

Département de Seine-et-Marne
Commune de COULOMMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

Pièce n°2-1 : notice de présentation de la modification



PLU approuvé le 27/02/2020

Modification n°1 approuvée le : 08/10/2025



Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.fr

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-127-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	4
2.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES	5
3.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	20

1. PREAMBULE

La Ville de COULOMMIERS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 27 février 2020.

La Municipalité a aujourd'hui la volonté de modifier son PLU afin d'y apporter un certain nombre d'ajustements, concernant le règlement, le plan de zonage et les OAP.

Les évolutions souhaitées peuvent entrer dans le cadre d'une modification avec enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, sous réserve de justifier que le PADD ne sera pas modifié.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent document),
- le règlement modifié,
- les OAP modifiées,
- le plan de zonage modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

1) Modification de la pièce des OAP

Préambule : afin de clarifier l'application des OAP et de favoriser la mixité fonctionnelle sur le territoire, la précision suivante est apportée au rappel p.4 : « dans le cadre d'autres destinations (hébergement, hôtellerie, fonctions économiques et/ou commerciales, une adaptation des objectifs liés à l'habitat pourra être envisagée ».

a. Création d'une nouvelle OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans cette nouvelle OAP. Cette thématique englobe les sujets suivants : les espaces naturels et le paysage, l'éco-gestion et l'éco-construction, le confort et la santé, au stade du projet de construction des bâtiments et de l'aménagement des abords. En ce qui concerne le réseau de chaleur urbain issu de la **géothermie profonde de Coulommiers**, le raccordement est exigé (sauf contraintes techniques) **pour les projets de constructions neuves comprenant plus de 10 logements collectifs et situés à moins de 100 m du réseau (une carte est présentée dans le document des OAP).**

Il s'agit de définir des dispositions générales en matière de développement durable qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction, pour les opérations de plus de 6 logements.

L'objectif est une prise en compte en amont des problématiques environnementales telles que la gestion de l'eau, la gestion des espaces verts, la biodiversité, l'isolation thermique, la gestion des déchets, le confort thermique des logements et la bonne gestion du chantier pour impacter le moins possible les riverains.

b. Création d'une nouvelle OAP thématique pour la définition de densités de logements compatibles avec la morphologie du tissu urbain

■ Présentation de cette nouvelle OAP thématique

Une étude pré opérationnelle OPAH intitulée «Les cadres de vie habités de Coulommiers» a été réalisée dans le but de caractériser les différentes morphologies du tissu urbain de la Ville.

Cette étude, présentée de manière synthétique dans l'OAP, a permis d'identifier plusieurs entités urbaines :

- **La ville intense, correspondant au centre historique ;**
- **Les faubourgs et jardins habités qui représentent une première ceinture autour du centre ;**
- **La « ville unifiée », correspondant aux opérations d'ensemble réalisées au XXe et XXIe siècle ;**
- **La « campagne habitée » beaucoup plus diffuse et végétalisée.**

Toutes ont des caractéristiques urbaines propres, liées notamment aux normes architecturales, à la composition du parcellaire ou encore aux principes d'accès et de stationnement. Cependant, l'ensemble de ces critères participent ou découlent de la densité de logements.

Ainsi, la Ville a décidé de définir des densités à respecter pour ces différents espaces, afin de veiller à la bonne insertion des opérations à venir dans le respect des caractéristiques du tissu existant.

Le premier secteur, identifié en violet sur la carte de sectorisation du territoire présentée dans le document des OAP, correspond au cœur de ville (secteur UAa au plan de zonage, hors OAP sectorielles).

Sur ce secteur 1 «cœur de ville», les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'opération envisagée :

Surface opération (m ²)	densité maximale (lgts/ha)
< 200	300
200 à 1500	200
1500 à 5 000	175
> 5000	150

Les densités imposées ci-dessus s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant 6 logements et plus.

Le deuxième secteur, identifié en orange sur la carte de sectorisation du territoire, correspond aux espaces de « Faubourgs et jardins ».

