, partage, etc...
- Le jardin est un vecteur économique non négligeable animé par de nombreux professionnels (paysagiste/concepteur de jardin/pépiniériste/jardiniers/entrepreneurs/horticulteur) qui adaptent le jardin aux besoins du 21ème siècle ;
- Le jardin est l'antidote d'un environnement hostile (du tout béton – bitume), il est également indissociable de l'art et de la culture, il est un marqueur très fin d'une civilisation.

Ainsi l'ambition d'une ville jardin c'est l'ambition d'une ville moderne qui valorise et développe cette dimension essentielle de notre identité urbaine.

1.1. Préserver la nature en ville et valoriser l'ambiance paysagère saint-prissienne

- Préserver la vocation paysagère des parcs, jardins et espaces ouverts
- Préserver la biodiversité urbaine et la développer à partir des éléments existants de la « nature en ville », et les arbres remarquables
- Valoriser la protection des Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- Poursuivre la protection et la vocation agricole des vergers
- Ouvrir ces espaces à la population
- Assurer une zone-tampon
- Favoriser un entretien doux des bords de chemins, fossés, biefs
- Paysager et aménager les entrées de ville
- Organiser la qualité paysagère du renouvellement urbain

1.2. Valoriser la trame verte et bleue

1.2.1. Préserver la forêt de Montmorency et les continuités écologiques

- Protéger la ceinture verte d'Île-de-France
- Maintenir et améliorer le rôle fonctionnel de la forêt de Montmorency
- Poursuivre les actions engagées pour la protection de la forêt de Montmorency
- Reconnaître la valeur écologique et patrimoniale des ZNIEFF de type 1 du vallon de Bois Corbon, du vallon de la Chasse, et de type 2 de la forêt de Montmorency, présentes sur la commune, ainsi que la ZNIEFF de type 1 du vallon de Montubois et tourbière de la Cailleuse
- Appuyer la demande de classement en « forêt de protection »
- Renforcer le rôle fonctionnel de la continuité écologique d'intérêt local de la voie ferrée
- Maintenir les espaces agricoles

1.2.2. Protéger les zones humides

- Préserver et améliorer les continuités humides et aquatiques
- Développer la trame bleue par la création de zones humides

1.3. Mettre en valeur le patrimoine culturel et historique

- Conforter la protection des éléments bâtis remarquables
- Protéger le petit patrimoine
- Préserver les grands domaines
- Prolonger les caractéristiques urbaines historiques
- Garantir le maintien des cônes de vue

1.4. Économiser l'espace et promouvoir un développement durable

- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Limiter la progression des constructions en direction de la forêt de Montmorency
- Développer les relations paysagères entre la ville et la forêt
- Structurer les secteurs stratégiques identifiés pour le renouvellement urbain
- Permettre une évolution maîtrisée des quartiers pavillonnaires
- Créer des liens en complétant le maillage viaire et en améliorant les perméabilités entre les quartiers
- Privilégier un aménagement urbain tenant compte des objectifs environnementaux du Grenelle

2. Dynamiser la vie locale en préservant la qualité de vie des Saint-Prisssiens

2.1. Répondre aux besoins des Saint-Prisssiens

2.1.1. Offrir un logement pour chaque âge de la vie

- Diversifier le parc de logements
- Promouvoir un rééquilibrage du parc de logements
- Renforcer les actions engagées en matière de logement social

2.1.2. Adapter l'offre en équipements et services à l'évolution de la population

- Maintenir le bon niveau de services et d'équipements actuel
- Rapprocher les logements et les équipements du centre-ville
- Apporter des conditions satisfaisantes pour l'accès aux principaux pôles d'emplois par les transports collectifs
- Favoriser la création de logements économes en énergie, exemplaires du point de vue environnemental

2.1.3. Créer une véritable centralité

- Développer un cœur de ville regroupant les commerces, équipements et logements, autour d'un espace public fédérateur
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification de ce secteur
- Garantir des conditions satisfaisantes à l'implantation du commerce et de l'artisanat notamment dans le centre-ville

2.2. Stimuler l'activité économique

2.2.1. Préserver et développer l'activité commerciale et artisanale

- Assurer un équilibre entre les petits commerces et la grande surface
- Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans les quartiers
- Encourager le développement des communications numériques et promouvoir le télétravail, réduisant les déplacements motorisés.

2.2.2. Encourager le développement de l'économie touristique et de loisirs

- Poursuivre la valorisation patrimoniale, comme enjeu de développement touristique, dans le respect de son environnement
- Caractériser le tourisme saint-prisssien par une démarche qualitative et respectueuse de l'environnement

2.2.3. Permettre la diversification de l'activité agricole et sylvicole

- Soutenir les exploitations existantes
- Apporter les conditions pour une extension de l'activité agricole.
- Permettre la diversification de l'activité
- Autoriser l'activité sylvicole

2.2.4. Admettre l'exploitation de la ressource en gypse

- Reconnaître l'exploitation en gypse située dans la forêt de Montmorency, sous réserve d'une gestion maîtrisée et respectueuse de l'environnement.

2.3. Assurer le maintien de la qualité de vie durablement

2.3.1. Développer les espaces de lien social

- Poursuivre les actions de qualification des espaces publics
- Poursuivre les actions en faveur de l'éco-citoyenneté
- Anticiper la création d'un nouveau plan d'eau dans l'ENS

2.3.2. Faciliter les déplacements

- Garantir un accès aisé à pied ou à vélo vers les pôles multi-modaux
- Développer les itinéraires cyclables et les cheminements piétons sécurisés et végétalisés
- Renforcer l'usage des transports en commun

2.3.3. Intégrer la dimension environnementale dans les projets

- Développer la trame verte en milieu urbain
- Promouvoir un aménagement urbain qualitatif et vertueux
- Permettre l'atteinte d'une bonne performance énergétique et environnementale des bâtiments

2.3.4. Protéger les habitants des risques et nuisances

- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores
- Prendre en compte les nuisances et les risques liées aux voies importantes
- Tenir compte des risques liés au sol et au sous-sol
- Intégrer les risques liés au transport de matières dangereuses

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces deux axes majeurs du PADD sont complétés par 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont les périmètres sont définis comme suit :

- OAP n°1 : centre-ville
- OAP n°2 : extension de la centralité
- OAP n°3 : secteur du collège
- OAP n°4 : espace naturel sensible d'intérêt local (ENSIL) des vergers

Les OAP sont définies à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme (modifié par loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12) :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(...) »

La portée juridique de ces orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, qui stipule que tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Les objectifs de ces OAP sont les suivants :

➤ OAP n°1 : centre-ville

La commune souhaite engager une réflexion sur le renouvellement urbain de ce secteur, qui constitue déjà un « embryon » de centralité (il accueille plusieurs fonctions : logement, commerce), mais nécessitant un travail de restructuration.

La présente OAP a pour objet d'encadrer la mise en œuvre du projet, par :

- le renforcement de l'attractivité du centre-ville, par la promotion d'un programme mixte ;
- la création de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins des Saint-Prisssiens ;
- la continuité des liaisons piétonnes ;
- la conservation d'éléments de « nature en ville » ;
- le développement de commerces de proximité ;
- la réalisation d'une place publique au cœur du projet.

➤ OAP n°2 : extension de la centralité

La volonté communale est d'encadrer le renouvellement urbain à venir de ce secteur à proximité du centre-ville (à moins de 200 mètres).

La présente OAP a pour objectifs :

- l'accompagnement du projet de centre-ville à l'est, par la promotion d'un programme dense ;
- la création de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins des Saint-Prisssiens ;
- la continuité des liaisons piétonnes ;
- la conservation d'éléments de « nature en ville ».

➤ OAP n°3 : secteur du collège

Le projet communal a pour objectif d'aménager cette entrée de ville, par l'accroissement de l'offre en logements et en équipements, en cohérence avec la vocation actuelle du site.

➤ OAP n°4 : espace naturel sensible d'intérêt local (ENSIL) des vergers

Le projet communal vise à :

- permettre la réappropriation de cet espace de nature par les Saint-Prisssiens ;
- faire de ce site un lieu de formation, d'information et de sensibilisation ;
- proposer un espace de loisirs.

Au PADD et aux quatre OAP, s'ajoute un périmètre d'attente. L'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme définit le périmètre d'attente comme suit :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (...). ».

Déroulement de l'enquête publique

Le tribunal administratif a désigné un commissaire enquêteur titulaire et un commissaire enquêteur suppléant, l'enquête publique sur le projet s'est déroulée du lundi 4 avril 2016 au mardi 10 mai 2016 inclus prescrite par arrêté municipal en date du 9 mars 2016.

En application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement applicable au 1^{er} juin 2012, le commissaire-enquêteur a dressé un procès-verbal reprenant l'ensemble des observations recueillies sur les registres déposés en mairie de Saint-Prix, qu'elles soient sous forme manuscrite, de notes ou de courriers, lors de l'enquête publique, portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Ce procès-verbal a été remis à la commune le 17 mai 2016 et comme elle y était invitée, la commune y a répondu le 31 mai 2016 (cf infra).

Le commissaire enquêteur titulaire a remis ses conclusions le 09 juin 2016.

Réponse de la commune au procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme de Saint-Prix dressé par le commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, 10 thèmes ont été identifiés par le commissaire enquêteur :

- A. Avis favorable de principe avec le projet de PLU
- B. Refus de voir la partie Nord de la commune moins densifiée que la partie Sud qui accueille les programmes de constructions collectives
- C. Refus de la règle d'implantation des constructions à l'intérieur d'une bande 20 mètres mesurée à partir de l'alignement en zone UA, UB et UD
- D. Refus de la règle fixant le maximum des surfaces des extensions à 20 m² au-delà de la bande des 20 mètres en zone UA, UB et UD, ainsi que les annexes à la construction principale de plus de 10 m² ou 15 m² d'emprise au sol
- E. Refus des OAP, notamment :
 - E1) OAP 1
 - E2) OAP 2
 - E3) OAP 3
 - E4) OAP 4
- F. Demande de réexamen de l'emprise des Espaces Paysagers Protégés (EPP)
- G. Demande de réexamen de zonage
- H. Demande de précision et de clarification dans le règlement
- I. Différends sur le calcul et la nécessité de construire des logements sociaux
- J. Revoir la concertation

La commune a ajouté un 11^{ème} thème, intitulé « question diverse ».

Réponse de la commune aux thèmes identifiés

- A. Avis favorable de principe avec le projet de PLU

90 observations (individuelles ou collectives) ont été recueillies pendant l'enquête publique.

3 avis sont favorables, 10 requérants ont formulé leurs observations à deux reprises (ou plus) au registre d'enquête publique.

La délibération d'arrêt de projet du PLU, n°2015-136 en date du 15 décembre 2015, a fait l'objet d'un vote unanime du conseil municipal et n'a pas fait l'objet de recours.

B. Refus de voir la partie Nord de la commune moins densifiée que la partie Sud qui accueille les programmes de constructions collectives

6 observations recueillies (1^{er} registre n° 4, 13, 17, 2nd registre n° 17, 18, 3^{ème} registre n° 3).

La commune de Saint-Prix est assujettie à l'article 55 de la loi SRU, complétée par la loi DUFLOT, qui impose 25% de logements locatifs sociaux en 2025. De plus, la loi ALUR, qui vise à développer l'offre de logements favorise la densification urbaine à proximité des services et dans les « secteurs situés à proximité des transports collectifs ».

Rappelons que si le PLU ne démontre pas les capacités du nombre de production de logements sociaux, les services de l'Etat auraient inmanquablement prononcé un avis défavorable à notre projet de PLU. En cas de déficit de la commune, le préfet peut également prendre un arrêté de constat de carence. Cet arrêté pourra également fixer une majoration du prélèvement en fonction du nombre de logements manquants.

De plus, l'Etat pourrait se substituer à la commune pour réaliser les logements locatifs sociaux manquants.

Pour répondre aux exigences des lois SRU et DUFLOT, et pour assurer une bonne répartition **sur tout le territoire de la commune**, le PLU impose, pour tout programme de construction de 10 logements ou plus, destinés à l'habitation, 30% **au minimum** de logements locatifs sociaux, et pour tout programme de construction composé de 5 à 10 logements le PLU impose 20% de logements locatifs sociaux.

Ainsi, les règles du PLU sont bien de nature à instaurer une bonne répartition à terme des programmes de construction collective sur l'ensemble de la commune.

Dans le Sud de la Commune :

La commune a, notamment, écarté le choix préconisé par certains de consommer le terrain de la Vallée pour y construire de nouveaux logements sociaux.

Au contraire, celui-ci a été classé en EPP, afin d'éviter justement la concentration et permettre de conserver un bel espace vert au cœur de ce quartier.

