

**Projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Ste Geneviève des bois
présenté au conseil municipal, le 21 novembre 2006**

Observations principales:

Les modifications apportées au POS

- Les terrains n'ont plus à respecter une taille minimum (la suppression de cette règle est imposée par la loi)
- Le COS est augmenté : il passe de 0,35 à 0,40 en zone pavillonnaire. Rue G. Péri, il passe de 0,45 toutes destinations augmenté de 0,35 réservé à des activités à 1 pour tout usage. C'est donc une augmentation globale de 0,2 et, pour l'habitat, plus qu'un doublement.
- L'Avenue de l'Eperon est zone mixte habitat-commerce.
- La zone de la Croix Blanche pourra être entièrement dédiée au commerce.

Une observation de fond

Le projet de PLU ne prend pas la mesure de deux évolutions aussi prévisibles que profondes : le vieillissement de la population et la lutte contre l'effet de serre. Le rapport mentionne le premier phénomène et ne mentionne même pas le second. Or la lutte contre l'effet de serre devrait se traduire d'ici dix ou vingt ans par une demande beaucoup plus forte de logements très économes en énergie ou pouvant utiliser des énergies non fossiles ; l'urbanisme doit par ailleurs chercher à minimiser les besoins de déplacement en voiture : logements situés près des gares et nombreux services et commerces de proximité notamment.

Extraits du rapport de présentation du projet de PLU

Le dossier comporte notamment un rapport de présentation, le projet de règlement et une carte qui montre les différentes zones. Il comporte le PADD, plan d'aménagement et de développement durable, un document d'orientation qui a été approuvé au début de 2006 par le conseil municipal.

Le PLU devrait se conformer à deux documents : le schéma directeur de la région Ile de France et le Schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du Val d'Orge. Mais ces documents n'ont pas encore été réalisés.

Cette note reprend les éléments les plus importants du rapport de présentation du PLU.

Chapitre 1 : les choix retenus pour le PADD : voir une autre note sur le sujet – ou encore sur le site Internet de Ste Geneviève Autrement.

Respecter des documents d'aménagement

Le SDRIF, Schéma directeur de la région Ile de France

La traduction des orientations du SDRIF : préserver l'identité du centre ancien et des formes urbaines existantes en assurant l'harmonie des nouvelles constructions avec le patrimoine urbain existant. Favoriser une densification progressive autour des pôles de centralité ; préserver et valoriser le tissu pavillonnaire
Des extensions urbaines à l'ouest sont prévues (*il s'agit de l'hôpital de Vaucluse*) : permettre un minimum de densité ; respecter l'environnement, favoriser un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi et renforcer la mixité sociale

Le schéma départemental d'accueil de gens du voyage : pour la commune : 11 emplacements.

Le SCOT, schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du Val d'Orge

Comme il n'y a pas encore de SCOT, les élus des communes voisines ont été invités à faire part de leurs observations sur le PADD de la commune.

Le PLH, programme local de l'Habitat, le **PLD**, plan local de déplacement, sont des documents d'orientation de la Communauté d'agglomération ; ils ne sont pas contraignants.

Chapitre 2 : Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU

A- La zone urbanisée

UA : 54 ha : centre urbain

UA1 : G.Péri, Normandie Niémen.

Le front bâti est assez homogène ; les bâtiments légèrement plus hauts que les pavillons

UA2 : route de Corbeil ; front bâti moins continu et moins homogène.

Avenue de l'Eperon, aujourd'hui classée en UH

Dans UA : commerce, services et habitat sont mêlés

Objectifs : maintien, réhabilitation, limiter les hauteurs.

UC : 83 ha : habitat collectif : les Aunettes et route de Longpont.

UC1 : une partie de l'ancienne ZAC des Aunettes et unités d'habitat éparpillées. Hauteur maximum : 15 m.

UC2 : Pergaud et St Hubert

Mauvaise accessibilité des commerces et des logements, densité faible, facteur de rupture par rapport aux quartiers voisins.

Objectifs : atténuer la situation de rupture ; réhabilitation du bâti existant.