Une densité comprise entre 35 et 75 logements par hectare est imposée sur ce secteur 2 «faubourgs et jardins», pour les opérations créant 6 logements et plus.

Enfin, **le troisième secteur**, identifié en vert sur la carte de sectorisation du territoire, correspond aux « jardins habités », à la « campagne habitée » et à « la ville unifiée » de l'étude morphologique de l'OPAH.

Une densité maximale de 35 logements par hectare est imposée sur ce secteur pour les opérations créant 3 logements et plus (hors secteurs soumis à OAP sectorielles).

L'OAP concernant la densité n'est pas opposable aux opérations de rénovation, conduisant à la création de logements au sein de bâti existant.

Les secteurs soumis à OAP sectorielles sont exemptés de cette orientation thématique concernant la densité. En effet, les OAP sectorielles définissent des densités spécifiques à chaque secteur, en fonction notamment de leur accessibilité et plus généralement de la faisabilité opérationnelle de l'opération. Il s'agit de secteurs stratégiques qui ont été identifiés comme tels dans le PLU approuvé, et pour lesquels une densité adaptée a été réfléchie en amont.

- **Justification de la création de cette nouvelle OAP thématique et compatibilité avec les orientations du PLU approuvé, ainsi qu'avec le SCOT**

La Ville souhaite que les nouvelles opérations s'intègrent au mieux au sein de la morphologie urbaine caractéristique de chaque partie de son territoire en imposant des densités en rapport avec les densités existantes.

Pour autant, le potentiel d'intensification urbaine et le renouvellement urbain ne sont pas remis en cause.

Bien au contraire, les densités imposées dans les secteurs 2 et 3, qui sont des secteurs majoritairement pavillonnaires, sont supérieures aux densités existantes (35 à 75 lgts/ha dans la partie Faubourg et 35 lgts/ha dans la partie « campagne »). Pour rappel, le référentiel territorial de l'institut Paris Région indique que la densité d'habitat s'établissait à 23 lgts/ha en 2013 sur la Ville et l'objectif assigné par le SDRIF à l'horizon 2030 est de 26,5 lgts/ha.

De plus, le centre-ville conserve un potentiel de densification important (densités comprises entre 150 et 300 lgts/ha), ce qui vise à rapprocher au maximum les futurs habitants des équipements et commerces, de manière à limiter les déplacements automobiles.

De plus, les densités imposées dans cette OAP thématique ne s'imposent pas aux OAP sectorielles. La présente modification ne remet donc pas en cause les objectifs de construction définis dans le cadre du PLU approuvé, qui s'établissaient en cohérence avec les objectifs du SCoT du bassin de vie de Coulommiers. Pour rappel, celui-ci présente pour la Ville un objectif de création de 2500 logements en 20 ans avec 60% de la production dans le tissu urbain avec des densités nettes de 45 lgts/ha pour le logement collectif et 25 lgts/ha pour le logement individuel.

La mise en place de densités aptes à encadrer la densification pour s'intégrer au mieux aux morphologies actuelles, entre dans la mise en application des orientations du PADD du PLU approuvé. Cela permettra en effet toujours de répondre à l'objectif fixé dans le PADD à l'horizon 2034 : « Pour répondre à cet objectif démographique, il est nécessaire de prévoir la création d'environ 2500 logements environ à l'horizon 2034. » Cet objectif représente un effort de construction de 125 logements par an (en effet, le SCOT définissait un objectif sur 20 ans).

De plus, depuis l'approbation du SCOT et du PLU, le rythme de construction a déjà été soutenu sur le territoire. **Selon les données SITADEL, la création de 757 logements a été autorisée à Coulommiers entre 2017 et 2023, soit 126 logements en moyenne par an.**

c. Création d'une orientation thématique pour la préservation du patrimoine bâti et végétal

▪ Patrimoine bâti

Cette OAP a pour vocation de conserver et mettre en valeur des éléments de patrimoine de la commune de Coulommiers, en vertu de l'article R.151-7 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, cet article du code précise : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Les cartes réalisées dans le cadre de cette OAP présentent une hiérarchisation du bâti remarquable sur la commune. Sont ainsi repérés des éléments de bâti à valeur patrimoniale courante, majeure et remarquable. Sont en outre identifiés des ensembles bâtis remarquables dont l'intérêt réside essentiellement dans leur composition d'ensemble.