Concernant l'OAP 1 se référer au paragraphe E1 infra.

Par ailleurs, la mutation du garage Volkswagen et des établissements Lebaill offrent des opportunités de logements (OAP 2).

Là encore, nous refusons la concentration et donc nous y accorderons des opérations mixtes 30 % de logements locatifs sociaux et 70 % en accession à la propriété.

Le parti pris architectural sera très qualitatif pour, à terme, bénéficier d'un environnement plus agréable que les garages ou établissement actuel dont la qualité d'intégration est loin d'être idéale.

Les principes des OAP prévoient la création d'espaces ouverts et végétalisés. Les projets assureront des transitions paysagères avec les vis-à-vis les plus proches. L'insertion des projets dans leurs environnements urbains et paysagers sera particulièrement étudiée.

Toute la réussite de ces projets repose sur leur architecture adaptée à notre ville, petite hauteur R+1+comble et R+2+comble, toiture traditionnelle, espaces verts et cheminements piétons, stationnement en sous-sol.

La hauteur de 13 mètres constitue la hauteur maximale ; cependant, le parti pris architectural, imposé aux constructeurs, prévoit des hauteurs de bâtiments différentes. Ainsi, la majorité des bâtiments sera à une hauteur inférieure à 13 mètres.

Enfin, signalons que pour assurer une fonctionnalité satisfaisante des nouveaux logements, la proximité des gares est un impératif légitime orienté par la Région et recherché par les familles.

Personne ne veut rallonger son temps de parcours pour accéder à la gare. La création de la voie ferrée et de la gare a, de facto historiquement, contribué à une densification plus forte au Sud de la commune.

Dans le Nord de la commune :

Il est prévu l'OAP 3, qui, dans sa première phase d'aménagement, accueillera environ 60 logements dont une vingtaine de logements locatifs sociaux. Une seconde phase est bien prévue mais à ce stade le projet n'est pas défini mais qui pourrait, potentiellement, atteindre un maximum de 100 logements.

Les logements les plus sociaux sont situés au CPCV, c'est-à-dire au Nord de la commune, ce sont les logements d'urgence, ils accueillent actuellement 60 migrants.

Un projet de restructuration des bâtiments du CPCV est soutenu par la commune. Il permettra la réalisation, au Nord de notre ville, de 30 logements en « maison relais » et 50 logements en hébergement d'urgence, il s'agit bien là de logement 100 % social et ultra social.

Enfin, au Nord-Ouest de la commune, en limite avec Saint-Leu-la-Forêt, une opération mixte de construction collective viendra compléter l'offre de logements sur le Nord de la commune.

Conclusion :

Les règles du PLU sont bien de nature à instaurer une bonne répartition à terme des programmes de construction collective sur l'ensemble de la commune.

Au terme de l'enquête publique et pour répondre à l'avis formulé par l'Etat, la commune propose, dans toutes les zones, pour assurer une bonne répartition, que le PLU impose 30% minimum de logements locatifs sociaux sur tous les programmes neufs de construction au-delà de 12 logements. Par ailleurs, pour toute construction neuve de 5 à 12 logements, le pourcentage sera porté à 100%.

C. Refus de la règle d'implantation des constructions à l'intérieur d'une bande 20 mètres mesurée à partir de l'alignement en zone UA, UB et UD

29 observations recueillies (1^{er} registre n° 2, 3, 4, 13, 14, 16, 17, 19, 21, 24, 2nd registre n° 3, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 23, 3^{ème} registre n° 3, 5, 14, 26, 29, 30, 4^{ème} registre n° 6).

Préserver les jardins et les cœurs d'îlots est une orientation majeure.

Ce sont les fonds de parcelles qui autorisent par exemple l'implantation d'arbre de haute tige qui font le paysage arboré de la ville.

Il s'agit de favoriser les constructions le long des voies existantes ou à créer.

Pour préserver le caractère paysager et arboré des zones à dominante pavillonnaire, plusieurs dispositifs réglementaires contribuent à éviter, à ces secteurs, de perdre leur caractère paysager du fait de divisions parcellaires aboutissant à des micro-parcelles dont les contours, souvent fantaisistes et les accès réduits au minimum, dénaturent la trame parcellaire et la lisibilité de la forme urbaine de ces secteurs.

La bande des 20 mètres constitue l'un des outils qui permet d'éviter la multiplication des appendices d'accès et la multiplicité des portails sur les voies. Cette règle est en adéquation avec la volonté de faire de Saint-Prix une ville jardin.

Il faut rappeler que la loi ne permet plus de fixer des surfaces minimales de terrain à bâtir. En effet, les articles 5 et 14, présents dans les POS, ont été supprimés dans les PLU. Les articles 5 et 14 permettaient de réglementer les surfaces minimales et largeurs de façades imposées des terrains ainsi que le coefficient d'occupation des sols (COS).

La commune a fait le choix de privilégier le renouvellement urbain et permettre une certaine densification dans les secteurs des OAP (dispositions voulues par les textes) où la bande de 20 mètres n'est pas imposée, ainsi que dans les secteurs UAc, UAd, UAe.

Préserver les jardins valorise le paysage existant qui constitue une valeur collective indéniable. Accepter de perdre cet atout paysager reviendrait à accepter une dévalorisation du patrimoine de l'ensemble de notre commune.

Toute la question est celle de l'équilibre entre ceux qui aspirent à vivre à Saint-Prix et bénéficier du meilleur environnement possible et ceux qui souhaite lotir.

Conclusion :

Au terme de l'enquête publique et des observations formulées, la commune propose de porter la bande de constructibilité de 20 à 25 mètres.

- D. Refus de la règle fixant le maximum des surfaces des extensions à 20 m² au-delà de la bande des 20 mètres en zone UA, UB et UD, ainsi que les annexes à la construction principale de plus de 10 m² ou 15 m² d'emprise au sol

12 observations recueillies (1^{er} registre n° 3, 5, 24, 2nd registre n° 7, 15, 16, 18, 22, 3^{ème} registre n° 4, 6, 8, 14).

Extension des constructions d'habitation existantes :

Considérant les observations formulées relatives à la limitation des extensions à 20 m² de surface de plancher, au-delà de la bande constructible de 20 mètres (corrigé à 25 mètres) en zone UAa, UAb, UB, et de 40 m² de surface de plancher en zone UD, la commune propose de porter la possibilité des extensions des habitations existantes à 40 m² d'emprise au sol dans toutes ces zones.

Ainsi, les propriétaires pourront aisément réaliser une extension conséquente de 40 m² d'emprise au sol, avec élévation, tout en respectant les règles de hauteur.

Construction des annexes :

Considérant les observations formulées relatives à la limitation des annexes à 15 m², la commune propose de porter la possibilité des annexes à 20 m² dans toutes les zones.

RAPPEL :

DEFINITION DES ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE (lexique du règlement du PLU) :

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, local de stockage des déchets, local à vélos..). Les constructions annexes ne communiquent pas avec la construction principale.

Conclusion :

Au terme de l'enquête publique et des observations formulées, la commune propose, dans les zones concernées par la bande des 25 mètres de porter les extensions des habitations existantes à 40 m² d'emprise au sol dans la limite de capacité fixée à l'article 9.

De plus, la commune propose, dans toutes les zones, de porter la construction des annexes à 20 m².

E. Refus des OAP, notamment :

- E1) OAP 1
- E2) OAP 2
- E3) OAP 3
- E4) OAP 4

Pour mémoire

Afin de répondre aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU se dote de quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP permettent de fixer des exigences qualitatives supplémentaires paysagères (parkings en sous-sol afin de dégager un maximum d'espaces verts en surface, des liaisons piétonnes...) et d'imposer aux futurs aménageurs une qualité architecturale. Tous ces éléments sont d'ailleurs repris dans la pièce n° 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP sont définies à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme (modifié par loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12) :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
(...) »*

La portée juridique de ces orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, qui stipule que tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Il est obligatoire que le PLU comporte au moins une OAP.

E1) OAP 1 – centre-ville

5 observations recueillies (2nd registre n° 1, 10, 3^{ème} registre n° 21, 22, 30).

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Centre-ville » est classée en UAc au règlement du PLU et fait l'objet d'un périmètre d'attente au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme.

La commune souhaite engager une réflexion sur le renouvellement urbain de ce secteur, qui constitue déjà un « embryon » de centralité (il accueille plusieurs fonctions : logement, commerce), mais nécessitant un travail de restructuration.

La présente OAP a pour objet d'encadrer la mise en œuvre du projet, par :

- le renforcement de l'attractivité du centre-ville, par la promotion d'un programme mixte ;*
- la création de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins des Saint-Prisssiens ;*
- la continuité des liaisons piétonnes ;*
- la conservation d'éléments de « nature en ville » ;*
- le développement de commerces de proximité ;*
- la réalisation d'une place publique au cœur du projet.*

Pour atteindre ces objectifs, la commune a d'ores et déjà procédé à des acquisitions foncières :

- la propriété du Gros Noyer (875 m²) située 42 avenue du Général Leclerc qui fait l'objet d'un bail à réhabilitation avec l'association FREHA pour la réalisation de 4 logements locatifs sociaux,*
- l'ensemble immobilier 57 avenue du Général Leclerc (1 446 m²)*
- la propriété 3 rue Albert 1er avec le concours de l'EPFVO (920 m²)*

Ce projet est identifié depuis très longtemps comme celui permettant de répondre à une aspiration largement partagée de doter notre commune d'une centralité à ce jour insuffisamment qualitative.

L'objectif est de permettre la réalisation d'une place publique accueillante et conviviale dotée de caractéristiques paysagères très ambitieuses. Cette place serait bordée de bâtiments permettant d'accueillir des commerces de proximité favorisant la convivialité (ex. : brasserie/terrasse).

Ces commerces en rez-de-chaussée seraient surmontés de logements collectifs reprenant les caractéristiques propres à notre commune à savoir des hauteurs maximales voisines de

la hauteur du bâtiment de référence du « gros noyer ». Un parking souterrain serait prévu pour permettre un fonctionnement satisfaisant tout en libérant le maximum d'espace en surface pour les aménagements paysagers.

A noter que cette OAP fait également l'objet d'un périmètre d'attente permettant de se donner le temps de poursuivre la réflexion, préciser le projet (besoins d'équipements publics...) en concertation avec la population avant d'en arrêter les modalités et les règles urbanistiques concrètes.

Enfin, il convient de préciser que les projets de construction des OAP 1, 2 et 3 seront de nature à influencer les réseaux d'assainissement. Ainsi, concernant les OAP 1 et 2 la commune réservera le terrain limitrophe du bassin Saint-Prix aval (RD 928) pour permettre l'agrandissement capacitaire.

Conclusion :

Au terme de l'enquête publique et des observations formulées, la commune rappelle que cette OAP n°1 porte le projet de réalisation d'un véritable centre-ville avec une place publique accueillante et conviviale dotée de caractéristiques paysagères très ambitieuses. Cette place serait bordée de bâtiments permettant d'accueillir des logements et des commerces de proximité favorisant la convivialité (ex. : brasserie/terrasse).

De plus, le cahier des charges d'aménagement sera défini ultérieurement répondant aux orientations ci-dessus définies et le projet fera l'objet d'une concertation complémentaire. C'est tout le sens du périmètre d'attente.

E2) OAP 2 – extension de la centralité

12 observations recueillies (1^{er} registre n° 5, 2nd registre n° 1, 6, 10, 11, 17, 18, 3^{ème} registre n° 24, 25, 27, 30, 4^{ème} registre n° 2).

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « Extension de la centralité » est classée en UAc au règlement du PLU.

La volonté communale est d'encadrer le renouvellement urbain à venir de ce secteur en mutation à proximité du centre-ville (à moins de 200 mètres).

La présente OAP a pour objectifs :

- l'accompagnement du projet de centre-ville à l'est, par la promotion d'un programme dense ;*
- la création de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins des Saint-Prissiens ;*
- la continuité des liaisons piétonnes ;*
- la conservation d'éléments de « nature en ville ».*

Cette OAP 2 est née de l'opportunité de la mutation de deux grandes assiettes foncières. La mutation de l'ex-garage Volkswagen et des établissements Lebail représente une opportunité pour la commune de répondre aux exigences de la loi SRU et notamment de respecter le calendrier triennal imposé par l'Etat en termes de réalisation de logements sociaux.

En effet, les capacités foncières équivalentes sont rares, leur situation en bordure du principal axe de desserte que représente la RD 928 est idéale. Ces terrains débouchant également sur la rue Michel Cauchez accueilleront des liaisons piétonnes.