UE 4,6 ha : Carrefour et ses parkings

Objectifs : une exclusivité à usage commercial

UG 1,3 ha : zone d'accueil des gens du voyage

En bordure de l'hôpital et du bois des Genoux-Blancs (en limite d'Epinay)

UH : 444 ha : pavillonnaire ; plus de la moitié du territoire

Objectifs : conserver le bâti existant, le développer sur les parcelles qui le permettent ; limiter la hauteur. Préserver la fonction résidentielle

UH1 : la majeure partie ; souvent antérieure à la seconde guerre mondiale

Permettre les travaux d'amélioration et conserver le caractère aéré du secteur

UH2 (ancien UH3 du POS)

Un grand ensemble d'îlots de lotissement récents (partie Est des Aunettes) et un autre plus petit de l'autre côté du canal ; la rue de la Convention

UH3 (ex NAUL et UL)

Terrains libres de toute construction destinés à accueillir l'habitat : terrains Kryla en face de l'église russe et sud du cimetière russe.

UH2 et UH3 : habitat dense et de faible hauteur

UI : 85,5 ha : parc d'activités : la Croix Blanche

Une seule zone (contre trois au POS : UI1 pour industrielles et commerciales, UI2 artisanales et industrielles). La zone industrielle est en perte de dynamisme.

Objectifs : augmenter le dynamisme : assouplir les règles, mais strict sur les nuisances

UL : 77 ha : équipements publics majeurs de la commune

Un seul zonage pour tous les équipements répartis dans la ville.

UW : 9 ha : emprise de la Francilienne
Pas de construction

Objectifs : Atténuer les nuisances ; permettre un éventuel élargissement.

B- La zone à urbaniser, AU 11 ha (ex NA2) : en bordure de la Francilienne, à l'Est de la route de Corbeil.

Insuffisamment équipée. Pour l'urbaniser il faudra une modification du PLU.

C- Zone naturelle N : 152 ha : 7 bois et espaces verts

Les espaces boisés et l'importante emprise des espaces boisés du secteur Perray-Vaucluse auparavant classés NAUL
Ce sont des atouts à préserver.

Chapitre 3 : les motifs des règles applicables

L'article 123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

L'architecture de la règle : présentation et justification.

Le POS a évolué pour répondre aux difficultés de gestion au quotidien et aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU : en particulier le PLU ne fait pas la liste des usages du sol autorisés mais de ceux qui sont interdits ; il n'y a pas de surface minimum des terrains. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Les principales modifications, par rapport au POS :

Harmonisation de la terminologie ; plus de souplesse dans l'application des règles ; 14 articles (et non plus 15 car la possibilité de dépasser le COS a été supprimée par la loi SRU).

Pas de superficie minimum des terrains ; un PLU ne peut imposer une surface minimum de terrains que « lorsque cette règle est justifiée pour préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » : cette disposition n'est pas utilisée dans le nouveau PLU. Dans le POS, le minimum était 428 m².

Pas de longueur minimum de façade : le minimum était 15 mètres.

Dans UA, UC, UH les activités industrielles sont interdites et les autres activités limitées dans leurs dimensions pour éviter nuisances et risques. Les logements sont interdits dans les zones industrielles UI.

L'objet des 14 articles du PLU

- **Articles 1 et 2** : occupation et utilisation des sols : sont indiquées les activités interdites (alors que le POS indiquait les occupations autorisées).

- **Article 3** : accès et voirie

- **Article 4** : desserte par les réseaux : pour les eaux pluviales, le règlement de la Communauté d'agglomération est repris au règlement du PLU comme la norme à respecter.

- **Article 5** : superficie des terrains

Dans la logique de la loi SRU, favorable à la densification, l'article 5 ne peut fixer de règles que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. La loi UH du 2/07/03 qui dit quand on peut imposer un minimum ne s'applique pas à la commune.

- **Art 6-7-8** : règles relatives à l'implantation des constructions

UC2 : retrait de 3m par rapport à l'alignement. Dans UH 2 et 3, les constructions sont à l'alignement. En centre ville (UA), les constructions peuvent aller jusqu'aux limites séparatives latérales ; elles sont en retrait des limites séparatives et des voies dans les autres secteurs. Le retrait dépend de la hauteur et de la nature des pièces. L'objectif est de préserver l'ensoleillement convenable des pièces principales.