Cette OAP vient donc compléter les dispositions du PLU approuvé, qui localisait et protégeait le patrimoine d'intérêt majeur situé sur le territoire (bâti à valeur patrimoniale remarquable). Pour ce patrimoine, aucune modification n'est opérée, l'OAP rappelle juste les dispositions déjà présentes dans le règlement.

En revanche, de nouvelles dispositions sont donc prévues pour le « bâti à valeur patrimoniale majeure » qui sont des bâtiments représentatifs d'un type architectural qui se remarquent par la bonne conservation générale de leur enveloppe et de leurs menuiseries et ferronneries, par leurs façades ayant fait l'objet d'un soin particulier. **La démolition de ces bâtiments est interdite, mais sauf contrainte technique dûment justifiée, ou si cela profite à l'intérêt général.**

Concernant ces éléments bâtis, les orientations définies visent à conserver leurs caractéristiques principales, afin de préserver le riche patrimoine bâti de la ville. Ces dispositions sont moins contraignantes que celles définies dans le règlement pour le bâti remarquable.

Pour le bâti à valeur patrimoniale courante, (bâtiments anciens de facture architecturale modeste ayant conservé un gabarit d'origine), les travaux effectués devront respecter autant que possible les éléments d'aspect extérieur originels de la construction.

Enfin, dans le même ordre d'idée, des recommandations pour la restauration du bâti par typologie sont définies, ainsi que des orientations à respecter pour la préservation des murs et clôtures remarquables.

L'objectif est donc d'inciter les propriétaires de bâti ancien à rénover leurs constructions dans l'esprit de leur aspect originel, afin de conserver la richesse patrimoniale et historique de la Ville.

▪ Patrimoine végétal

Des orientations d'aménagement sont définies conformément au code de l'urbanisme pour la préservation de la trame verte et bleue, permettant ainsi le maintien des continuités écologiques.

Une cartographie des espaces et éléments constitutifs de la trame verte et bleue est donc présentée, ainsi que des orientations à respecter pour la préservation de ceux-ci. En particulier, au sein des cœurs d'ilots identifiés sur la cartographie des OAP, aucune construction principale n'est autorisée, sauf les annexes aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² et les piscines.

d. Modification des OAP sectorielles

OAP des Templiers

Depuis l'approbation du PLU, le projet prévu sur ce secteur a évolué. Il a été préféré une politique de rénovation des logements existants plutôt qu'une démolition/reconstruction complète. Seuls 300 logements seront ainsi démolis tandis que les autres seront rénovés. Le parc de loisirs et d'équipements prévu initialement est donc réduit, puisqu'il devait s'établir sur l'emprise de barres d'immeubles démolies ce qui n'est plus à l'ordre du jour. De même, en conséquence, les principes de déplacement et de paysagement ont été modifiés.

L'épannelage des hauteurs est modifié, pour une meilleure intégration urbaine et pour tenir compte des pavillons riverains. Ainsi, les hauteurs varieront de R+2+C ou R+3 aux abords du pôle d'équipements, à **R+1+c en limite avec le hameau du Theil, en cohérence avec les secteurs bâtis environnants.**

De manière générale, les orientations graphiques se veulent moins précises, puisqu'elles étaient initialement basées sur un projet d'aménagement bien défini, qui ne verra finalement pas le jour. Il

convient donc de ne pas empêcher un futur projet différent. Pour autant, les grands principes directeurs d'aménagement du secteur ne sont pas remis en cause.

Les orientations concernant la programmation de logements, définies dans le PLU approuvé en compatibilité avec le SCOT **n'ont pas été modifiées**.

En revanche, suite à l'évolution du projet, la Ville souhaite lancer la réhabilitation du quartier existant en priorité, ce qui nécessite donc de revoir **l'échéancier et l'obligation d'opération d'ensemble**.