Enfin, l'intégration actuelle de ces établissements est très moyenne. Leur mutation offre donc la possibilité d'une requalification intéressante, en particulier en matière de végétalisation favorisée par le fait d'imposer des parkings souterrains très conséquents.

Le nombre potentiel de logements dans l'OAP 2 mérite d'être précisé, en effet, une erreur matérielle figure au document. Nous confirmons que la capacité totale sur les opérations de l'ex-garage Volkswagen et Lebail est d'environ 150 logements.

Concernant les hauteurs, les hauteurs maximales au faitage sont fixées à 13 mètres pour éviter des hauteurs identiques et permettre des jeux de toiture ; cela signifie que la hauteur des bâtiments sera en majorité inférieure à 13 m.

A ce jour, deux opérations sont donc clairement identifiées : ex-garage Volkswagen et Lebail. Concernant les parcelles situées entre ces deux projets, aucune opération n'est arrêtée. Il s'agit simplement de préciser le potentiel de ce secteur de 30 logements conventionnés.

Dans ce secteur intermédiaire, occupé, notamment, par une activité de récupération de métaux, dont l'intégration n'est pas particulièrement optimale, l'aménagement sera traité avec les mêmes exigences environnementales et architecturales que pour les deux autres opérations.

L'aménagement du site permettra la création d'espaces ouverts et végétalisés. Les projets assureront des transitions paysagères avec les vis-à-vis les plus proches. L'insertion du projet dans leur environnement urbain et paysager sera particulièrement étudiée.

Conclusion :

Au terme de l'enquête publique et des observations formulées, la commune rappelle que cette OAP 2 est née de l'opportunité de la mutation de deux grandes assiettes foncières : l'ex-garage Volkswagen et les établissements Lebail. Ces programmes de construction permettront donc à la commune de répondre aux exigences de la loi SRU. Nous précisons que sur les terrains de l'ex-garage Volkswagen et les établissements Lebail il s'agit bien de la construction d'environ 150 logements en tout.

E3) OAP 3 – secteur du collège

Cf infra réponse de la commune à la seconde recommandation du commissaire enquêteur

E4) OAP 4 – espace naturel sensible des vergers

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 est entièrement classée en zone naturelle N au règlement du PLU.

Le projet communal vise à :

- permettre la réappropriation de cet espace de nature par les Saint-Prissiens ;*
- faire de ce site un lieu de formation, d'information et de sensibilisation ;*
- proposer un espace de loisirs.*

Au sein des espaces naturels, l'OAP 4 prévoit une nouvelle étape d'aménagement et de valorisation naturelle de ces espaces.

L'ENSIL constitue un remarquable ensemble naturel qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Il s'agit d'espaces paysagers, pédagogiques et de formations autour des thèmes de la biodiversité répondant à la volonté d'éviter un urbanisme en tâche d'huile conformément aux orientations du SDRIF, à la loi ALUR et au classement en espace naturel sensible de 55 hectares par le département.

Conclusion :

Au terme de l'enquête publique et des observations formulées, la commune rappelle que l'OAP n°4 fait partie de l'espace naturel sensible d'intérêt local des vergers créé à l'initiative du Département du Val d'Oise, à la demande de la commune, en 2002. L'ENSIL existait déjà au POS.

F. Demande de réexamen de l'emprise des Espaces Paysagers Protégés (EPP)

16 observations recueillies (1^{er} registre n° 9, 13, 23, 2^{ème} registre n° 6, 8, 9, 19, 20, 3^{ème} registre n° 1, 9, 12, 15, 18, 4^{ème} registre n° 5, 7, observation verbale n° 1).

La volonté d'affirmer une ville-jardin

La Ville s'est engagée dans un long travail d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), rendue nécessaire du fait des nouvelles dispositions réglementaires. Cette démarche vise à dessiner, en cohérence, le paysage urbain de demain, à programmer la réalisation de projets d'intérêt général, en adéquation avec les besoins de la population, à mieux préserver les paysages et à protéger notre environnement.

Une « ville jardin » c'est la volonté de préserver les jardins et éviter leur morcellement excessif, identifier les arbres d'alignement et les arbres remarquables, développer les espaces verts protégés, les espaces boisés et les jardins partagés. C'est enfin assurer la protection des espaces naturels sensibles, la lisière et l'accès à la forêt.

C'est un qualificatif qui affiche une volonté d'équilibre entre l'urbanisation et la nature. En laissant à cette dernière une large place préservée et valorisée.

C'est tout d'abord affirmer et préserver le caractère pavillonnaire de notre commune, qui recèle à peu près autant de jardins que d'habitations. Les pavillons construits pour la plupart en léger retrait de l'alignement laissent une continuité de jardins s'épanouir en fond de parcelle. Ils forment une trame régulière continue et cohérente qui assure la trame verte, véritable continuum paysager.

La pression immobilière a souvent réduit, ces dernières décennies, ces espaces qui se sont progressivement morcelés. Le mouvement s'est accéléré et la disparition des surfaces minimales que nous pouvions réglementairement imposer a disparu. Dès lors, le risque est immense de constater bientôt tous les effets pervers de la spéculation foncière : des allées exiguës débouchant sur des rues déjà étroites et toujours plus surchargées, des problèmes de stationnement et d'organisation pour la collecte des déchets par exemple, des jardins exigus, des arbres qui disparaissent, des ensoleillements perturbés des co-visibilités toujours plus prégnantes.

Pour répondre à cette volonté d'affirmer une ville-jardin, et de préserver le cadre de vie apprécié à Saint-Prix, plusieurs outils peuvent être utilisés :

Les espaces boisés classés

Ce classement est réservé aux massifs boisés d'importance et aux arbres remarquables et bois de petite surface à l'intérieur du tissu urbanisé ; sont exclus de ce classement les parcs et jardins précédemment classés en EBC dans le POS, qui, pour beaucoup d'entre eux étaient peu boisés. En effet, depuis un certain nombre d'années, la doctrine concernant l'utilisation de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme a évolué. Le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre (CNPF) a dans une note adressée aux communes sur la prise en compte des espaces boisés dans le PLU précise que : « le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée : les enjeux doivent être clairement identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard des réglementations existantes notamment ».

Ainsi, l'ensemble de la forêt de Montmorency est couverte par un classement en EBC, comme précédemment dans le POS (le classement en zone naturelle aurait pu suffire comme le mentionne le CNPF, la forêt de Montmorency étant déjà protégée par le code forestier). Pour les espaces arborés et/ou végétalisés de moindre envergure, ainsi que les parcs et jardins, le PLU prévoit des espaces paysagers protégés, venant compléter cette trame verte avec une protection plus adaptée aux spécificités du site.

Aussi, le PLU observe une diminution de la superficie des EBC (de 514 hectares au POS à 479 hectares au PLU), qui s'explique par :

- la création de « fenêtres » sur et autour des constructions existantes au sein de la forêt de Montmorency, pour leur permettre de répondre à des exigences de sécurité (principalement au Nord de la commune) ;
- la suppression des EBC dans les zones naturelles situées en dehors de la forêt de Montmorency, où cette protection n'est pas justifiée, la protection au titre des espaces paysagers protégés étant mieux adaptée ;
- la suppression des EBC en bordure du centre historique, en cohérence avec le zonage UAa, et pour restituer les secteurs de « parcs » historiques ;
- la suppression d'EBC dans les secteurs urbanisés, où des espaces paysagers protégés sont davantage adaptés.

Les espaces paysagers protégés à Saint-Prix

Les EPP couvrent 34 hectares contre 2,31 hectares (POS).

Les EPP sont de nouveaux outils de protection des espaces naturels et paysagers qui permettent la préservation des espaces remarquables tout en autorisant leur entretien et leur aménagement. Ils sont de fait plus adaptés aux propriétés urbaines.

A partir du diagnostic portant sur le paysage urbain, les documents graphiques identifient des espaces à préserver. Il peut s'agir d'espaces ouverts, dédiés à la promenade ou aux loisirs, tels que le parc de la mairie ou celui de la Vallée, comme des espaces privés jardinés et/ou plantés. Ils prennent la forme de jardins, de bandes enherbées ou encore de masses arborées, et localisés soit en front de rue, soit en limite séparative ou encore en cœurs d'îlots.

Tel que défini à l'article 2 de chaque zone urbaine comptant des EPP, seules les constructions suivantes sont autorisées au sein de ces espaces :

- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- les aires de jeux et de sports (non motorisés) de nature perméable ou végétalisée ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- les annexes n'excédant pas 15* m² de surface ;
- les piscines de plein air.

(*) modification proposée à 20 m²

Cette règle est commune à toutes les zones urbaines concernées par des EPP.

Les EPP institués en zone naturelle – notamment dans le secteur à l'ouest, proche de la rue de l'Explorateur Delaporte – ont pour objet de renforcer le caractère vert de ce secteur, de façon à assurer une transition entre les espaces urbanisés et la forêt de Montmorency.

Pour être remise en cause, cette protection impose une procédure de modification du PLU en cas d'évolution de ces espaces.

Les EPP constituent une protection plus adaptée que les espaces boisés classés dans les zones non forestières mais simplement paysagères (tels que les grands parcs historiques de notre ville).

Les arbres remarquables protégés à Saint-Prix

Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et de point de repère dans la ville. Présents sur l'espace public ou dans des parcelles privées, ils participent à la forme de l'espace public. Le règlement du PLU à l'article 13 assure leur conservation ; leur abattage n'étant autorisé que pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les arbres remarquables sont au nombre de 29 contre 15 (POS).

Les arbres d'alignement

Les arbres d'alignement sont un nouvel outil de protection qui n'existait pas au POS. Les documents graphiques du PLU font figurer des alignements d'arbres structurants pour le paysage. Il s'agit d'un outil de protection d'un principe d'alignement, de leur essence et de leur composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres. Ces alignements assurent un rythme dans le paysage urbain saint-prissien qu'il convient de conforter. Il s'agit donc de motifs tant culturels, historiques, qu'écologiques qui sont à l'origine de cette protection. Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essence indigène adaptée aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents (article 13 du règlement du PLU). Cette prescription revient donc à encadrer les coupes et abattages d'arbres de ces alignements d'arbres dans le cadre d'un régime de déclaration préalable et correspond donc au régime des EBC.

Pour mémoire :

La zone naturelle et forestière

La zone naturelle N est réduite par rapport à la zone ND du POS précédent, en grande partie au profit de la zone agricole A. D'autres secteurs, anciennement en ND, se voient reclassés en zone urbaine au POS, du fait de l'évolution réglementaire quant à la définition de la zone naturelle. En effet, celle-ci ne peut dorénavant (depuis les lois Grenelle) couvrir des milieux et sites strictement naturels. Aussi, des constructions d'habitation, situées en « accroche » du tissu urbain existant ne sauraient être classés en zone naturelle (exemple des constructions au sud de la rue Explorateur Delaporte, les abords de la rue Auguste Rey). Quelques constructions existantes au sein de la zone naturelle, sont maintenues en zone N, mais sont très limitées dans leurs extensions. A noter que certains secteurs – précédemment classés en zone naturelle ND au POS – sont reclassés en zone urbaine au PLU, mais sont destinés à maintenir leur fonction d'espaces naturels, grâce aux différents outils de protection de la trame verte : Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces Paysagers Protégés (EPP), arbres d'alignements et arbres remarquables à préserver.

La zone agricole

La **zone agricole A** est une nouveauté apportée par le PLU, afin de tenir compte de l'évolution législative apportée par la loi SRU. En effet, le POS précédent couvrait l'ensemble des terrains agricoles dans le zonage naturel ND. Afin de correspondre à la réalité du terrain et répondre aux besoins de l'activité, le PLU définit trois périmètres de zone agricole A. Elle correspond à l'exploitation agricole des secteurs « Le Bois du Temple », « Le Champ Pourri » et « Les Hatènes ».

Conclusion :

Au terme de l'enquête publique et des observations formulées, la commune étudie des adaptations et corrections aux EPP, aux EBC et aux arbres remarquables, si elles sont considérées pertinentes, celles-ci seront proposées ; tantôt pour augmenter leurs surfaces, tantôt pour les réduire.

De plus, la commune complétera l'étude relative aux arbres remarquables pour en permettre une meilleure protection et proposera un accompagnement au bénéfice des propriétaires.

G. Demande de réexamen de zonage

25 observations recueillies (1^{er} registre n° 13, 15, 19, 23, 2^{ème} registre n° 2, 5, 21, 24, 25, 3^{ème} registre n° 7, 10, 11, 12, 19, 26, 28, 31, 4^{ème} registre n° 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, observation verbale n° 2).

Les demandes seront analysées au cas par cas pour tenir compte des remarques formulées, lesquelles concernent des situations particulières ne permettant pas une réponse globale comme pour les thèmes précédents (A, B, C, D, E).