- **Art 9** : emprise du sol

Le coefficient d'emprise n'est pas appliqué dans UE et UG. Il n'est pas fixé dans AU et N. Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de cette règle. L'emprise du sol des annexes est réglementée en zone pavillonnaire pour éviter que ces annexes soient destinées à un autre usage. Objectif : aérer le tissu urbain ; limiter l'imperméabilisation des sols.

- **Art 10** : hauteur des constructions

Habitat collectif : 15 mètres en UC1 ; 9 et 12 m en habitat individuel. Les équipements publics sont exemptés.

Art 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Art 12 : stationnement : les règles du POS ont été modifiées ; une norme de stationnement pour les deux roues dans les zones UA, UC, UE, UH, UI.

Art 13 : espaces libres et plantations : impose pour chaque zone un pourcentage minimum d'espaces verts ; ce pourcentage a souvent été augmenté par rapport au POS.

Art 14 : COS.

La fixation d'un COS maxi est facultative. Le PLU en conserve un pour toutes les zones.

Le principe de la non constructibilité de la SHON résiduelle (art 123-1-1) a été instauré pour toutes les zones : les droits à construire déjà utilisés ne peuvent être réutilisés ; les terrains divisés ne seront constructibles que dans la limite de la SHON restante par rapport au COS de départ, celui de la parcelle avant division.

Art 15 : dépassement du COS : les possibilités de dépassement du COS ont été supprimées par la loi.

Les règles communes à l'ensemble des zones :

Art 3 : accès et voirie : sans changement : sécurité, fluidité du trafic

Art 4 : l'assainissement individuel est toléré en l'absence de réseau

Art 6,7 et 8 : les règles sont obligatoires ; pour les équipements publics, elles sont suffisamment lâches pour ne pas être gênantes.

Les constructions édifiées légalement peuvent faire l'objet d'une extension, d'une surélévation et/ou d'un aménagement ; toutefois les modifications autorisées sont contraintes à l'article 6 (par rapport aux voies) au même retrait que celle de la construction existante ; par rapport aux limites séparatives, les marges d'isolement de la construction ne doivent pas être réduites.

Les prolongations/extensions de bâti ne doivent pas créer de nouvelle baie.

Art 10 : sur les hauteurs : elles sont comptées seulement au faîtage.

Art 11 : aspect extérieur

Clôtures : hauteur limitée à 2 m avec 50 % en mur plein ou 1,7 m 100 % plein, pour toutes les zones résidentielles.

Les façades commerciales sont soumises à des règles. Mais aucun choix précis de matériaux ne peut désormais être imposé dans le PLU.

Art 12 : stationnement

Hors voies publiques ; caractéristiques précises. Nombre minimal de places : les mêmes pour chaque fonction dans les différentes zones, à l'exception de UE et UI où la norme est 60 % de la SHON commerciale. Favoriser les modes de stationnement en souterrain. En cas d'agrandissement, réévaluer le nombre de places ; emplacements obligatoires pour les deux roues : 1 m2 par logement, 2 m2 de SHON de plancher bâti pour les activités.

Art 13 :

Pour un arbre, il faut une épaisseur minimum de terre ; pour 100 m2 de terrain non construit d'un seul tenant , un arbre de haute tige sera planté lors de nouvelles opérations d'aménagement.

Art 14 : coefficient des sols

L'article L-123-1-1 s'applique. Ce principe dit du « cos résiduel » permet d'éviter une double utilisation du COS sur une partie de terrain devenue indépendante après une division qui date de moins de 10 ans.

Les règles particulières aux différentes zones

UA : centres urbains : zones de commerce et de services

Art 1 : les commerces sont autorisés sur le COS et $<0,8$; 1 sur G. péri

Implantation

UA2 : route de Corbeil : retrait de 5 m ou plus

Pour UA1 (centre urbain), l'article 6 est rigoureux : l'implantation à 5 m de l'alignement existant ou futur est obligatoire. Construire en limite, pour assurer une continuité urbaine.

Hauteur : 12 m au faitage ; pour les annexes : moins de 3,5 m.

Art. 8 : règle de prospect : $L > H/2$ et plus de 8 m. (ou 4 en cas de baie secondaire)

Art. 11 : les clôtures sont interdites en façade et sur les 5 premiers m des limites latérales.

Art. 12 : les normes de stationnement pour les commerces les bureaux et professions libérales et les activités artisanales ne sont pas trop contraignantes de façon à favoriser leur implantation.

