

Département de Seine-Saint-Denis 93)



Plan Local d'Urbanisme

LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

Projet de modification simplifiée n° 1

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION



VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune des Pavillons-sous-Bois.

*Le présent dossier est mis à la disposition du public
du mercredi 2 mai 2018 au samedi 2 juin 2018 inclus.*

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le Conseil du Territoire Grand Paris Grand Est du 10 avril 2018, le président en présentera le bilan devant le Conseil du territoire, qui adoptera le projet.

SOMMAIRE

Préambule	4
1 Le PLU des Pavillons sous Bois	5
1.1 Les procédures d'évolution du PLU	5
1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée	6
1.3 Le déroulement de la procédure	6
2 L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du PLU	7
2.1 Les évolutions du document graphique	7
2.2 Les évolutions du règlement	12
3. Evaluation des incidences sur l'environnement	28

Préambule

Depuis le décret du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, l'élaboration et l'évolution des PLU relèvent de la Compétence du Territoire.

Le Conseil du Territoire du 31 janvier 2017 a approuvé le PLU de la Commune des Pavillons-sous-Bois.

Le 20 décembre 2017, la Commune a sollicité l'établissement Public du Territoire pour engager la procédure de modification simplifiée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi le Président du Conseil du Territoire a, par arrêté n°2018-039 du 12 février 2018 engagé ladite procédure.

1 Le PLU des Pavillons sous Bois

1.1 Les procédures d'évolution du PLU

En juin 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

En décembre 2015, le Conseil Municipal a sollicité l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est afin de poursuivre et achever la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée par la Commune des Pavillons-sous-Bois.

Le 31 janvier 2017, le Conseil du territoire par délibération CT2017/01/31-12 a approuvé le Plan Local d'Urbanisme des Pavillons-sous-Bois qui a été rendu exécutoire le 28 avril 2017.

Le document approuvé évolue autour de deux grandes orientations émanant du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D):

1- Promouvoir un renouvellement urbain harmonieux et préserver une ville pavillonnaire, avec pour orientations structurantes :

- ❖ Permettre et qualifier l'évolution de la ville ;
- ❖ Concilier développement et environnement ;
- ❖ Mieux connecter la trame verte et bleue.

2- Vivre à l'échelle de la ville avec pour orientations structurantes :

- ❖ Tendre à satisfaire les obligations légales en matière de construction de logements ;
- ❖ Renforcer les cœurs de vie ;
- ❖ Poursuivre le dynamisme économique ;
- ❖ Conforter l'offre en équipements ;
- ❖ Améliorer les déplacements dans la ville.

Pour mettre en œuvre ces deux grandes orientations, six OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ont été définies pour requalifier l'axe structurant de la Commune, l'avenue Aristide Briand (ex-RN3) qui a de fortes capacités de renouvellement. Un règlement et un document graphique ont été élaborés pour traduire les orientations du PADD.

Après plus d'un an d'application, il convient de clarifier un certain nombre de règles en apportant des précisions, de corriger des erreurs matérielles graphiques, de rectifier les omissions, et ce sans réduire les zones urbaines et remettre en cause les possibilités de construction sur le territoire de la Commune des Pavillons-sous-Bois.

1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

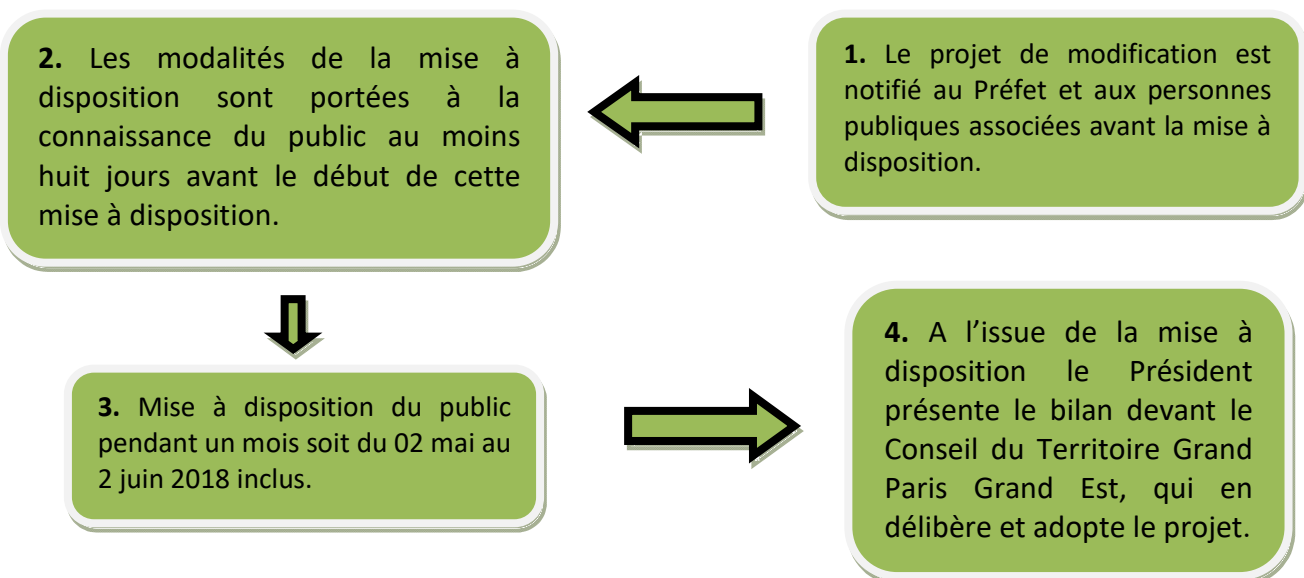
- La rectification d'une erreur matérielle
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - o Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - o Diminuer ces possibilités de construire ;
 - o Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