Cependant, à ce stade, il est possible de préciser :

- A l'observation n°15 du 1^{er} registre (PV), la commune entend signifier que l'AVAP n'est pas intégrée dans l'élaboration du PLU.
- A l'observation n°19 du 1^{er} registre (PV), la commune propose le recensement au cadastre du bâtiment, s'il s'agit d'un bâtiment d'habitation il sera détourné et pourra être réhabilité.
- A l'observation n°23 du 1^{er} registre (PV) et à l'observation n°7 du 4^{ème} registre (PV), conformément au plan remis par le pétitionnaire, seront reportées au document les circulations et zones de stationnement.
- A l'observation n°2 du 2nd registre (PV), il sera tenu compte de la situation existante de la propriétaire dans le traitement des EPP et EBC.
- A l'observation n°12 du 3^{ème} registre (PV), la commune soutient ce projet à caractère social et les modifications seront portées en conséquence.
- A l'observation n°28 du 3^{ème} registre (PV), les parcelles citées sont toutes situées dans le périmètre de l'espace naturel sensible.
- A l'observation n°3 du 4^{ème} registre (PV), la commune propose le recensement au cadastre du bâtiment.

- A l'observation n°8 du 4^{ème} registre (PV), la commune a porté les éléments de réponse au sein du thème E, OAP n°3.

H. Demande de précision et de clarification dans le règlement

19 observations recueillies (1^{er} registre n° 3, 20, 23, 24, 2^{ème} registre n° 7, 15, 16, 19, 20, 3^{ème} registre n° 5, 6, 13, 14, 19, 20, 23, 4^{ème} registre n° 4, 6, 7).

Les demandes seront analysées au cas par cas pour tenir compte des remarques formulées, lesquelles concernent des situations particulières ne permettant pas une réponse globale comme pour les thèmes précédents (A, B, C, D, E).

Cependant, à ce stade, il est possible de préciser :

- A l'observation n°3 du 1^{er} registre (PV) relative à l'article UA6 (bande constructible de 20 mètres), les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ne sont pas autorisées au-delà de la bande des 20 mètres.
Concernant la bande des 20 mètres, et les surfaces des extensions des annexes, se référer au thème C et D.
- A l'observation n°20 du 1^{er} registre (PV), la commune précise que les vues sont réglementées par le code civil.
- A l'observation n°24 du 1^{er} registre (PV) (bande constructible de 20 mètres et surface des extensions), se référer au thème C et D, en ce qui concerne la largeur minimale de 5 mètres des voies d'accès, cette largeur permet une intégration de qualité (en permettant notamment des haies arborées en limites séparatives).
- A l'observation n°7 du 2nd registre (PV), la commune a porté les éléments de réponse au sein du thème E, OAP n°3.
- A l'observation n°15 du 2nd registre (PV), la commune a porté les éléments de réponse au sein des thèmes B et C.
- A l'observation n°15 du 2nd registre (PV), la commune est dans l'obligation de réaliser un PLU, conformes aux réglementations en vigueur qui actent la suppression des POS ; c'est ainsi que les articles 5 et 14 sont supprimés par ces textes.
- A l'observation n°19 du 2nd registre (PV), les réponses ont été apportées dans les thèmes précédents (et cf réponse à l'observation n°24 ci-dessus)
- A l'observation n°20 du 2nd registre (PV), les réponses ont été apportées dans les thèmes précédents (et cf réponse à l'observation n°24 ci-dessus)
- A l'observation n°5 du 2nd registre (PV), des réponses ont été apportées dans les thèmes précédents (et cf réponse à l'observation n°24 ci-dessus) ; concernant la proposition d'une OAP sur la propriété IMBERT, le bureau d'études a signalé à la commune qu'il n'était pas possible de créer une OAP sur une seule et même unité foncière
- A l'observation n°13 du 3^{ème} registre (PV), la commune a instauré une bande de 6 mètres permettant de dégager un espace suffisant devant la construction pour le stationnement d'un véhicule sur la parcelle en plus du garage ; en ce qui concerne les nuisances sonores, l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 qui porte classement des

infrastructures de transports terrestres en la commune de Saint-Prix est précisé et annexé au PLU.

- A l'observation n°20 du 3^{ème} registre (PV), une réhabilitation est possible en fonction des règles en vigueur lors de la demande.

I. Différends sur le calcul et la nécessité de construire des logements sociaux

5 observations recueillies (1^{er} registre n° 13, 24, 2nd registre n° 11, 23, 3^{ème} registre n° 5).

Le PLU doit permettre de répondre aux obligations de la loi, c'est-à-dire aux obligations du SDRIF et aux obligations de la loi SRU.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, le SDRIF fixe pour orientation que le PLU doit permettre à horizon 2030 une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La loi SRU prévoit l'obligation d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

Même si à ce jour en 2016, il n'est pas possible d'être exhaustif sur les différentes opportunités qui pourraient se dégager d'ici 2030, néanmoins, les opérations programmées ou préprogrammées permettent de répondre à ces objectifs.

En ce qui concerne le SDRIF, ainsi à ce stade, nous pouvons préciser que les capacités d'accueil en termes de résidences principales (RP) s'élèveraient à :

- environ 150 résidences principales pour l'OAP n°1 ;
- environ 150 résidences principales pour l'OAP n°2 (terrains Le Bail et ex-Volkswagen) ;
- environ 60 résidences principales pour une première partie de l'OAP n°3 ;
- environ 100 résidences principales pour une seconde partie de l'OAP n°3.

Ainsi, les objectifs du SDRIF sont largement atteints.

En ce qui concerne les logements locatifs sociaux, obligations de la loi SRU, les opérations identifiées et préidentifiées laissent apparaître la programmation suivante :

- en identifiant des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- > OAP 1 – centre-ville : **50 logements locatifs sociaux** ;
- > OAP 2 – extension de la centralité : **50 logements locatifs sociaux** (opérations déjà programmées) + **30 logements locatifs sociaux** (sur la parcelle située entre les deux opérations déjà programmées) ;
- > OAP 3 – secteur du collège : **25 logements locatifs sociaux** (1^{ère} tranche programmée) + **50 logements locatifs sociaux** (2^{ème} tranche) ;

- en identifiant des secteurs de mutations urbaines offrant des perspectives de création de logement social :

- > Secteur ouest, rue de l'Explorateur Delaporte, en limite de Saint-Leu-la-Forêt : **30 logements locatifs sociaux** ;
- > Propriété route de Montmorency (RD144), en limite de la commune d'Eaubonne : **30 logements locatifs sociaux** ;
- > CPCV – bâtiment « La Forêt » rue de Montlignon : **20 logements locatifs sociaux** (sous réserve que ces logements soient conventionnés APL) ;
- > Secteur hôpital en limite de la commune d'Eaubonne : **10 logements locatifs sociaux** ;

- > Sud de la commune, rue d'Ermont (secteur UAb) : ce secteur fera l'objet d'une veille foncière avec l'EPF dans le cadre d'une densification avec réaménagement du secteur ;

= en réglementant la réalisation de logements sociaux de façon diffuse sur l'ensemble du périmètre communal comme suit :

- > tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 5 à 12 logements comprendra au minimum 100% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur ;
- > tout programme de construction destiné à l'habitation composé de plus de 12 logements comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par le législateur en vigueur ;

soit un potentiel de **30 logements locatifs sociaux**.

A ces objectifs chiffrés s'ajoute la livraison de **88 logements locatifs sociaux** en 2015, rue Colonel Fabien (résidence H. de Montgeroult).

Au total, ce sont donc 413 logements locatifs sociaux d'ores et déjà programmés, dont les 88 logements locatifs sociaux de la résidence H. de Montgeroult déjà livrés. Ces 413 logements locatifs sociaux résultent soit d'opérations mixtes (comme par exemple l'ex-garage Volkswagen et Le Bail) soit d'opérations sociales (comme par exemple le CPCV ou la résidence H. de Montgeroult).

Par ailleurs, les règles du PLU, au gré des opportunités, permettront d'apporter les logements locatifs sociaux supplémentaires nécessaires pour atteindre les 25% de logements locatifs sociaux car en ce qui concerne la production de logements, il est effectivement difficile d'avancer, en 2016, des chiffres précis à horizon 2025, ni de prévoir les opportunités foncières qui pourraient être amenées à se présenter.

De même qu'il n'est pas possible de prévoir le nombre de nouvelles opérations de logements locatifs sociaux qui pourraient naître de l'application du PLU (par exemple, 100% de logements locatifs sociaux pour des opérations inférieures à 12 logements).

J. Revoir la concertation

1 observation recueillie.

Le code de l'urbanisme prévoit la mise en place d'une concertation avec la population pendant toute la durée des études. Les formes ne sont pas imposées, il appartient à la commune d'en définir les modalités.

C'est ainsi que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée pendant le processus d'élaboration du futur PLU, de sa prescription à l'arrêt du projet.

Cf supra « Rappel du bilan de la concertation »

Information relative à l'enquête publique

- ✓ arrêté municipal n° 2016/030 du 9 mars 2016 prescrivant l'enquête publique :
 - affiché en mairie et sur le panneau administratif extérieur
 - mis en ligne sur le site internet de la commune
- ✓ avis d'enquête publique :
 - affiché du 15 mars 2016 au 11 mai 2016 aux lieux d'implantation suivants :

N ^{os}	Adresses
1	Panneau administratif devant salle des fêtes - 45 rue d'Ermont
2	Mairie : hall d'entrée + couloir service urbanisme - 45 rue d'Ermont
3	Service "enfance - jeunesse" - 35 rue Victor Hugo
4	Panneau devant le complexe sportif (panneau deux faces) - 29 rue Pasteur
5	Complexe Sportif - 29 rue Pasteur
N ^{os}	Adresses
6	Panneau devant le collège "place Louis Augustin Bosc" / route de Montmorency
7	Panneau rue de Rubelles (à côté du numéro 54)
8	Panneau rue Louis et Gérald Donzelle (à côté du numéro 3)
9	Panneau route de Montmorency (à côté du numéro 1bis)
10	Panneau devant la pharmacie 88 rue d'Ermont
11	Panneau placette des commerçants (panneau deux faces) - 117 rue d'Ermont
12	Panneau rue Hector Carlin (à côté numéro 2)
13	Panneau avenue du Général Leclerc (face du numéro 90)
14	Maison de la petite enfance - 19 rue Victor Hugo
15	Médiathèque - 57bis rue d'Ermont
16	Salle espace de la fontaine aux Pèlerins - rue Auguste Rey
17	Salle Adèle Hugo 4 rue de l'Explorateur Delaporte
18	Panneau rue Albert 1 ^{er} (face au numéro 32)

- mis en ligne sur le site internet de la commune
 - affiché sur les deux panneaux électroniques de la commune
- ✓ insertion dans la presse de l'avis d'enquête publique :
- le mardi 15 mars 2016 dans le journal Le Parisien - annonces légales
 - le mercredi 16 mars 2016 dans le journal l'Echo régional - annonces légales
 - rappel de l'insertion le mercredi 6 avril 2016 dans le journal Le Parisien - annonces légales
 - rappel de l'insertion le mercredi 6 avril 2016 dans le journal l'Echo régional - annonces légales
- ✓ une plaquette d'information (16 pages), tirée à 3 000 exemplaires, a été distribuée à l'ensemble des habitants annonçant l'enquête publique. Elle a également été mise à la disposition du public et en ligne sur le site internet de la commune.
- ✓ pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'arrêt de projet était en ligne sur le site internet de la commune et à disposition du public en mairie.

K. Question diverse

Patrimoine protégé

L'article L 123-1-5 III 2° du code l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologiques :

« 2° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou 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 ».

Au titre de cet article, les documents graphiques du PLU ont identifié plusieurs éléments bâtis, d'intérêt architectural, urbain ou paysager, à préserver. Ces protections, dont l'inventaire est issu du travail effectué par un architecte du patrimoine qualifié, sont présentes sur l'ensemble du territoire, hormis en zone agricole.

Il s'agit d'un outil permettant de maintenir le paysage historique du centre ancien, mais également des maisons et villas remarquables des 19^{ème} et début 20^{ème} siècles qui contribuent à la valorisation du patrimoine architectural de la commune.

Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments sont développées à l'article 11 du règlement de chaque zone concernée dans laquelle ils s'inscrivent. Ces prescriptions sont de nature à encadrer les aménagements et les modifications du bâti dans le respect de son caractère originel.