« L'aménagement de ce secteur se fera via une ou plusieurs opérations d'ensemble et selon l'échéancier suivant : la phase concernant l'opération de restructuration du quartier existant sera mise en œuvre en premier lieu. Afin de permettre un échelonnement dans le temps des différentes opérations, la phase 1 pourra partiellement être mise en œuvre dès la mise en œuvre opérationnelle de la phase concernant l'opération de restructuration du quartier existant. Les phases 2 et 3 pourront de même débiter deux ans après que la phase précédente aura été réalisée. »

Ce nouvel échéancier permet de garantir que la restructuration du quartier existant sera bien réalisée en priorité, et permettra d'échelonner dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants dans les espaces en extension.

Une réflexion avec la Ville en vue de la convention éventuelle d'un **Projet Urbain Partenarial** est obligatoire en amont de toute opération sur le secteur des Templiers (voir ci-après).

OAP de l'Orme Chaumont et de l'hôtel de ville

Dans le PLU approuvé, ces secteurs ne faisaient pas l'objet de schémas d'aménagement et n'étaient visés que par une orientation de densité. En effet, des projets assez avancés étaient définis et devaient aboutir à court terme, avant l'approbation du PLU. Finalement, ces projets n'ont pas vu le jour et il apparaît donc nécessaire aujourd'hui de les encadrer précisément par des OAP graphiques, au vu de leur caractère stratégique, tant par leur localisation centrale que par leur richesse patrimoniale.

Les orientations définies visent donc la préservation de la qualité architecturale et urbaine du site, avec notamment la préservation de patrimoine bâti remarquable et l'intégration des nouvelles constructions à réaliser. De plus, des orientations visant le développement de la biodiversité et le paysagement des sites sont prévues. Enfin, des orientations sont fixées en vue d'un fonctionnement urbain optimal (déplacements et accessibilité).

Ces deux secteurs sont soumis à l'obligation de réflexion en vue d'une éventuelle convention de projet urbain partenarial (voir ci-après).

En ce qui concerne l'OAP de **l'Orme Chaumont**, une densité brute comprise entre 180 et 200 logements/ ha doit être respectée (soit la construction d'environ 40 à 46 logements), dont 30 % de logements sociaux.

L'aménagement du site se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au schéma. Ces opérations pourront être réalisées par phase, en commençant par le secteur 1 puis le secteur 2 ou simultanément.

En ce qui concerne l'OAP de **l'hôtel de Ville**, une densité brute d'environ 150 logements/ ha (soit la construction d'environ 160 logements) doit être respectée.

L'aménagement de ce site se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au schéma. Ces opérations pourront être réalisées par phase, en commençant par le secteur 1 puis le secteur 2 ou simultanément.

Pour mémoire, la densité imposée sur ces secteurs dans le PLU approuvé était de 150 lgts/ha pour l'hôtel de ville et de 180 lgts/ha pour l'Orme Chaumont. **Elle est donc légèrement augmentée sur le secteur de l'Orme Chaumont, pouvant maintenant atteindre 200 lgts/ha** pour favoriser l'équilibre financier de l'opération et suite à des études de faisabilité réalisées sur le site. **Cela ne représente que 6 logements potentiels supplémentaires, l'économie générale du PLU approuvé ne s'en trouve donc pas remise en cause.**

Les échéanciers visent à permettre plusieurs opérations d'ensemble tout en garantissant la cohérence en indiquant un phasage précis.

Le secteur de l'hôtel de Ville ne fait plus l'objet d'une obligation de réalisation de logement social (mais cela est compensé par une nouvelle programmation de logements sociaux au sein du secteur Abel Leblanc, voir ci-après). En outre, la Ville construit des programmes logements aidés sur l'ensemble du territoire depuis quelques années déjà, afin d'anticiper le renouvellement urbain sur le quartier des Templiers. Le taux de logement social sur la Ville sera donc maintenu voire développé à l'horizon du PLU, comme affiché dans le PADD du PLU approuvé.