1.3 Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :



Le dossier de modification simplifiée comprend les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation de la modification simplifiée,
- Les pièces modifiées du PLU : règlements graphique et écrit,
- Les pièces en vigueur du PLU connaissant des modifications : règlements graphique et écrit,
- Un registre d'observations.

2 L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du PLU

2.1 Les évolutions du document graphique

Depuis l'approbation du PLU en janvier 2017, il a été constaté différentes anomalies ou omissions graphiques ne permettant pas de répondre à terme soit à un projet urbain cohérent soit un aménagement harmonieux. Ces anomalies graphiques constituent des erreurs matérielles qui ne sont pas en cohérence avec les dispositions du PADD. La modification simplifiée est l'occasion de les corriger.

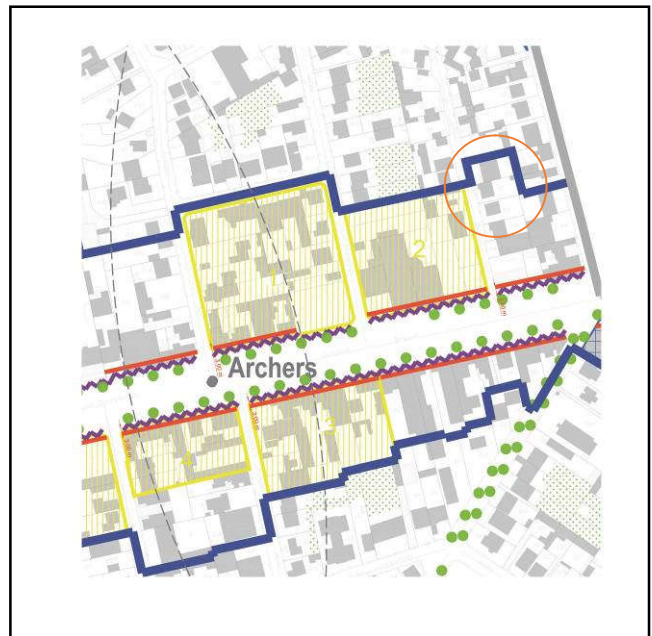
10 allée des Oliviers – Eviter une dent creuse

L'immeuble R +1 est enclavé entre un bâtiment R + 3 et un futur projet de R+5+étage en retrait). La parcelle G n°70 est situé en zone UG (zone pavillonnaire) en limite de la zone UB (zone collective). Le projet de modification simplifiée n°1 propose d'étendre la zone UB à ces deux parcelles pour prendre en compte la réalité du tissu urbain actuel et mieux traduire les intentions du PADD sur ce site, dans un souci de cohérence paysagère du bâti.

Plan de zonage actuel



Plan de zonage futur



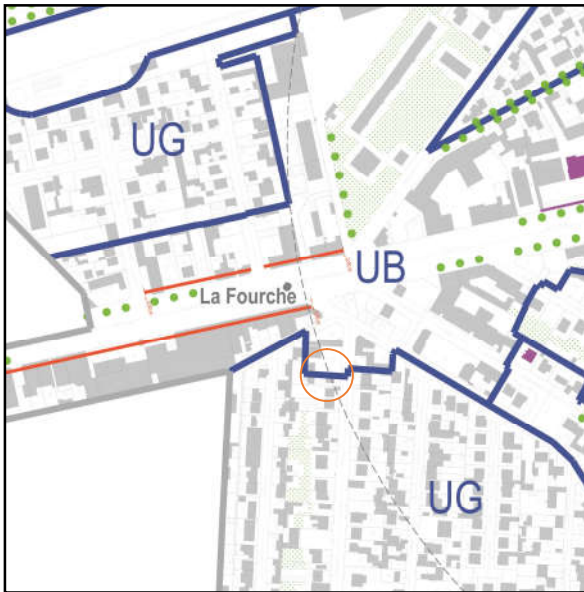


Visuel 10 et 12 allée Olivier

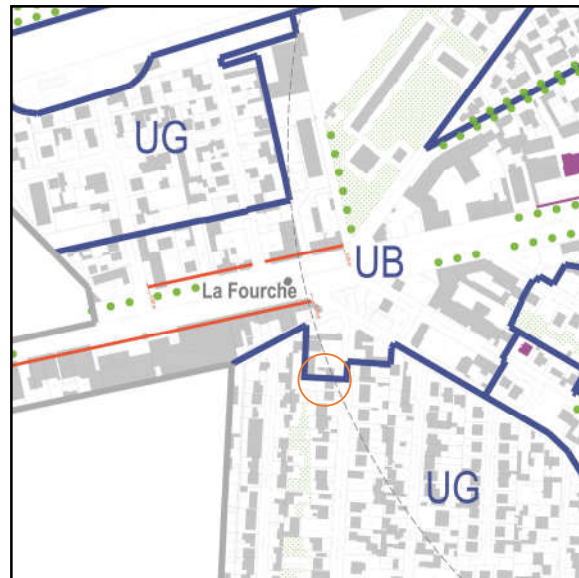
4-6 allée de la Prévoyance – Unité foncière à cheval sur deux zones