Les conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a conclu :

« A l'issue de l'enquête publique décidée par arrêté municipal n°2016/030 en date du 9 mars 2016, rendu exécutoire le 9 mars 2016, (...), après avoir évalué les avantages et les inconvénients, il est donné un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Prix (Val d'Oise) sans réserve particulière. »

Le commissaire enquêteur a tout de même émis deux recommandations :

« Afin de répondre à l'avis du Préfet concernant l'encadrement juridique de l'OAP 1, un examen juridique devra être mené afin de ne pas fragiliser l'ensemble du PLU. »

« Concernant l'OAP 3 secteur du collège, une solution équilibrée devra être trouvée avec l'institution La Fraternité Saint-Jean qui assure avec son CFA des formations de jeunes en difficulté sociale aux métiers liés au Développement Durable, métiers d'avenir. »

Réponses de la commune aux deux recommandations du commissaire enquêteur

Première recommandation :

« Afin de répondre à l'avis du Préfet concernant l'encadrement juridique de l'OAP 1, un examen juridique devra être mené afin de ne pas fragiliser l'ensemble du PLU. »

Il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette recommandation de l'Etat.

Correction au document :

Les services de l'Etat sont amenés à donner un avis sur le plan local d'urbanisme de la commune.

Ils doivent à ce titre vérifier notamment la traduction opérationnelle et son explicitation des choix retenus en fonction des besoins de la commune et des territoires voisins pour assurer les conditions permettant d'atteindre les objectifs énumérés sur différents thèmes par l'article L 101- 2 du Code de l'Urbanisme dont notamment l'adéquation entre l'estimation détaillée des besoins en logement et les possibilités réelles de construction prévues par le règlement et les OAP.

C'est à ce dernier titre que l'Etat a émis dans son avis favorable du 1 mars 2016 une simple recommandation en indiquant que l'institution d'une servitude fondée sur les dispositions de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme n'était pas nécessairement justifiée et qu'il serait préférable d'avoir recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique avec le concours de l'Etablissement Public Foncier d'ile de France (EPFIF).

La commune entend présenter les observations suivantes pour répondre à la remarque du Commissaire enquêteur sur la pertinence juridique de la recommandation de l'Etat.

Bénéficiant d'un positionnement optimal, au croisement des deux principaux axes routiers de la commune et situé à proximité de la gare de Gros Noyer- Saint Prix, ce site qui accueille la majeure partie des commerces saint-prisziens, présente un tissu urbain relativement lâche et monofonctionnel. Par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, le PLU précise les conditions d'aménagement d'un secteur à vocation mixte destiné à être le futur centre-ville de Saint-Prix.

Cette OAP n°1 correspond à plusieurs des orientations fixées par le PADD, comme l'orientation « 2.1.1 Offrir un logement pour chaque âge de la vie » (page ...) en développant et en diversifiant la production de logements, l'orientation « 2.1.2 Adapter l'offre en équipements et services à l'évolution de la population » (page ...) en confortant le bon niveau d'équipements et en concentrant la population à proximité des équipements existants et surtout l'orientation « 2.1.3 Créer une véritable centralité », (page ...) par l'affirmation de ce secteur comme centre-ville saint-prissien.

Elle détermine ainsi les objectifs et les principes d'aménagement de ce site et réaffirme sa vocation à devenir un véritable centre-ville.

L'occupation actuelle du site qui se caractérise par un grand nombre d'activités commerciales, une multiplicité de propriétaires fonciers, nécessite la réalisation d'une étude de faisabilité globale en vue la définition d'un mode opératoire. L'OAP n°1 aujourd'hui affiche « dans les grandes lignes » le devenir de ce secteur qui ne pourra être restructuré que dans le cadre d'un projet d'ensemble qui reste à définir. A partir de ce projet d'ensemble, l'OAP pourra être complétée et précisée dans le cadre d'une modification ou révision du PLU.

Aussi, afin de ne pas obérer l'avenir de ce secteur en laissant faire des opérations ponctuelles sur la base de l'OAP n°1 et du règlement du PLU qui pourraient nuire à la cohérence d'un projet d'ensemble, le périmètre de cette OAP fait l'objet d'une servitude — dite périmètre d'attente (voir § 4.5 du présent rapport) — permettant de limiter les possibilités de construire dans l'attente d'un projet abouti. Cet outil, prévu sur le même périmètre que l'OAP, garantit la véritable maîtrise du devenir du site.

C'est donc sur ce site que le projet communal entend proposer un réel projet de densification et de renouvellement urbain. La mise en place d'un projet urbain permettra d'établir la réceptivité précise de ce site stratégique.

L'OAP n°1 fixe des objectifs de production de logements quantitatifs, afin de répondre aux objectifs du SDRIF. En matière de production de logements, l'OAP insiste sur la qualité de l'offre. Dans ce secteur majoritairement occupé par des grands logements, la nouvelle offre devra permettre une diversification du parc de logements offerts en privilégiant autant que faire se peut une majorité de petits logements. De plus, des objectifs de production de logements locatifs sociaux sont clairement affichés.

L'OAP n°1 vise ainsi à développer un programme mixte — facteur d'urbanité et de dynamisme - maillé par des circulations douces et offrant des ouvertures (tant visuelles que fonctionnelles).

L'insertion paysagère est un aspect prioritaire dans l'aménagement du futur projet, tel que l'OAP n°1 le définit. La définition d'un projet dense et urbain à cet endroit ne devra pas s'exonérer de l'intégration d'espaces naturels et végétalisés. Le projet futur ne saurait être exclusivement minéral, afin de poursuivre la volonté politique de « *nature en ville* » et maintenir une qualité de vie en ville.

Par ailleurs, des espaces publics devront être prévus, facteurs essentiels de l'animation d'un centre-ville.

Enfin, cette OAP n°1 permet d'introduire des préconisations environnementales visant à la fois la limitation de la consommation d'espace et le recours à des matériaux et techniques innovants respectueux de l'environnement.

Le périmètre d'attente

Définition

L'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ; la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Application à Saint-Prix

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLU ont conduit à définir une orientation majeure dans le PADD « 2.1.3 Créer une véritable centralité », c'est-à-dire un nouveau centre-ville au croisement de l'avenue du Général Leclerc et de la rue d'Ermont, identifié comme secteur stratégique à fort potentiel pour le développement d'un quartier multifonctionnel.

La complexité spatiale, foncière et financière pour mener à bien un projet de cette ambition, nécessite de mener des études approfondies, pour assurer sa faisabilité et sa cohérence.

C'est pour cette raison que le Plan local d'Urbanisme bien qu'ayant défini une l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (voir pièce n°4 du dossier de PLU) sur ce secteur pour déjà indiquer son évolution à venir, fixe un périmètre d'attente, au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme.

La mise en place de cette servitude ne se heurte à aucune disposition législative ou réglementaire et la suggestion de l'Etat (avis de l'Etat) d'avoir recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique la constitution de réserves foncières avec un éventuel concours de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France apparait non seulement difficile à mettre en œuvre en centre-ville dans un espace qui implique une forte concertation et une acceptabilité du projet mais aussi fortement aléatoire quant à un financement par l'EPFIF.

Cette servitude signifie que dans l'attente de la définition du projet de ville, et pour une durée de 5 ans maximum, la constructibilité est fortement limitée : seules sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

La levée de la servitude (avant la durée des cinq ans) pourra être faite par voie de modification du PLU.

Développement des arguments :

En premier lieu l'institution de la servitude prévue par les dispositions de l'article L 123-2 a) l'urbanisme permettant d'opposer un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme dans l'attente de la conception n'a ni pour objet ni pour effet de remettre en cause le principe de la réalisation de l'opération d'aménagement et de programmation n° 1 « Centre-ville » qui est classée en zone UAc.

En second lieu l'article L 123-2 du code de l'urbanisme prévoit « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un

seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés « Aucune disposition législative ou réglementaire ne s'oppose à la création de cette servitude dans les OAP.

En troisième lieu la mise en œuvre des dispositions de l'article L 123 -2 du code de l'urbanisme dans cette OAP n°1 s'impose d'autant plus qu'il s'agit d'une opération qui est nécessairement complexe qui a pour objectif : le renforcement de l'attractivité du centre-ville avec un programme mixte de constructions, la création de nouveaux logements, la continuité des liaisons piétonnes et la conservation des éléments « *en nature de ville* ». Un tel projet nécessitera des études longues et une concertation approfondie.

En quatrième lieu la proposition de l'Etat d'avoir recours à la procédure d'expropriation en vue de la constitution de réserves foncières se heurte à plusieurs objections :

- D'une part la ville de Saint Prix a mis d'ores et déjà en œuvre une politique d'acquisition foncières (la propriété du gros noyer, l'ensemble immobilier 57 avenue du général Leclerc et la propriété 3 rue Albert 1^{er}) sans avoir eu recours à l'expropriation qui constitue une forme d'appropriation forcée de la propriété difficilement compatible avec un souci de réaliser des projets dans une large concertation. L'effet d'annonce de la mise en œuvre d'un périmètre de d'expropriation dans le centre-ville irait à l'encontre d'un projet qui implique une large concertation et une adhésion la plus large possible à l'opération d'aménagement et
- D'autre part la possibilité d'obtenir le concours financier de l'Etablissement Public Foncier d'Île de France doit être largement relativisée. Contrairement à une idée parfois rependue le financement des acquisitions par l'EPFIF se heurte à un principe de réalité et l'absence de définition suffisamment avancée du projet conduit l'Etablissement Public a refusé son concours. La ville de SAINT PRIX en a un exemple récent concernant l'acquisition de la propriété du 88 bis rue d'Ermont pour laquelle le concours de 1 EPFIF a été refusé.
- Enfin le droit de délaissement réduit à un an du propriétaire fait peser dans une zone urbaine pour des propriétés bâties un risque financier non négligeable pour la ville de Saint-Prix alors que la filialisation d'un projet portant sur le centre-ville sera nécessairement longue et complexe.

En conséquence la servitude fondée sur les dispositions de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme est maintenue.

Seconde recommandation :

« Concernant l'OAP 3 secteur du collège, une solution équilibrée devra être trouvée avec l'institution La Fraternité Saint-Jean qui assure avec son CFA des formations de jeunes en difficulté sociale aux métiers liés au Développement Durable, métiers d'avenir. »

Rappel de l'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 :

L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 est classée au règlement du PLU en UAc majoritairement, et en UAe pour partie.

Le projet communal a pour objectif d'aménager cette entrée de ville, par l'accroissement de l'offre en logements et en équipements, en cohérence avec la vocation actuelle du site.

Le projet portera sur un programme mixte d'habitat et d'équipement :

- des logements de typologies et de tailles diversifiées : il sera créé pour la première opération 61 logements, dont 21 logements locatifs sociaux (soit 38%) et pour la

deuxième opération 50 logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération mixte comprenant des logements étudiants ;

- un équipement public, en lien avec le collège Louis Augustin, en bordure nord-ouest de l'OAP ;

- des stationnements en sous-sol et des parkings en surface ;

- des espaces verts seront aménagés notamment en limites du Clos des Vergers.

Argumentaire de la commune

L'OAP 3 constitue une opportunité foncière intéressante s'ouvrant sur la RD 144 permettant tout comme les OAP 1 et 2 des perspectives susceptibles de répondre aux besoins de logements dont des logements locatifs sociaux pour lesquels notre commune est déficitaire.

Dans ce secteur néanmoins, un travail urbanistique sera mené pour permettre la création d'une voirie et la préservation de larges espaces verts favorisant une bonne intégration.

Le schéma d'aménagement définitif n'est pas connu à ce stade.

La Fraternité Saint-Jean a fait connaître au cours de l'enquête son besoin d'extension du CFA pour assurer la formation des jeunes. La Fraternité Saint-Jean souhaite également réaliser quelques logements pour ses apprentis.

La commune a soutenu l'implantation du CFA, notamment en apportant en dation un des terrains d'assiette. La commune est évidemment sensible à ce nouveau projet et c'est pourquoi les orientations de l'OAP 3 prévoient la réalisation de logements étudiants.

Si la commune a effectivement été informée de la volonté de réaliser un hébergement spécifique pour les apprentis, elle a découvert en cours de procédure le second besoin d'extension des bâtiments destinés à la formation.

De fait, l'OAP 3 réserve une zone susceptible d'assurer la réalisation de logements étudiants, lesquels figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Concernant l'extension des bâtiments de formation, il semble parfaitement possible de l'installer sur le terrain d'assiette actuel du CFA à la condition de modifier l'assainissement de cette parcelle.

En effet, la difficulté actuelle repose sur le fait que le CFA a dû réaliser un assainissement autonome celui-ci neutralisant l'usage du terrain actuel.

L'urbanisation de l'OAP 3 justifie la création d'une extension d'assainissement qui permettra au CFA de s'y raccorder, libérant de fait l'espace nécessaire à la réalisation de leur projet.