Création d'une nouvelle OAP sectorielle : Site Abel Leblanc

Comme pour les secteurs de l'Orme Chaumont et de l'hôtel de ville, ce site est stratégique pour la Ville de par sa localisation et sa richesse patrimoniale. Des orientations ont donc été définies, en lien avec l'avis du SDAP dans le cadre d'un précédent permis de construire et sur la base de **l'étude historique et patrimoniale réalisée en novembre 2022 par Suzana DEMETRESCU-GUENEGO, Architecte du Patrimoine**. Cela a notamment permis d'identifier les parties de construction à conserver.

Les conclusions de cette étude étaient en effet les suivantes :

« Au vu des descriptions données précédemment, nous pouvons conclure que le site a conservé durant plusieurs siècles la même destination, de la fin du XII^{ème} siècle à nos jours, l'Hôtel-Dieu a subi maintes modifications et remaniements sans perdre sa fonction première, de lieu d'accueil et de soins qu'ils soient spirituels ou physiques.

Au gré des reconstructions et des agrandissements, il ne reste de ce lieu historique, que peu de témoignage architectural antérieur à 1636, date de reconstruction du bâtiment principal sur la rue René Arbelletier. Seule une pile et une voûte d'arrête subsiste, en sous-sol, de la première construction de la chapelle de 1295.

De la reconstruction du bâtiment principal sur la rue René Arbelletier, seules les fondations, dont une pile de soutènement en pierre a été conservée intacte, le bâtiment ayant été largement remanié depuis.

La chapelle reconstruite en 1864 ne comporte d'intérêt qu'en ses intérieurs, ses façades ont été intégrées et unifiées à l'ensemble déjà bâti, ne laissant depuis l'extérieur, aucune preuve de son existence hormis les vitraux modernes au droit de la rue René Arbelletier.

La chapelle représente le bâtiment à valeur patrimonial le plus important du site, elle demeure un lieu symbolique du site, son existence ayant été attestée depuis 1295.

L'ensemble unitaire construit au droit de la rue Schmitt Ratté en 1884, présente un intérêt architectural certain de par sa typologie et ses caractéristiques propres à l'architecture d'Ile de France. Plusieurs extensions du site présentent les mêmes caractéristiques sans pour autant égaler la finesse de construction qui le distingue. »



Détail de lithogravure d'Hugo Alési avant 1880 - école des filles à gauche et le bâtiment à droite qui semblerait être un préau



Intérieur de « l'hospice » depuis le jardin – photographie de 1907

Les orientations définies pour le devenir de ce site visent ainsi la préservation de la qualité architecturale et urbaine du site, avec notamment la préservation de patrimoine bâti remarquable et l'intégration des nouvelles constructions à réaliser. De plus, des orientations visant le développement de la biodiversité et le paysagement du site sont prévues. Enfin, des orientations sont fixées en vue d'un fonctionnement urbain optimal (déplacements et accessibilité).

Pour l'aménagement de ce nouveau secteur doivent être respectés une densité brute maximale d'environ 150 lgts/ ha (soit la construction d'environ 142 logements) dont une programmation de 30 % de logements aidés (soit la construction d'environ 42 logements aidés).

Cette nouvelle programmation de logements sociaux vient donc compenser la suppression de l'obligation de logements sociaux au sein de l'OAP Hôtel de Ville (qui représentait 48 logements environ). De plus, il faut préciser à ce titre que la Ville a engagé depuis plusieurs années de nombreux programmes de construction de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire en prévision de la démolition du quartier des Templiers, et afin d'obtenir une mixité géographique de ce parc.

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble au sein du périmètre identifié au schéma d'aménagement, afin de garantir la cohérence d'ensemble avec le centre-ville.

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Une réflexion avec la Ville en vue de la convention éventuelle d'un **Projet Urbain Partenarial** est obligatoire en amont de toute opération sur les secteurs suivants :

- Secteur des Templiers
- OAP n°16 (Orme Chaumont)
- OAP n°17 (Hôtel de Ville)
- OAP n°18
- OAP n°19
- OAP n°24
- OAP n°26 (Hôpital Abel Leblanc)

Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs concernés par cette obligation sont localisés sur un plan en annexe du PLU.