Le tracé de la limite de la zone UB dans ce secteur vient sectionner une unité foncière constituée d’habitat collectif, qui aurait dû être incluse entièrement dans la zone UB du PLU lors de son élaboration. La modification simplifiée propose de rectifier le tracé du zonage pour correspondre à l’unité foncière dans son ensemble.

Plan de zonage actuel



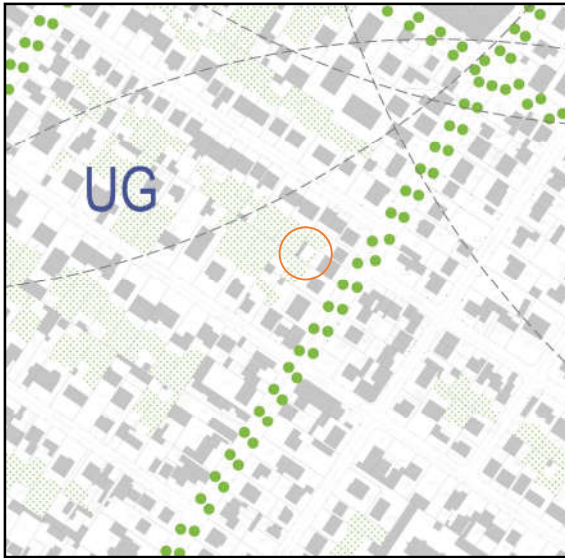
Plan de zonage futur



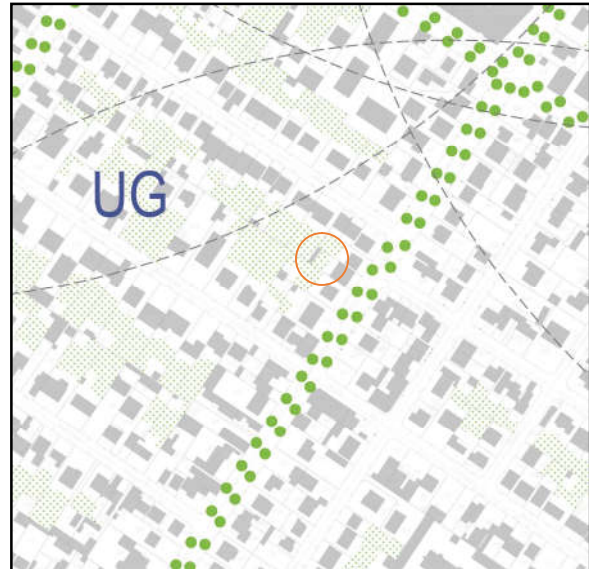
51 avenue du Président Wilson – Espaces protégés non matérialisés en totalité

Le pictogramme n’a pas été appliqué sur le fond de la parcelle comme les parcelles jouxtant cette propriété, mais délimite bien l’enveloppe de l’espace paysager protégé. La modification simplifiée n°1 corrige le graphisme du plan de zonage pour permettre de mieux visualiser le contour de cet espace.