Dès connaissance de ce projet, la commune a saisi le syndicat intercommunal d'assainissement de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE) qui lui en a confirmé la faisabilité.

Compte tenu des enjeux, tant en matière de logement et de formation, et compte tenu de la rareté du foncier, la solution que préconise la commune est la plus à même de concilier deux besoins sociétaux majeurs.

A contrario, réduire le périmètre de l'OAP 3 constituerait une réponse perturbant l'aménagement général de la zone (en contraignant l'installation sur une assiette réduite).

La réduction du périmètre, conduisant à une réduction du nombre de logements, pourrait mettre à mal les perspectives voulues par l'Etat en matière de production de logements locatifs sociaux.

Au terme de l'enquête publique et des observations formulées, la commune rappelle que l'OAP 3 constitue une opportunité foncière intéressante s'ouvrant sur la RD 144 permettant tout comme les OAP 1 et 2 des perspectives susceptibles de répondre aux besoins de logements dont des logements locatifs sociaux pour lesquels la commune est déficitaire. Le projet de La Fraternité Saint-Jean est compatible avec cette OAP et sera étudié dans ce cadre.

Descriptif des modifications apportées au projet arrêté

Les modifications proposées au projet de P.L.U. arrêté ont pour but de tenir compte des avis émis par les P.P.A. et des résultats de l'enquête publique retranscrits dans le rapport des conclusions du commissaire enquêteur.

L'économie générale du P.L.U. arrêté le 15 décembre 2015 n'est pas bouleversée par ces modifications.

Les modifications portent sur l'ensemble des documents :

1. Le rapport de présentation (première partie)
2. Le rapport de présentation (seconde partie)
3. Le règlement graphique
4. Le règlement écrit
5. Les orientations d'aménagement et de programmation
6. Les annexes

Détail des modifications apportées aux différents documents

1. Le rapport de présentation (première partie)

Espaces forestiers : La forêt de Montmorency

Le dernier paragraphe de cet article est modifié comme suit : « Elle fait l'objet d'une demande de classement en « forêt de protection » de la part de Saint-Prix et de nombreuses autres communes. La procédure de classement n'a pas abouti à ce jour. Elle est soumise à une « condition préalable : sa compatibilité avec la présence d'un important gisement de gypse, exploité en souterrain et d'intérêt national. » (JO Sénat du 29/04/2011).

Appartenance de la commune de Saint-Prix à un établissement public de coopération intercommunal (EPCI)

L'article relatif à l'appartenance à une communauté d'agglomération est modifié comme suit :

« La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

La commune de Saint-Prix était membre de la Communauté d'Agglomération Val et Forêt qui se composait de 6 communes : Saint-Leu-la-Forêt, Le Plessis-Bouchard, Ermont, Eaubonne, Montlignon et Saint-Prix jusqu'au 31 décembre 2015.

A l'origine, Saint-Prix appartenait à la Communauté de Communes créée le 20 décembre 1999 « Eaubonne – Ermont – Montlignon – Saint-Prix ». Elle est renommée Val et Forêt en 2001 et devient Communauté d'Agglomération en septembre 2003.

Depuis le 1er janvier 2016 et conformément à la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, la commune de Saint-Prix appartient désormais à la communauté d'agglomération Plaine Vallée qui regroupe 7 communes de l'ancienne CCOPF (Communauté de communes de l'Ouest de la Plaine de France), 9 communes de l'ancienne CAVAM (Communauté d'agglomération de la vallée de Montmorency), la commune de Montlignon et la commune de Saint-Prix. »

La capacité de densification et de mutation du territoire

Est ajouté un dernier paragraphe : « Ce nombre de logements pourrait être revu à la hausse en fonction de l'ajustement des opérations déjà identifiées et de nouvelles opérations pouvant potentiellement être réalisées sur dans les secteurs déjà urbanisés. Dans ce cas, Saint-Prix pourrait accueillir 180 logements de plus, soit une production de 680 logements à l'horizon 2030, représentant 45 logements en moyenne par an. »

La production de logements sociaux

Cet article est modifié comme suit :

« □ en réglementant la réalisation de logements sociaux de façon diffuse sur l'ensemble du périmètre communal comme suit :

> tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 5 à 12 logements comprendra 100% de logements locatifs sociaux pour la construction neuve.

> tout programme de construction destiné à l'habitation composé de plus de 12 logements comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par le législateur en vigueur ;

soit un potentiel de 30 logements locatifs sociaux. »

2. Le rapport de présentation (seconde partie)

Les espaces boisés classés

Définition

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que peuvent être classés les « espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement 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 Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. » Ainsi, le classement en EBC nécessite que pour tout aménagement de parc ou jardin, de demander une autorisation de défrichement.

Les EBC à Saint-Prix

Définition

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que peuvent être classés les « espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement 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 Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. » Ainsi, le classement en EBC nécessite que pour tout aménagement de parc ou jardin, de demander une autorisation de défrichement.

Les EBC à Saint-Prix

Dans le PLU, le classement en EBC est réservé aux massifs boisés d'importance et aux arbres remarquables et bois de petite surface à l'intérieur du tissu urbanisé. Sont exclus de ce classement les parcs et jardins précédemment classés en EBC dans le POS, qui, pour beaucoup d'entre eux, étaient peu boisés. En effet, depuis un certain nombre d'années, la doctrine concernant l'utilisation de l'article L.130 -1 du code de l'urbanisme a évolué. Le Centre Régional de la Propriété Foncière d'Ile de France et du Centre (CNPFF) dans une note adressée aux commune sur la prise en compte des espaces boisés dans le PLU précise que : « le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée : les enjeux doivent être clairement identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard des réglementations existantes notamment. »

Ainsi, l'ensemble de la forêt de Montmorency est couverte par un classement en EBC comme précédemment dans le POS (le classement en zone naturelle aurait pu suffire comme le mentionne le CNPF, la forêt de Montmorency étant déjà protégée par le code forestier). Pour les espaces arborés et/ou végétalisés de moindre envergure, le PLU prévoit des espaces paysagers protégés (voir § 4.3.1 du présent chapitre), venant compléter cette trame verte sous une protection plus souple, plus adaptée aux spécificités du site.

Aussi, le PLU observe une diminution de la superficie des EBC (de 514 hectares au POS à 479 hectares au PLU), qui s'explique par :

- la création de « fenêtres » sur et autour des constructions existantes au sein la forêt de Montmorency, pour leur permettre de répondre à des exigences de sécurité (principalement au nord de la commune) ;
- la suppression des EBC dans les zones naturelles situés en dehors de la forêt de Montmorency, où cette protection n'est pas justifiée la protection au titre des espaces paysagers protégés étant mieux adaptée ;
- la suppression des EBC en bordure du centre historique, en cohérence avec le zonage UAa et pour restituer les secteurs de « parcs » historiques (notamment le Château de la Terrasse, comme l'illustre le « plan de la maison de campagne Charles Vallé » de 1888) ;
- la suppression d'EBC dans les secteurs urbanisés, où des Espaces Paysagers Protégés sont davantage adaptés.

Les espaces paysagers protégés (EPP) à Saint-Prix

Cet article est ainsi rédigé :

« A partir du diagnostic portant sur le paysage urbain, les documents graphiques identifient des espaces à préserver. Il peut s'agir d'espaces ouverts, dédiés à la promenade ou aux loisirs, tels que le parc de la Mairie ou celui de la Vallée, comme d'espaces privés jardinés et/ou plantés. Ils prennent la forme de jardins, de bandes enherbées ou encore de masses arborées, et localisés soit en front de rue, soit en limite séparative ou encore en cœurs d'îlots.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Les espaces paysagers protégés sont des outils de protection des espaces naturels et paysagers qui permettent la préservation des parcs et jardins, de façon moins contraignante que le classement en EBC. Ils sont donc de fait plus adaptés aux propriétés urbaines.

Tel que défini à l'article 2 de chaque zone urbaine comptant des EPP, seules les constructions suivantes sont autorisées au sein de ces espaces :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés) de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Les piscines de plein air.

Cette règle est commune à toutes les zones urbaines concernées par des EPP.

En revanche, les zones agricole et naturelle se distinguent par une règle différente compte-tenu de la vocation de la zone. Dans la zone agricole, seuls sont autorisés les cheminements. En zone naturelle, seuls sont autorisés les cheminements, les aires de jeux et de sports et l'aménagement des accès aux constructions.

Les EPP institués en zone naturelle – notamment dans le secteur à l'ouest, proche de la rue de l'Explorateur Delaporte – ont pour objet de renforcer le caractère vert de ce secteur, de façon à assurer une transition entre les espaces urbanisés et la forêt de Montmorency. »

Les alignements d'arbres

Cet article est ainsi rédigé :

« Les documents graphiques du PLU repèrent les alignements d'arbres structurants pour le paysage sain-prissien, qui méritent une protection qui n'existait pas dans le POS précédent. Il s'agit d'un outil de protection d'un principe d'alignement, de leur essence et de leur composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres.

Ces alignements assurent un rythme dans le paysage urbain saint-prissien qu'il convient de conforter. Il s'agit donc de motifs tant culturels, historiques, qu'écologiques qui sont à l'origine de cette protection. Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents (article 13 du règlement du PLU). Cette prescription revient donc à encadrer les coupes et abattages d'arbre de ces alignements d'arbres dans le cadre d'un régime de déclaration préalable et correspond donc au régime des EBC. »

Application à Saint-Prix du périmètre d'attente

Cet article est modifié comme suit :

« Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLU ont conduit à définir une orientation majeure dans le PADD « 2.1.3 Créer une véritable centralité », c'est-à-dire un nouveau centre-ville au croisement de l'avenue du Général Leclerc et de la rue d'Ermont, identifié comme secteur stratégique à fort potentiel pour le développement d'un quartier multifonctionnel.

La complexité spatiale, foncière et financière pour mener à bien un projet de cette ambition, nécessite de mener des études approfondies, pour assurer sa faisabilité et sa cohérence.

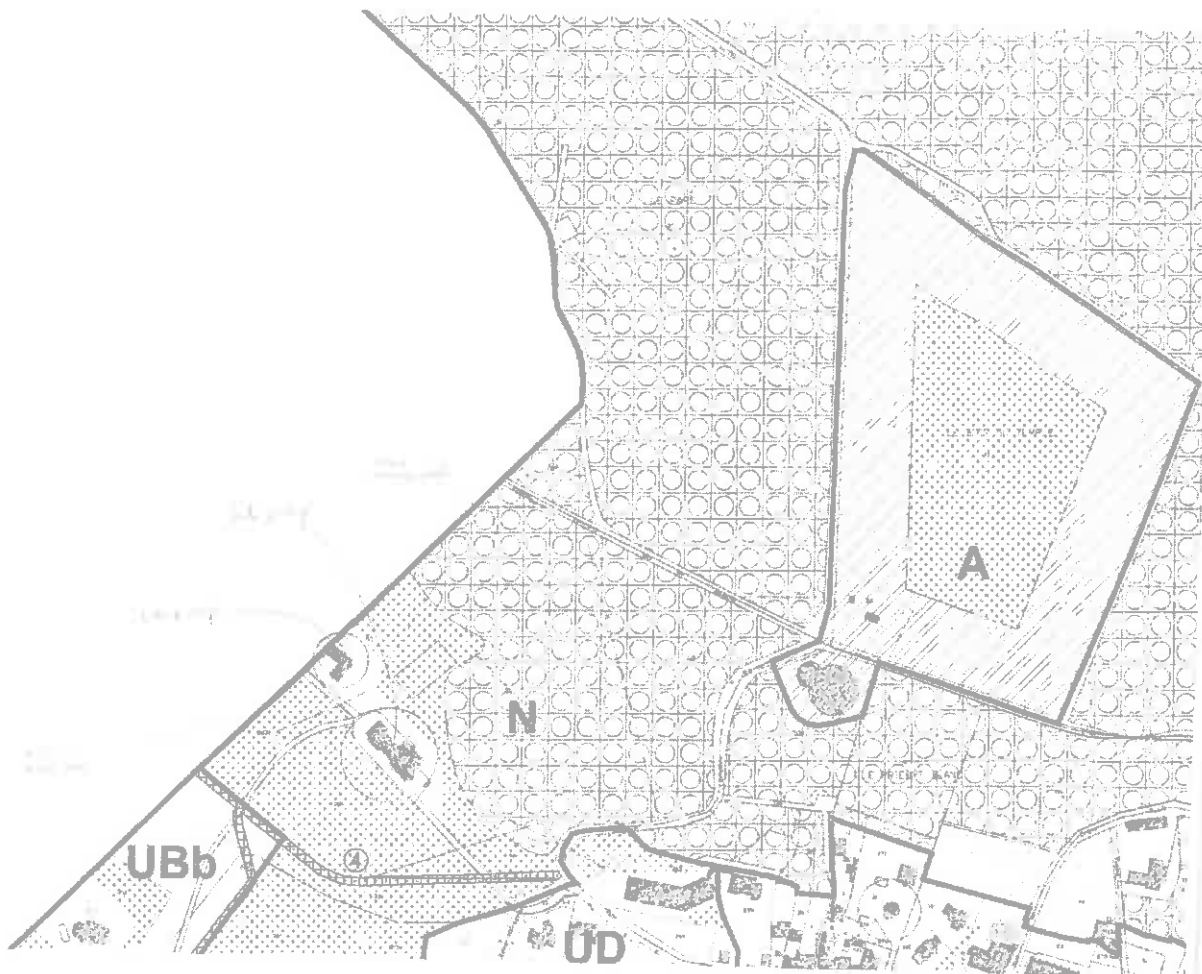
C'est pour cette raison que le PLU, bien qu'ayant défini une l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 (voir pièce n°4 du dossier de PLU) sur ce secteur pour déjà indiquer son évolution à venir, fixe un périmètre d'attente, au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme.