Cette nouvelle faculté offerte par la Loi ALUR aux PLU permettra à la Ville de prévoir le financement des équipements nécessaires aux futures populations qui s'installeront au sein des programmes immobiliers ciblés par le Plan annexé au PLU. Ce sont les secteurs qui présentent un potentiel de création de plus de 20 logements en leur sein. Pour autant des conventions de PUP pourront être conclues sur d'autres secteurs de moindre importance, indépendamment du nombre de logements créés.

2) Modifications apportées au règlement écrit et graphique

a. Dispositions générales et modifications communes à plusieurs zones

Dans le lexique et l'ensemble du règlement, la notion d'opération d'aménagement d'ensemble a été remplacée par celle d'opération d'ensemble, afin de lever toute ambiguïté, au regard notamment de l'application des OAP :

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

ARTICLE UA-2, UB-2, UL-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis aux OAP tels qu'identifiés sur le document graphique du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité et le taux de logements sociaux à créer. Il est ajouté la phrase suivante : « En outre, dans l'ensemble de ces secteurs (hors secteur 19 en UA et secteur 18 en UB), les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur le périmètre délimité aux documents graphiques et dans le document des « OAP ». »

L'objectif est d'imposer réglementairement l'opération d'ensemble, afin de garantir la cohérence d'aménagement sur les secteurs soumis à OAP, et de sécuriser juridiquement l'application de celles-ci.

ARTICLE UA-6, UB-6, UL-6, UX-6– TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAc, les espaces libres non bâtis doivent représenter 30 % au moins de la superficie totale du terrain. ~~Ils peuvent comprendre des aires de stationnement~~ ».

En zone UB : « 40 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre. ~~(éventuellement en engazonné circulaire).~~ »

En zone UL : « Les espaces non bâtis doivent comporter une surface au moins égale à 50 % traitée en espace vert planté ~~(éventuellement en engazonné circulaire).~~ »

En zone UX : « Les espaces non bâtis doivent comporter une surface au moins égale à 30 % traitée en espace vert planté. ~~(éventuellement en engazonné circulaire).~~ »

En zone 1AU : « Les espaces libres non bâtis doivent représenter 25 % au moins de la superficie totale du terrain. ~~Ils peuvent comprendre des aires de stationnement.~~ »

L'objectif de cette modification est de favoriser le maintien d'espaces en pleine terre pouvant être végétalisés, en vue de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur et favoriser le développement de la biodiversité.

b. Modifications effectuées en zone UA

Suite à l'enquête publique, la modification suivante a été effectuée afin d'assouplir et de clarifier la règle concernant la préservation du commerce de proximité :

« ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, correspondant au périmètre du secteur UAa, sont interdits pour les rez-de-chaussée :

- le changement de destination des locaux à vocation de commerce et activité de service vers une destination d'habitat, si ce changement de destination concerne un local présentant une vitrine en façade sur rue,
- le changement de destination des locaux affectés à « l'artisanat et commerce de détail », vers toute autre destination ou sous destination. »

ARTICLE UA-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les modifications suivantes ont été apportées afin de privilégier la réalisation de balcons dans les opérations de logements :

En outre, dans le secteur UAa :

- ~~— les balcons et loggias sont interdits en façade donnant sur un espace de desserte.~~
- le niveau plafond du rez-de-chaussée doit s'inscrire à une hauteur comprise entre 3,00 mètres et 3,50 mètres, mesurée depuis le niveau trottoir de la voie de desserte.
- les ouvertures en façade devront être de proportion plus haute que large, y compris pour les fenêtres de toit. Cette disposition ne s'applique pas pour les porches d'accès ou accès automobile.