Plan de zonage actuel



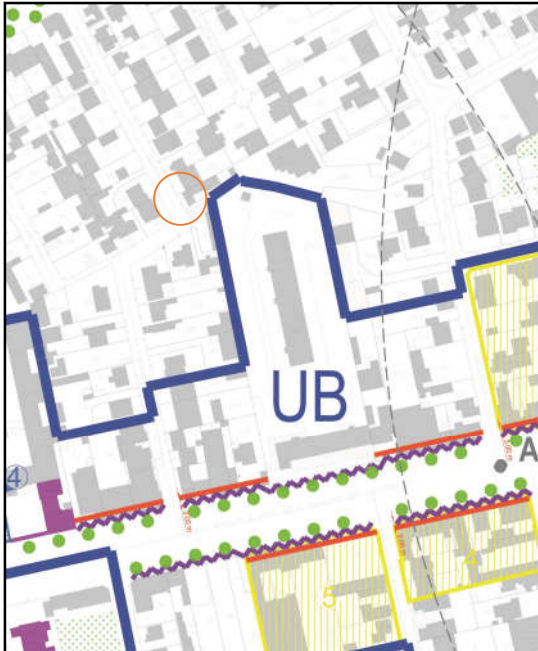
Plan de zonage futur



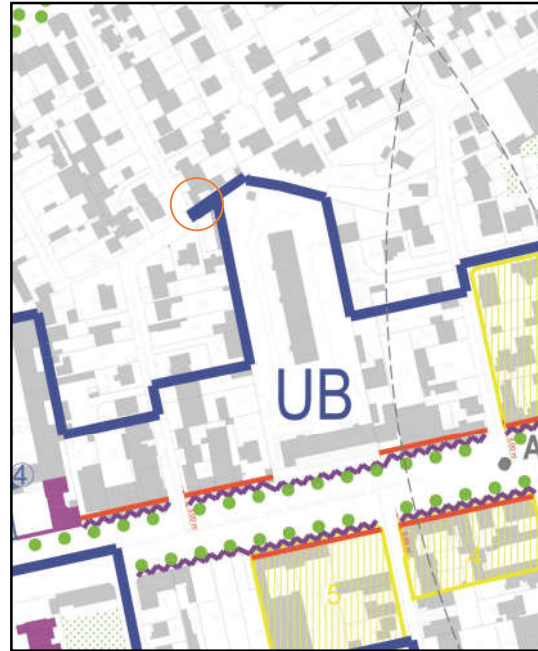
Allée Dalmas sans numéro – parcelle H n°235 situé sur deux zones (UB et UG)

La parcelle H235, située en zone UB, n'a pas été correctement délimitée sur le plan de zonage. La modification simplifiée n°1 classe la partie Nord de la parcelle, soit 50m² environ, en zone UB.

Plan de zonage actuel



Plan de zonage futur



I

2.2 Les évolutions du règlement

2.2. 1 – Zone UA

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ **Prise en compte des voies non rétrocedées à la Commune**

L'article UA 6 est ainsi modifié :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.	Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques <u>ou privées</u> , sur tout ou partie de la façade de la construction.

Cette précision permet d'uniformiser l'implantation des constructions le long des voies, indépendamment de leur domanialité, pour des motifs de qualité architecturale et d'insertion des constructions dans leur environnement proche. Auparavant, il était fait application des dispositions de l'article UA7 du PLU pour l'implantation des constructions en bordure des voies privées.

❖ **Introduction d'un paragraphe concernant l'implantation des constructions à l'intérieur et au-delà d'une bande constructible comme stipulé dans le règlement actuellement en vigueur de la zone UB**

L'article UA 6 est ainsi modifié :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Dans l'ensemble de la zone UA :</p> <p>A l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 mètres pour des motifs architecturaux.</p> <p>Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit conformément aux règles définies ci-dessus ; - soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement. 	<p>Dans l'ensemble de la zone UA :</p> <p>A l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 mètres pour des motifs architecturaux <u>ou pour l'édification d'un immeuble avec pan coupé.</u></p> <p><u>Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 25 m (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privée.</u></p> <p><u>Pour les terrains en angle de deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 25 m par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.</u></p> <p><u>Au-delà de la bande constructible de 25 m pourront s'implanter :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante légalement autorisée à la date d'approbation du PLU ;

	<p>- <u>L'édification d'une annexe n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur au faîtage ;</u> - <u>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</u></p> <p>Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes <u>situées dans la bande des 25 m</u>, ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit conformément aux règles définies ci-dessus ; - soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.
--	--

Le projet de modification simplifiée n°1 propose d'introduire en zone UA une bande de constructibilité de 25 m, au-delà de laquelle l'implantation des constructions est limitée. L'objectif, en accord avec les dispositions des autres zones du PLU, est de préserver les cœurs d'îlots végétalisés, constitutifs de la qualité du tissu urbain de la commune des Pavillons-sous-Bois.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article UA 11 est ainsi modifié :

1- Aspect extérieur des constructions :

Article inchangé

2- Aménagement des abords des constructions

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Clôtures En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres</p>	<p>Clôtures En cas de clôture, la hauteur totale de la <u>structure</u> ne dépassera pas 2 mètres</p>

Cette précision terminologique clarifie l'intention du règlement en précisant que la hauteur de 2 m est un maximum pour l'ensemble de la structure formant la clôture, y compris le mur bahut.

- ❖ **Apporter une réponse technique à la mise en place des murs bahuts en indiquant une hauteur maximum plutôt qu'une représentation proportionnelle – Introduire la possibilité d'utiliser des matériaux dernières générations hors périmètre ABF.**

L'article UA 11 – Paragraphe 2 – Item « a » - § 1 est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture autorisée,</p>	<p>Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas <u>1,00 m</u> de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays,</p>

d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.	d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues <u>ou d'aspect crépi</u> , surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical <u>ou horizontal</u> doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.
--	--

Les précisions que la modification simplifiée n°1 propose d'apporter permettent de clarifier l'interprétation du paragraphe relatif à l'aspect des clôtures, et introduit de la flexibilité dans la liste des matériaux autorisés.

- ❖ **Apporter une réponse technique pour faciliter l'entrée et la sortie des véhicules dans les immeubles collectifs en permettant une largeur supérieure des accès.**

L'article UA 11 – Paragraphe 2 – Item « a » - § 2 est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Les portails véhicules, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité et n'excéderont pas 3 mètres de large. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre. Ils seront d'aspect bois, ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail véhicule par unité foncière est autorisé. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs.	<u>Les portes et portails</u> , de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois, métal peint <u>ou matériaux dernière génération</u> , en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. <u>Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs.</u> Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre <u>de largeur</u> .