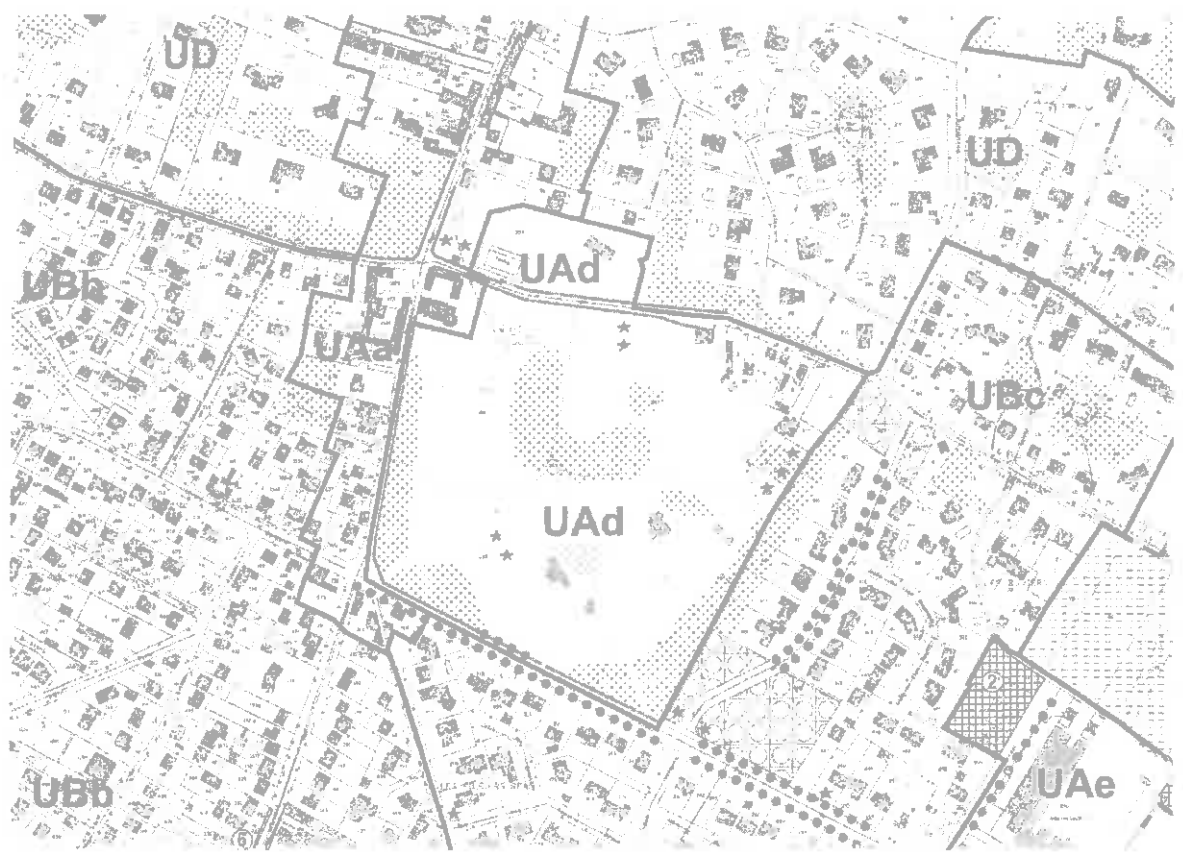
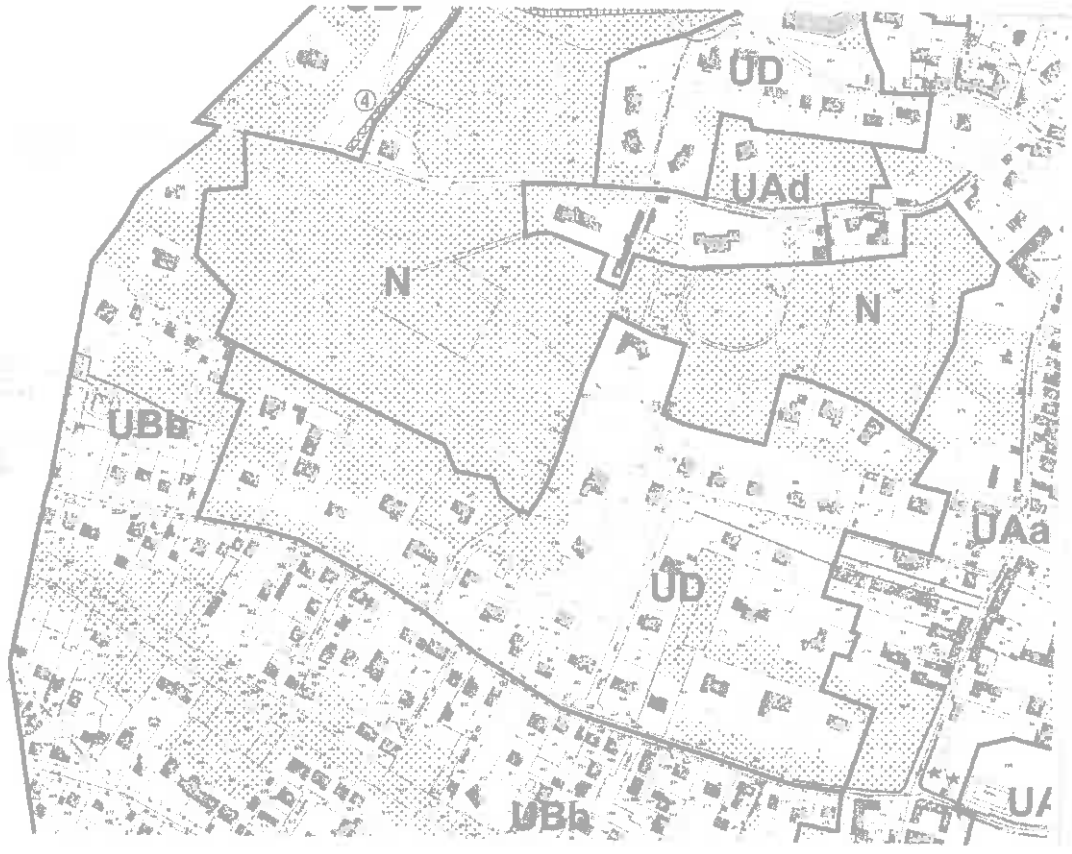
Cette servitude signifie que dans l'attente de la définition du projet de ville, et pour une durée de 5 ans maximum, la constructibilité est fortement limitée : seules sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

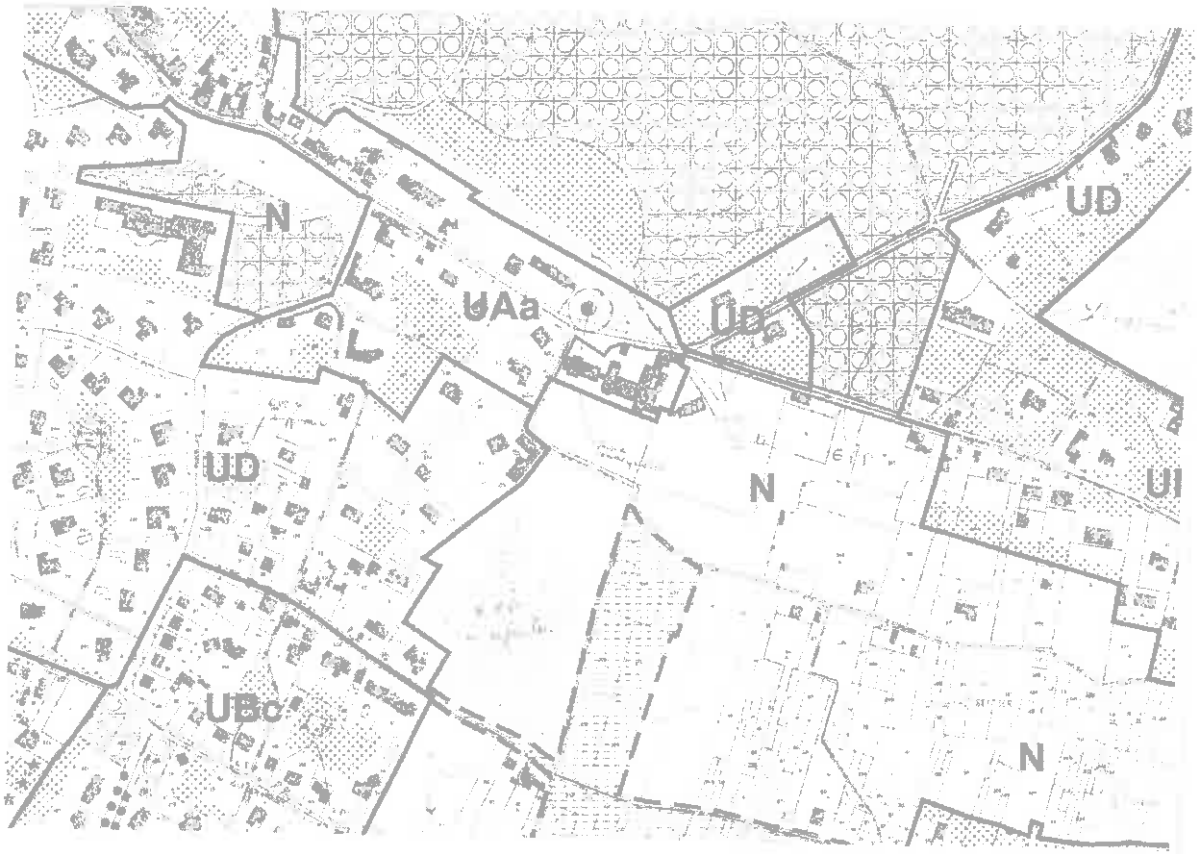
La levée de la servitude (avant la durée des cinq ans) pourra être faite par voie de modification du PLU. »

3. Le règlement graphique

Les cartes ci-après sont des documents de travail destinés à situer les corrections.









Récapitulatif des modifications apportées au règlement graphique

Parcelle	Modification
AB 272	Ajout d'un arbre remarquable
AN 57	Ajout bâti protégé
AN 56	Ajout bâti protégé
AB 363	Suppression d'une partie d'EPP
AM 128, 135, 226, 227, 282, 284, 289	Ajout d'EPP
AM 64, 66, 280, 281	Modification des EPP
AM 116	Modification des EPP
AB 333	Ajout d'EPP
AC 125	Suppression des EPP
AC 72, 201	Suppression d'une partie d'EPP
AC 90, 169	Suppression d'une partie d'EPP
AC 163, 164, 174, 182	Ajout d'EPP
AC 174	Ajout d'un arbre remarquable
AD 1	EPP en lieu et place des EBC
AD 2, 387	Suppression d'une partie d'EPP
AC 49	Ajout d'EPP
AK 297	Suppression du bâti protégé
AK 224	Suppression du bâti protégé

4. Le règlement écrit

Article 2

Les articles UA2, UB2 et UD2 sont ainsi réécrits :

« Tout programme de constructions neuves destiné à l'habitation composé de plus de 12 logements comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Tout programme de constructions neuves destiné à l'habitation composé de 5 à 12 logements comportera 100% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes. »

Article 6

Les articles UA6, UB6 seront modifiés comme tel :

- Le terme « ces règles s'appliquent aux voies publiques et privées » sera supprimé.
- La bande constructible sera élargie de 20 à 25m.
- Les aménagements et extensions seront autorisés quand ils seront « inférieurs à 40m² d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. »
- Les annexes à la construction principale seront autorisées dans la bande constructible de 25m à condition que leur surface n'excède pas 20m².