~~En outre, dans le secteur UAa, les balcons sont interdits en débord de façade sur les voies publiques. Ils doivent dans ce cas être intégrés au volume du bâtiment.~~

c. Modifications effectuées concernant les capteurs solaires

Implantation des capteurs solaires en zone UX :

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,

En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,

~~Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.~~

L'objectif est de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, dans une optique de développement durable, dans une zone qui est à vocation économique et où l'intégration urbaine des capteurs solaires ne pose pas de souci particulier.

Dans les autres zones, afin de se conformer à la réglementation il a été décidé de modifier le règlement en conservant la limitation de la surface des panneaux solaires au tiers de la surface de la toiture, mais en précisant « hors cas visés par l'article 43 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi n°2023-175 du 10 mars 2023) ».

d. Modifications effectuées en zone 1AU

ARTICLE 1AU-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

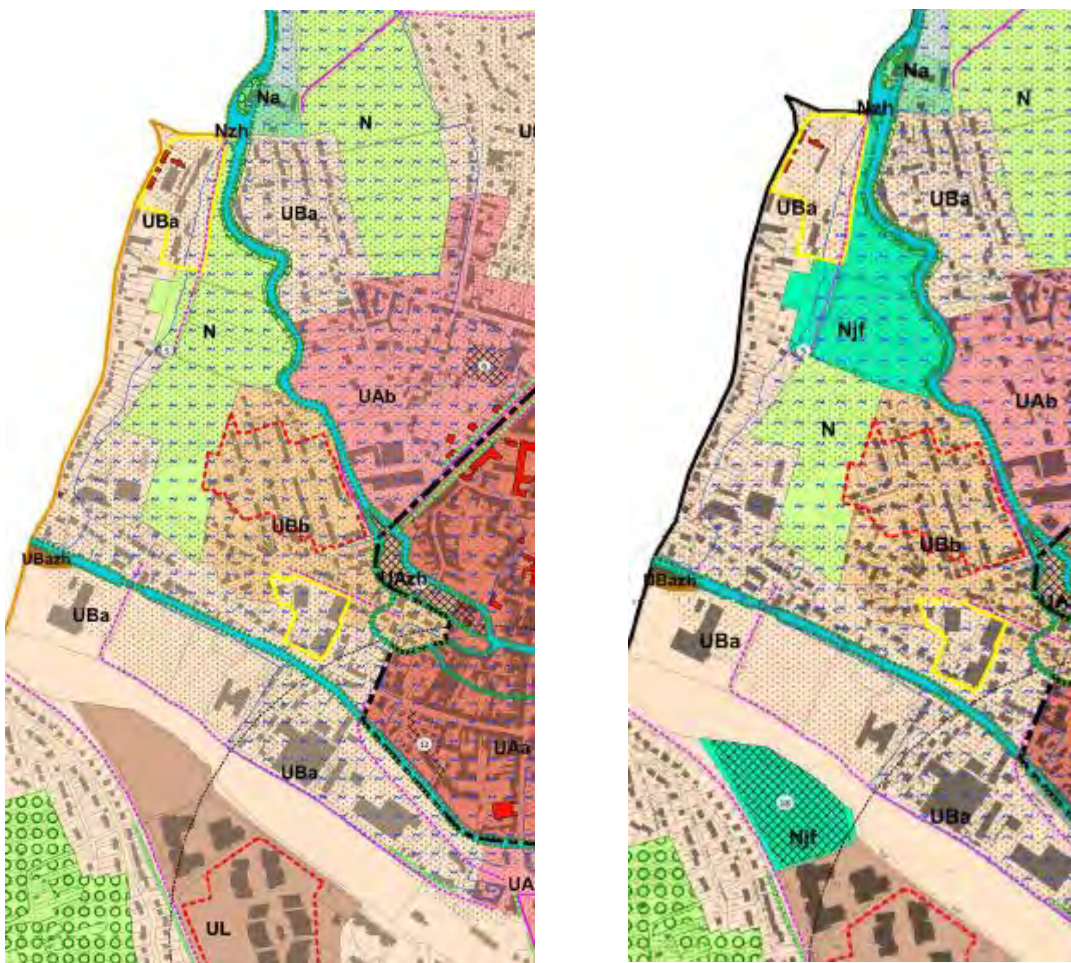
Dans le secteur 1AUa, dénommé « secteur des Templiers » sur les documents graphiques, les constructions et aménagements sont autorisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et selon un phasage défini dans le document des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP, pièce n°4 du PLU).