La modification simplifiée n°1 apporte des précisions à ce paragraphe pour légèrement élargir les possibilités données aux pétitionnaires concernant l'aspect final des portails, et également pour clarifier la règle. Par ailleurs, une règle spécifique concernant les portails des immeubles collectifs est apportée pour imposer des portails assez larges pour la circulation des véhicules amenés à utiliser ces accès.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

L'article UA 12 – Paragraphe 2 Nombre d'emplacements est ainsi modifié :

- ❖ **Fixation de normes minimales de stationnement tout en respectant l'article L 151-36 du Code de l'Urbanisme**

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est	Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est

<p>propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.</p> <p>Constructions destinées à l’habitation : En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, pour toute construction d’un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d’un logement, il sera créé 1.9 places de stationnement par logement minimum.</p> <p>A l’intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement par logement <u>maximum</u>.</p> <p>Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat et les établissements assurant l’hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires. En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement par logement <u>maximum</u> A l’intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 0.5 place de stationnement par logement <u>maximum</u>.</p>	<p>propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.</p> <p>Constructions destinées à l’habitation : En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, pour toute construction d’un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d’un logement, il sera créé 1.9 places de stationnement par logement minimum.</p> <p>Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat et les établissements assurant l’hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>A l’intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat et les établissements assurant l’hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires. A l’intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 0.5 place de stationnement par logement.</p>
--	---

Les règles de stationnement sont assouplies pour ne plus imposer de norme plafond pour les constructions à destination d’habitation. La modification simplifiée n°1 permet ainsi d’adapter les règles d’urbanisme de la zone UA à la réalité des besoins des habitants de la commune, en accord avec les objectifs du PADD en matière d’offre de stationnement.

2.2.2 – Zone UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION INTERDITE

❖ Assouplissement de l’occupation des locaux à rez-de-chaussée sur l’avenue Aristide Briand

La modification simplifiée n°1 permet d’apporter une réponse partielle aux locaux qui ne trouvent pas preneur en commerce de proximité tout en conservant majoritairement le périmètre de protection inscrit au PLU actuellement en vigueur.

L’article UB 1 est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l’industrie - Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière ; - Les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ; - Les constructions destinées à l’habitation en rez-de-chaussée le long de l’avenue Aristide Briand - Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement ; - Les dépôts de toute nature ; - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; - Les terrains de camping, parc résidentiels de loisirs ; - Les habitations légères de loisirs. <p>Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l’article L.151-16 du Code de l’Urbanisme :</p> <p>Les changements de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée.</p>	<p>Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l’industrie - Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière ; - Les constructions destinées à la fonction d’entrepôts ; - Les constructions destinées à l’habitation en rez-de-chaussée, le long de l’avenue Aristide Briand, <u>des zones de protection du commerce, à l’exception des logements de gardiennage ;</u> - Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement ; - Les dépôts de toute nature ; - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; - Les terrains de camping, parc résidentiels de loisirs ; - Les habitations légères de loisirs. <p>Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l’article L.151-16 du Code de l’Urbanisme :</p> <p>Les changements de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée <u>à l’exception des logements de gardiennage.</u></p>

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ **Permettre d’obtenir une continuité de gabarit entre le projet de construction et le bâtiment existant voisin non mutable**

L’article UB 6 – Paragraphes 1 et 2 sont ainsi modifiés et rédigés :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU

<p>Le long de l'avenue Aristide Briand Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique défini sur le plan 5.2.</p> <p>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.</p>	<p>Le long de l'avenue Aristide Briand Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique défini sur le plan 5.2. <u>Pour autant, il sera permis de s'aligner dans le prolongement de l'immeuble voisin sur une partie de la façade (maximum 1/3 du linéaire de la façade totale du projet) de la construction sans pouvoir s'implanter au-delà de 3 m du retrait graphique défini sur le plan 5.2. Il sera admis un traitement des angles de voies sous forme de pan coupé.</u></p> <p>En l'absence de retrait graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques. <u>Pour autant, il sera permis de s'aligner dans le prolongement de l'immeuble voisin sur une partie de la façade (maximum 1/3 du linéaire de la façade totale du projet) de la construction sans pouvoir s'implanter au-delà de 3 m par rapport à l'alignement. Il sera admis un traitement des angles de voies sous forme de pan coupé.</u></p>
--	---

La nouvelle rédaction proposée par la modification simplifiée n°1 apporte une flexibilité dans les retraits imposés aux constructions sur certains linéaires du plan graphique. L'objectif est de permettre une meilleure cohérence architecturale entre le bâti existant et les constructions nouvelles le long de ces axes, pour éviter les effets de rupture brutale à l'alignement et l'apparition de pignons aveugles en limite de propriété.

❖ **Modification de l'implantation au regard de la configuration de certaines parcelles**

L'article UB 6 – Le long des autres voies, le paragraphe est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 m.</p> <p>Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 25 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 25 mètres par rapport à l'une et l'autre des deux voies.</p> <p>Au-delà de la bande constructible de 25 mètres pourront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes 	<p>Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 m. <u>Ce retrait ne s'applique pas pour les parcelles qui deviendraient inconstructibles du fait de leur configuration. Il sera admis une implantation à l'alignement par rapport à la voie.</u></p> <p>Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 25 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 25 mètres par rapport à l'une et l'autre des deux voies.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - L'édification d'une annexe n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Au-delà de la bande constructible de 25 mètres pourront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions <u>d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante légalement autorisée à la date d'approbation du PLU;</u> - L'édification d'une annexe n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur <u>au faitage</u> ; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
---	---

Les évolutions proposées par la modification n°1 ont pour objectif de préciser l'interprétation qui est faite par les services instructeurs de la notion « d'extension » d'une construction existante, afin de réduire les incertitudes qui pesaient sur la précédente rédaction du règlement.