Article UA2

Modification : « Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et situées en rez-de-chaussée et :

- que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent. »

Modification : « Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas une superficie de 20 m². »

Modification dans les espaces paysagers protégés : « Les annexes à la construction principale dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² »

Article UA3

ajout : « En cas de permis valant division, il pourra être accordé un accès par propriété issue de la division. »

Article UB3

Accès :

modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres. »

Voirie :

Modification : « En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de voies ou

chemins piétons ouverts au public existants ou projetés, de façon à permettre par un maillage cohérent.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus. »

Article UA6

Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée seront supprimées de la liste des constructions autorisées au-delà de la bande de 25m pour la zone UA.

Modification dans le secteur UAc : « Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique figurant sur le document graphique pièce 5.2 du PLU sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait de celui-ci.

En l'absence de retrait graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Article UA7

Pour les secteurs UAa et UAb :

L'article sera réécrit comme tel : « Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie et emprise publique). »

Pour le secteur UAc

L'article sera réécrit comme tel : « Les constructions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou emprise publique) ou en retrait. »

Article UA9

Pour le secteur UAd :

« L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière. »

Article UA11, cet article est ainsi réécrit :

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

En application de l'article R. 111-21 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 constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions nouvelles, pour les extensions et les aménagements des constructions existantes, s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toitures

Dans l'ensemble de la zone :

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront préférentiellement à pente sans que la saillie à l'égout du toit n'excède 26 cm. Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite. Si des motifs techniques ou architecturaux le justifient, les toitures pourront être traitées soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné.

Dans les secteurs UAa et UAd :

Les toitures seront préférentiellement à pente.

Soit :

Elles seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront en tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons) d'un minimum de 22/m².

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillantes, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m.

Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies situées en façade qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Soit :

Elles pourront également avoir des pentes différentes et être recouvertes de zinc naturel, ardoise ou verrière selon l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans le secteur UAa :

Largeur des constructions

La largeur des pignons doit être au plus égale à 8 mètres.

Perçements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront en aspect bois ou aspect métal. Dans le cas de menuiseries en aspect bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en aspect bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Parements extérieurs

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Vérandas

Elles seront conçues en aspect bois ou en aspect métal de couleur foncée.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

- Pour le bâti protégé le ravalement sera uniforme et de finition grattée fin, talochée, brossée ou lissée. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support. Les ITE ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens avec des modénatures de qualités.

- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les capteurs solaires sont interdits sur le bâti protégé.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Dans toute la zone

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit d'aspect bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit d'aspect serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ;
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...)

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, ajourés et en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, d'aspect bois ou métal peint.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Dans le secteur UAa :

Les clôtures pourront également être constituées de murs d'aspect pierre apparente.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans l'ensemble de la zone UA :

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

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles et soigneusement intégrés à la construction ; ils seront non visibles de

l'espace public. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture, soigneusement intégrés à la construction, et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Article UA12

Modification :

« Dans l'ensemble de la zone hors OAP
Il sera créé 2 places par logement minimum.

Dans le périmètre des OAP

Il sera créé 2 places par logement minimum pour les logements de taille supérieure au T2.

Il sera créé 1 place par logement pour les logements de taille inférieure ou égale au T2.

Dans toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement. »

Article UB1 et UD1

Ajout : « Les habitations légères de loisirs »

Article UB2

Modification : « Les annexes à la construction principale à condition que leur surface totale additionnée n'excède pas 20 m². »

Modification dans les espaces paysagers protégés : « Les annexes à la construction principale n'excédant pas 20 m² de surface de plancher »

Article UB3

Accès :

modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres. »

Voirie :

modification : « En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de voies ou chemins piétons ouvert au public existants ou projetés, de façon à permettre un maillage cohérent. »

Article UB7

Pour les secteurs UBa et UBb

L'article est réécrit comme tel : « Les constructions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie et emprise publique) ou en retrait. »

L'article sera complété comme suit : « Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

– 6 mètres de retrait par rapport aux limites séparatives constituées par des voies privées »

Article UB11 est ainsi réécrit :

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

En application de l'article R. 111-21 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 constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toiture

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront préférentiellement à pente sans que la saillie à l'égout du toit n'excédant 26 cm. Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite. Si des motifs techniques ou architecturaux le justifient, les toitures pourront être traitées soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné.

Les constructions annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Une toiture terrasse pourra être autorisée lorsque des motifs techniques ou architecturaux le justifient, si elle constitue un élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment, en cas d'extension d'un bâtiment, elle sera préférentiellement végétalisée.

Dans les opérations groupées :

Toiture

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé devront tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Dans l'ensemble de la zone UB hors opérations groupées :

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle du permis de construire d'origine.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Parements

Les murs des bâtiments seront de couleur sobre en harmonie avec le paysage urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

Vérandas

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les opérations groupées :

Clôtures

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans l'ensemble de la zone UB hors opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments (grille verticale, barreaudage) perméables à la vue ; les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité et ajourés. Ces éléments permettront l'accès de la petite faune à la parcelle.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans le secteur UBa :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les citernes, les paraboles, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les boîtes aux lettres, coffrets contenant les compteurs, interphones, etc... doivent être composés avec la clôture. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts. Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles et soigneusement intégrés à la construction ; ils seront non visibles de l'espace public Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Les piscines enterrées ou non seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

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

Article UD2

Modification : « Les annexes à la construction principale à condition que leur surface totale additionnée n'excède pas 20 m². »

Modification dans les espaces paysagers protégés : « Les annexes à la construction principale n'excédant pas 20 m² de surface de plancher ».

Article UD3

Accès, modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres. »

Voirie, modification : « En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de de voies ou chemins piétons ouvert au public existants ou projetés existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus. »

Article UD6, ainsi rédigé

« Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 6 mètres.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Au-delà de la bande de 25 mètres ne seront autorisés que :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m² d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;

- Les annexes à la construction principale à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement règlementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum. »

Article UD11 est ainsi réécrit :

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

En application de l'article R. 111-21 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 constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toitures

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite, soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné ; les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront préférentiellement à pente.

Soit :

Elles seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront en tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons) d'un minimum de 22/m².

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillantes, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m.

Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies situées en façade qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Soit :

Elles pourront également avoir des pentes différentes et être recouvertes de zinc naturel, ardoise ou verrière selon l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans les opérations groupées

Toiture

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé devront tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Dans l'ensemble de la zone UD hors opérations groupées :

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2- AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone UD:

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Dans les opérations groupées

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans l'ensemble de la zone UD hors opérations groupées :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres (sauf mur en pierre existant).

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs ou les soubassements existants en pierre sont autant que possible conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublée ou non d'un grillage ou visible du domaine public. Les grillages ne devront pas être doublés de matériaux occultant de types panneaux de bois, bande, haies artificielles, cannis, toile,...).

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité et ajourés. Ils seront en bois ou en métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

a. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles non visibles de l'espace public et soigneusement intégrés à la construction. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article A1

Ajout « Le stationnement des caravanes »

Article A3

Modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles. »

Article N1

Ajout « Le stationnement des caravanes »

Article N3

Modification : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. »

Article N11, est ainsi réécrit :

« 1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R. 111-21 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 bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

En cas de toiture terrasse celle-ci devra être végétalisée.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'une lisse normande ou de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. Les grillages ne devront pas être doublés de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...) Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité, ajourés et en harmonie avec les éléments de clôture.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles et soigneusement intégrés à la construction ; ils seront non visibles du domaine public . Sur les toitures à pente ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public ou participeront à l'architecture du projet.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Dans le lexique

modification :

« arbre de haute tige : Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol. »

modification :

« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...)
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- Les centres d'hébergement social, centre d'hébergement d'urgence, maison relais ou résidence sociale.
- Les équipements de superstructures :
- Crèches et haltes garderies ;
- Établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire et supérieur ;
- Établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...),
- Établissements d'action sociale ;
- Établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Établissements culturels, touristiques et à portée environnementale
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises »

modification :

« emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface du terrain. Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol. »

modification :

« hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions se définit par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. »

modification :

« surface de plancher :

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. »

Le titre VI : « liste des espèces exotiques envahissantes » est remplacé par « liste des essences locales »

Le titre VII : « liste des essences locales » est remplacé par « liste des espèces exotiques envahissantes »

Éléments du patrimoine bâti à protéger

La liste est modifiée comme :

- suppression de la propriété 102 rue d'Ermont (parcelle 224)
- suppression de la propriété 77 avenue du Général Leclerc (parcelle 630)
- ajout de la propriété 15 rue Maignan Larivière (parcelle 56)
- ajout de la propriété 15 rue Maignan Larivière (parcelle 57)

5. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le programme de l'OAP 1 (centre-ville) est ainsi réécrit :

« Le projet portera sur le programme suivant :

- 150 logements environ de typologies et de tailles diversifiées : les logements T2 et T3 seront privilégiés pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal, et 30% de logements locatifs sociaux minimum seront créés et répartis dans les différents programmes ;
- des commerces ;
- des équipements ;
- des stationnements en sous-sol ;
- des espaces publics à vocation piétonne. »

La description du site de l'OAP 2 (extension de la centralité), modification du dernier paragraphe : « Le garage et l'agence immobilière, représentant environ 1,5 hectare au total, ont vocation à muter (cessation d'activité du garage, départ de l'agence) offrant l'opportunité de créer une opération d'habitat sur ce site. »

Le programme de l'OAP 2 (extension de la centralité) est ainsi réécrit :

« Le projet portera sur le programme suivant :

- des logements de typologies et de tailles diversifiées (les T2, T3 seront privilégiés) pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal : il sera créé environ 150 logements au total dans les deux opérations déjà identifiées (ex garage Volkswagen et la propriété Le Bail) dont 30% de logements locatifs sociaux minimum par opération.
- entre ces deux opérations, un potentiel d'environ 30 logements supplémentaires, notamment sociaux, a été identifié dans le périmètre de l'OAP s'appuyant sur la prise en compte des logements existants et des mutations possibles.
- des stationnements en sous-sol. »

Le programme de l'OAP 3 (secteur du collège) est ainsi réécrit :

« Le projet portera sur un programme mixte d'habitat et d'équipement :

- des logements de typologies et de tailles diversifiées (les T2, T3 seront privilégiés) pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal : il sera créé pour la première opération 61 logements, dont 21 logements locatifs sociaux (soit 38%) et pour la seconde environ 50 logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération mixte comprenant des logements étudiants ;
- un équipement public, en lien avec le collège Louis Augustin Bosc, en bordure nord-ouest de l'OAP et une extension du Centre de Formation des Apprentis » en continuité de l'équipement existant.
- des stationnements en sous-sol et des parkings en surface ;
- des espaces verts seront aménagés notamment en limites du Clos des Vergers. »

La description du site de l'OAP 4 (espace naturel sensible des vergers), modification du premier paragraphe : « Le site de l'OAP n°4 couvre une partie de l'Espace Naturel Sensible d'Intérêt Local des Vergers créé en 2002 à l'initiative du département du Val d'Oise et à la demande de la commune et qui existait déjà dans le POS précédent. »

6. Les annexes

Une nouvelle servitude d'utilité publique (SUP)

La commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel, hydrocarbures liquides ou produits chimiques) dont le tracé fait l'objet d'une servitude d'utilité publique figurant au plan SUP de la commune.

L'arrêté préfectoral n°12731 en date du 22 octobre 2015 institue une nouvelle servitude d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire de votre commune.

La mise à jour du dossier d'arrêt de projet du PLU

Sont donc intégrées dans les SUP et dans les prescriptions générales du règlement les prescriptions contenues dans les différents périmètres de cette nouvelle SUP.

Les effets de la SUP

Les contraintes d'urbanisme induites par cette nouvelle servitude sont les mêmes que celles déjà préconisées par le porteur à connaissance relatif aux canalisations de transport le 25 septembre 2009.

Elles encadrent strictement la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH).

Concrètement, les contraintes constructives pour les ERP et les IGH sont de deux sortes :

- **SUP-majorante** : dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH seront soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.
- **SUP-réduite** : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP seront strictement interdites.

Cette nouvelle servitude n'engendre pas de contrainte d'urbanisme pour les autres catégories de constructions à proximité des canalisations de transport. Pour ces autres constructions, les exploitants des canalisations prennent en compte les évolutions des occupations du sol dans leur voisinage, par la mise en place, le cas échéant, de mesures de renforcement de la sécurité.

Ajout de cartes IGN avec report des zones de sensibilités archéologiques

Il est inséré dans le dossier du PLU deux cartes faisant apparaître les zones de sensibilités archéologiques.