Art. 14 : COS, légèrement augmenté

UC : habitat collectif

Art 6 : UC1 : à 8 mètres de l'alignement ; UC2 : à 3 m.

Art. 8 : il est possible d'implanter deux bâtiments sur une même propriété : la distance entre eux doit être au moins égale à leur hauteur

Art. 9 : emprise au sol : UC1 : moins de 30 % ; UC2 : moins de 40 % ; espaces verts plus de 50 %

Art. 10 : hauteurs : UC1 : 15 m, UC2 : 12 m. Annexes : 3,5 m.

Art. 14 : COS : UC1 : 0,5 ; UC2 : 0,6.

UH : habitat pavillonnaire

Articles 1 et 2

UH1 et UH2 sont strictement vouées à l'habitat individuel. UH1 et UH2 admettent le complément souhaitable de l'habitat : services, équipements publics, activités commerciales et artisanales.

UH3 : les professions libérales sont admises et les nouveaux logements peuvent être réalisés en opération groupée.

En UH1 : deux logements sur une même parcelles sont autorisés à condition qu'ils aient un accès propre.

UH2 ne reçoit aucune autre fonction que l'habitat (*Semble contredire ce qui est dit plus haut*).

Art. 6

UH1 : 5 m au moins de l'alignement

UH2-3 : alignement actuel ou futur ou en retrait, alors plus de 3 m.

Art 7

UH1 : dans les 30 m possibilité jusqu'aux limites séparatives pour les terrains de moins de 13 m. Pour plus de 13 m, OK sur une des limites.

UH2 : le choix existe

Art 8

En UH3 : entre deux construction, au moins 2,5 m ; 6 m en cas de pièce principale.

Art. 9

Pas de limite d'emprise pour l'habitat principal, mais pour les annexes : 20% pour UH1, 10 % pour UH2-3.

Pour les espaces libres, 20 % de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager dont 10 % avec de la pleine terre.

Art. 10

UH1 et UH2 : 9 m au faîtage. UH3 : 10 m ; annexes : 3,5 m en UH1 et 3 m et 2,5 en UH2.

Art. 14 : les COS

UH1, COS de 0,4 pour l'habitat, 0,2 pour les autres destinations.

UH3, le COS est 0,5. En UH2, 0,4

Du POS au PLU

UA s'est agrandie : l'avenue de l'Eperon

Quartier du Perray-Vaucluse : la zone NA au sud de l'Orge devient une zone N ; le bois situé entre la voie ferrée et la rue Rocca est déclassé tandis que celui des Genoux blancs devient EBC (espace boisé classé).

Evolution des règles de la zone UA

- Dans la zone UA une nouvelle disposition : un minimum de 20 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 20 logements.
- Pas de distance minimale pour les dépendances.
- Hauteur maxi : 12 m sans changement.
- Clôtures : pas de changement
- COS :
 - au POS : 0,35 pour toute fonction et 0,45 affecté au commerce ou artisanat s'ajoute. ou 0,6+0,2.
 - Au PLU : COS banalisé à 0,8 ; 1 pour G. Péri.

Evolution des règles de la zone UC

- Hauteur : UC1 : 15 m, inchangé ; UC2 : 12 m.
- 50 % de la surface des terrains fait l'objet d'un aménagement paysager ; en UC2 : 30 %.
- COS : UC1 : 0,5 toute fonction, sans changement. UC2 : 0,6 toute fonction

Evolution des règles de la zone UH

UH 1

- Articles 1-2 : Une disposition sur l'élévation des bâtiments a été ajoutée (*à voir plus précisément*)
- Articles 5 à 9 : pas de modification
- Hauteur : 9 mètre au faîtage ; 6 mètres pour les terrasses.
- Clôtures
- Stationnement : idem
- Plantation d'arbres : un arbre pour 100 m² d'un seul tenant.
- COS : il passe de 0,35 à 0,40

UH2

- COS : il passe de 0,35 à 0,40 (*ce n'est pas une « très faible » augmentation, comme le dit le rapport*)

UH3

- Alignement ou retrait de 2 m.
- Art 10 : Hauteur de 10 m. Une règle particulière autorise un niveau supplémentaire sur moins de 40 % de l'emprise des constructions, à moins de 12 m au faîtage.