Par ailleurs, le projet introduit de la souplesse pour les parcelles particulièrement étroites ou peu profondes qui étaient de fait inconstructibles en raison de l'application des différents articles du règlement.

Dans le périmètre des OAP, pièce n°4 du PLU. Les constructions s'implanteront dans les zones d'implantation définies sur les schémas d'aménagement figurant dans les OAP

❖ **Assouplissement de l'implantation par rapport aux propriétés voisines non mutables**

L'article UB 6 – Dans le périmètre des OAP, le paragraphe est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Les constructions s'implanteront dans les zones définies sur les schémas d'aménagement figurant dans les OAP.</p>	<p>Les constructions s'implanteront dans les zones définies sur les schémas d'aménagement figurant dans les OAP, <u>sauf pour des raisons architecturales liées à l'implantation des bâtiments voisins non mutables ou pour l'implantation d'immeubles avec pan coupé. Il sera permis de s'aligner dans le prolongement de l'immeuble voisin sur une partie de la façade (maximum 1/3 du linéaire de la façade totale du projet), sans pouvoir s'implanter au-delà d'une bande de 3 m à compter de l'alignement défini dans l'OAP.</u></p>

La nouvelle rédaction proposée par la modification simplifiée n°1 apporte une flexibilité dans les retraits imposés aux constructions sur certains linéaires des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'objectif est de permettre une meilleure cohérence architecturale entre le bâti existant et les constructions nouvelles le long de ces axes, pour éviter les effets de rupture brutale à l'alignement et l'apparition de pignons aveugles en limite de propriété.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

❖ **Précision sur le dernier étage autorisé concernant la création d'un deuxième niveau de plancher avec un retrait d'1.50 mètres hors périmètre des OAP.**

L'article UB 10 est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Hors périmètre OAP - Le long de l'Avenue A. BRIAND: Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de l'alignement graphique quand il existe, la hauteur maximale des constructions est fixée à : - 23 m au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+5 + combles ; - 20 m au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+5) ; pour les toitures terrasses, la hauteur peut être portée à 23 mètres à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1.50 mètres (R+5+étage en retrait).</p> <p>Cette hauteur maximale peut être portée à 26 mètres pour 15 % de la surface de toiture</p> <p>Au-delà de la bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement graphique quand il existe, la hauteur maximale des constructions est fixée à : - 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° (R+3+combles) ; - 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses ; pour les toitures terrasse, la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1.50 mètres (R+3+ étage en retrait).</p> <p>Le long des autres voies : La hauteur maximale des constructions est fixée à : -- 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+3+toiture) ; - 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses ; pour les toitures terrasse,</p>	<p>Hors périmètre OAP - Le long de l'Avenue A. BRIAND: Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de l'alignement graphique quand il existe, la hauteur maximale des constructions est fixée à : - 23 m au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+5 + combles ; - 20 m au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+5) ; pour les toitures terrasses, la hauteur peut être portée à 23 mètres à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1.50 mètres (R+5+ <u>1</u> étage en retrait).</p> <p>Cette hauteur maximale peut être portée à 26 mètres (<u>R+5+2 étages en retrait</u>) pour 15 % <u>maximum de la surface de toiture d'un seul tenant (Signal architectural).</u></p> <p>Au-delà de la bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement graphique quand il existe, la hauteur maximale des constructions est fixée à : - 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° <u>ou à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+3) ;</u> - 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses ; pour les toitures terrasse, la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1.50 mètres (R+3+ étage en retrait).</p> <p>Le long des autres voies : La hauteur maximale des constructions est fixée à : -- 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+3) ;</p>

la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1.50 mètres (R+3+ étage en retrait).	- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses ; pour les toitures terrasse, la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1.50 mètres (R+3+ étage en retrait).
---	---

Les précisions que le projet de modification simplifiée N°1 propose d'apporter ont pour objectif de clarifier la rédaction des règles relatives à la réalisation des étages « en attiques » au sommet des constructions.

Une règle est ajoutée pour permettre, de façon strictement encadrée, la réalisation pour une portion limitée de toiture (15%) d'un second étage en attique. L'objectif est de favoriser la diversité et la qualité architecturale des constructions.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article UB 11 est ainsi modifié :

1. Aspect extérieur des constructions :

Article inchangé

2. Aménagement des abords des constructions

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Clôtures En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres	Clôtures En cas de clôture, la hauteur totale de la <u>structure</u> ne dépassera pas 2 mètres

Cette précision terminologique clarifie l'intention du règlement en précisant que la hauteur de 2 m est un maximum pour l'ensemble de la structure formant la clôture, y compris le mur bahut.

- ❖ **Apporter une réponse technique à la mise en place des murs bahuts en indiquant une hauteur maximum plutôt qu'une représentation proportionnelle – Introduire la possibilité d'utiliser des matériaux dernières générations hors périmètre ABF.**

L'article UB 11 – Paragraphe 2 – Item « a » - § 1 est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement	Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas <u>1,00 m</u> de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues <u>ou d'aspect crépi</u> , surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical <u>ou horizontal</u> doublé

ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.	intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.
--	---

Les précisions que la modification simplifiée n°1 propose d'apporter permettent de clarifier l'interprétation du paragraphe relatif à l'aspect des clôtures, et introduit de la flexibilité dans la liste des matériaux autorisés.

- ❖ **Apporter une réponse technique pour faciliter l'entrée et la sortie des véhicules dans les immeubles collectifs en permettant une largeur supérieure des accès.**

L'article UB 11 – Paragraphe 2 – Item « a » - § 2 est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité et n'excéderont pas 3 mètres de large. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre. Ils seront d'aspect bois, ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail véhicule par unité foncière est autorisé. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs.	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, métal peint <u>ou matériaux dernière génération</u> , en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. <u>Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs.</u> Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre <u>de largeur.</u>

La modification simplifiée n°1 apporte des précisions à ce paragraphe pour légèrement élargir les possibilités données aux pétitionnaires concernant l'aspect final des portails, et également pour clarifier la règle. Par ailleurs, une règle spécifique concernant les portails des immeubles collectifs est apportée pour imposer des portails assez larges pour la circulation des véhicules amenés à utiliser ces accès.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Constructions destinés à l'habitation – A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares

- ❖ **Fixation de normes minimales de stationnement tout en respectant l'article L 151-36 du Code de l'Urbanisme**

L'article UB 12 – Paragraphe 2 – Nombre d'emplacement est ainsi modifié et rédigé :

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Constructions destinées à l'habitation : A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement <u>maximum</u> par logement.	Constructions destinées à l'habitation : A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement par logement.
Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les	Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les

<p>établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires</p> <p>A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 0.5 place de stationnement <u>maximum</u> par logement.</p>	<p>établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires</p> <p>A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 0.5 place de stationnement par logement.</p>
---	--

Les règles de stationnement sont assouplies pour ne plus imposer de norme plafond pour les constructions à destination d'habitation. La modification simplifiée n°1 permet ainsi d'adapter les règles d'urbanisme de la zone UB à la réalité des besoins des habitants de la commune, en accord avec les objectifs du PADD en matière d'offre de stationnement.

2.2.3– Zone UG

ARTICLE UG 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés aux documents graphiques Sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cheminements piétons et/cycles de nature perméable ou végétalisée ; - L'aménagement des accès aux constructions ; - Une annexe n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol ; - Un emplacement de stationnement de nature perméable ou végétalisée. 	<p>Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés aux documents graphiques Sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cheminements piétons et/cycles de nature perméable ou végétalisée ; - L'aménagement des accès aux constructions ; - Une annexe n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol ; - Un emplacement de stationnement de nature perméable ou végétalisée. - <u>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées sous réserve que la protection des plantations existantes soit assurée au maximum</u>

La modification simplifiée n°1 rend possible la réalisation d'équipements publics dans les espaces paysagers protégés, pour permettre d'adapter l'offre d'équipements aux besoins de la commune. Les constructions nouvelles devront toutefois respecter le principe d'une préservation des plantations existantes et ne seront autorisées que sous réserve de la réalisation d'un aménagement paysager qualitatif.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone UG

❖ Amendement du paragraphe concernant la qualification des voies

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
<p>Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres.</p>	<p>Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques <u>ou privées</u> avec un minimum de 6 mètres.</p>

Cette précision permet d'uniformiser l'implantation des constructions le long des voies, indépendamment de leur domanialité, pour des de qualité architecturale et d'insertion des

constructions dans leur environnement proche. Auparavant, il était fait application des dispositions de l'article UA7 du PLU pour l'implantation des constructions en bordure des voies privées.

❖ **Modification du paragraphe concernant la bande constructible**

<p>Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017</p>	<p>Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU</p>
<p>Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 20 m (terrasse, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées ouverte à la circulation.</p> <p>Pour les terrains en angle de deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 20 m par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.</p> <p>Au-delà de la bande constructible de 20 m pourront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement autorisées avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante - Les annexes n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit conformément aux règles définies ci-dessus ; - soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement. 	<p>Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 20 m (terrasse, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées ouverte à la circulation.</p> <p>Pour les terrains en angle de deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 20 m par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.</p> <p>Au-delà de la bande constructible de 20 m pourront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement autorisées avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante (<u>Bâtiment concerné par les travaux autres que des annexes existantes</u>); - <u>L'édification d'une annexe de 12 m² et 3 mètres de hauteur au faîtage</u> ; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Pour <u>la surélévation ou l'extension</u> des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit conformément aux règles définies ci-dessus ; - soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement. <p><u>Terrains situés aux abords du Canal de l'Ourcq</u></p> <p><u>Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de 6 m minimum</u></p>

	<p><u>de l’alignement des voies et emprise publiques ou privées ouvertes à la circulation.</u></p>
--	--

La modification simplifiée n°1 du PLU vient préciser l’article 6, en clarifiant la rédaction de la dérogation existante pour l’édification d’une construction annexe en fond de parcelle. Par ailleurs, le paragraphe concernant les constructions situées le long du canal de l’Ourcq avait par erreur été inscrit à l’article 7 du règlement. La modification simplifiée n°1 propose de l’intégrer à l’article 6.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

❖ Ré introduction du paragraphe (rédaction identique des zones UA et UB du PLU en vigueur)

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
	<p><u>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>la moitié de la hauteur de la façade de la construction (L = H/2) avec un minimum de 8 m si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</u> - <u>le tiers de la hauteur de la façade (L=H/3) avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d’accès pleine à rez-de-chaussée.</u>

La modification simplifiée n°1 du PLU introduit à l’article 8 de la zone UG une réglementation concernant la distance minimale entre deux constructions. Il s’agit d’une mise en cohérence du règlement, qui n’a pas d’impact sur les possibilités de construire réelles sur les parcelles, déjà contraintes par les autres articles du règlement du PLU. Néanmoins, cette précision permet de clarifier, dans certains cas particuliers, les possibilités d’implantation des constructions sur les parcelles.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions :

Article inchangé

2. Aménagement des abords des constructions

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Clôtures En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres	Clôtures En cas de clôture, la hauteur totale de la <u>structure</u> ne dépassera pas 2 mètres

Cette précision terminologique clarifie l'intention du règlement en précisant que la hauteur de 2 m est un maximum pour l'ensemble de la structure formant la clôture, y compris le mur bahut.

- ❖ **Apporter une réponse technique à la mise en place des murs bahuts en indiquant une hauteur maximum plutôt qu'une représentation proportionnelle – Introduire la possibilité d'utiliser des matériaux dernières générations hors périmètre ABF.**

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.	Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas <u>1,00 m</u> de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues <u>ou d'aspect crépi</u> , surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical <u>ou horizontal</u> doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les précisions que la modification simplifiée n°1 propose d'apporter permettent de clarifier l'interprétation du paragraphe relatif à l'aspect des clôtures, et introduit de la flexibilité dans la liste des matériaux autorisés.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

2- Nombre d'emplacements

- ❖ **Fixation de normes minimales de stationnement tout en respectant l'article L 151-36 du Code de l'Urbanisme**

Rédaction du PLU approuvé le 31/01/2017	Rédaction proposée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 0.5 place de stationnement <u>maximum</u> par logement.	Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 0.5 place de stationnement par logement.

En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement <u>maximum</u> par logement.	En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, il sera créé 1 place de stationnement par logement.
---	--

Les règles de stationnement sont assouplies pour ne plus imposer de norme plafond pour les constructions à destination d'habitation. La modification simplifiée n°1 permet ainsi d'adapter les règles d'urbanisme de la zone UG à la réalité des besoins des habitants de la commune, en accord avec les objectifs du PADD en matière d'offre de stationnement.

2.2.4. TITRE III : LEXIQUE

❖ **Modification de la définition d'une annexe comme suit :**

Rédaction du PLU adopté le 31/01/17	Rédaction proposée par le projet de modification simplifiée n°1 du PLU
Les annexes sont les constructions en dur, distinctes de toute autre construction existante ou projetée (c'est-à-dire ne faisant pas corps avec celle-ci). Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...). Les garages ne sont pas compris dans les annexes.	<u>L'annexe est une</u> construction en dur, distinctes de toute autre construction existante ou projetée (c'est-à-dire ne faisant pas corps avec celle-ci). Il s'agit de construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage ou box...).

La définition d'une construction annexe est modifiée pour intégrer les garages, qui relèvent bien de cette catégorie au regard de leur caractère accessoire par rapport aux constructions principales.

❖ **Rajouter la définition d'une extension comme suit :**

Rédaction du PLU adopté le 31/01/17	Rédaction proposée par le projet de modification simplifiée n°1 du PLU
	<u>L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.</u>

L'ajout de la définition d'extension permet de clarifier la lecture des règles du PLU, notamment dans les articles proposant des règles spécifiques pour l'évolution des constructions existantes.

3. Evaluation des incidences sur l'environnement

Le PLU adopté le 31 janvier 2017 avait fait l'objet d'une évaluation précise de ses incidences sur l'environnement, dans le cadre de la seconde partie de son rapport de présentation.

Les conclusions de cette évaluation sont les suivantes :

« Le PLU des Pavillons-sous-Bois, à travers de multiples mesures permettant de préserver les éléments patrimoniaux, d'éviter, de limiter ou de compenser les éventuelles incidences négatives sur l'environnement, prend en compte les différents enjeux environnementaux qui ont été identifiés dans la commune ».

Le présent projet de modification n'impacte les règles d'urbanisme qu'à leur marge. A ce titre, ses incidences sur l'environnement ne sont pas de nature à avoir un impact par rapport à l'évaluation qui avait été réalisée lors de la révision du PLU en 2017.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune des Pavillons-sous-Bois n'est donc pas de nature à avoir d'impact négatif sur l'environnement communal. Il s'inscrit en continuité avec les orientations du PADD, qui visent notamment à « concilier développement et environnement ».