Dans le secteur 1AUb, ~~les constructions~~ et aménagements sont autorisés dans le cadre d'une opération ~~d'aménagement~~ d'ensemble. ~~par secteur listé ci-dessous :~~
~~le secteur 1AUa, dénommé « secteur des Templiers » sur les documents graphiques,~~
~~le secteur 1AUb.~~

Cette modification a été effectuée pour mettre le règlement en cohérence avec les OAP qui prévoient désormais la possibilité de plusieurs opérations d'ensemble sur le secteur des Templiers (voir ci-avant chapitre consacré aux OAP).

e. Modifications apportées à la zone UL et à la zone N : création de deux secteurs Njf (jardins familiaux)

Un nouveau secteur Njf a été créé afin de permettre l'aménagement de jardins familiaux sur deux espaces situés à l'Ouest du territoire communal.



Extrait du plan de zonage avant et après modification : création de deux secteurs Njf

Le secteur le plus au Nord (« Les Guidouches ») était anciennement classé en zone naturelle et accueille déjà actuellement des jardins familiaux et des cabanes de jardin en mauvais état qui nécessitent d'être remplacés afin d'améliorer la qualité paysagère du site et de mettre en place des dispositifs de récupération d'eau pluviale....

Le secteur Sud était quant à lui classé en zone UL (donc en zone constructible vouée à l'habitation), car situé dans le prolongement d'un quartier d'habitation. Cependant, sa localisation à proximité de la voie ferrée le rend peu propice à une urbanisation, c'est pourquoi la Ville préférerait y développer des jardins familiaux ainsi qu'un parc de stationnement paysager.

En ce sens, un emplacement réservé (18) est donc créé sur le secteur Njf situé au Sud du territoire, avec une vocation jardins familiaux / stationnement.

Règlement du secteur Njf

Article 2 :

Dans le secteur Njf, seuls sont autorisés :

- Les aménagements liés aux jardins familiaux et notamment les abris de jardin d'une emprise au sol de moins de 9 m²
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Afin de permettre à la Ville de créer de nouveaux jardins familiaux au Sud de la voie ferrée et de requalifier les jardins familiaux existants dans le secteur des Guidouche en y implantant notamment

des abris de jardins de meilleure qualité, l'article N2 autorise les aménagements liés à cette vocation ainsi que les abris de jardins.

Conformément au code de l'urbanisme (Article L.151-11 du CU) : les équipements collectifs et services publics sont autorisés au sein de ces secteurs, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de l'environnement. **En effet, l'article N1 précise : « Dans l'ensemble de la zone N, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit et notamment [...] - Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité des paysages et de l'environnement. »**

Pour rappel, l'article L.151-11 du CU précise : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; »

D'autre part, afin de limiter l'impact des abris de jardins qui seront implantés dans ces secteurs, ceux-ci ont une emprise au sol limitée à 9 m² et une hauteur limitée à 3,5 m.

De plus, pour favoriser leur intégration dans l'environnement naturel, les façades devront être réalisées en bois ou matériaux d'aspect similaire.

Ces secteurs ne constituent pas de STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée), puisque n'y sont autorisés que des équipements d'intérêt collectifs et services publics. Les jardins familiaux et constructions liées sont en effet indéniablement des équipements d'intérêt collectif.

f. Modification des articles N2 et N5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article N2 limite désormais le nombre d'annexes réalisables par habitation (1 depuis l'approbation du PLU), afin de préserver les jardins situés en zone naturelle.

A l'article N5, un nouveau paragraphe est ajouté afin de permettre une bonne intégration des constructions forestières dans l'environnement :

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, couverture en tuiles et ardoises...), peuvent être utilisés des bardages en matériaux non ondulés sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

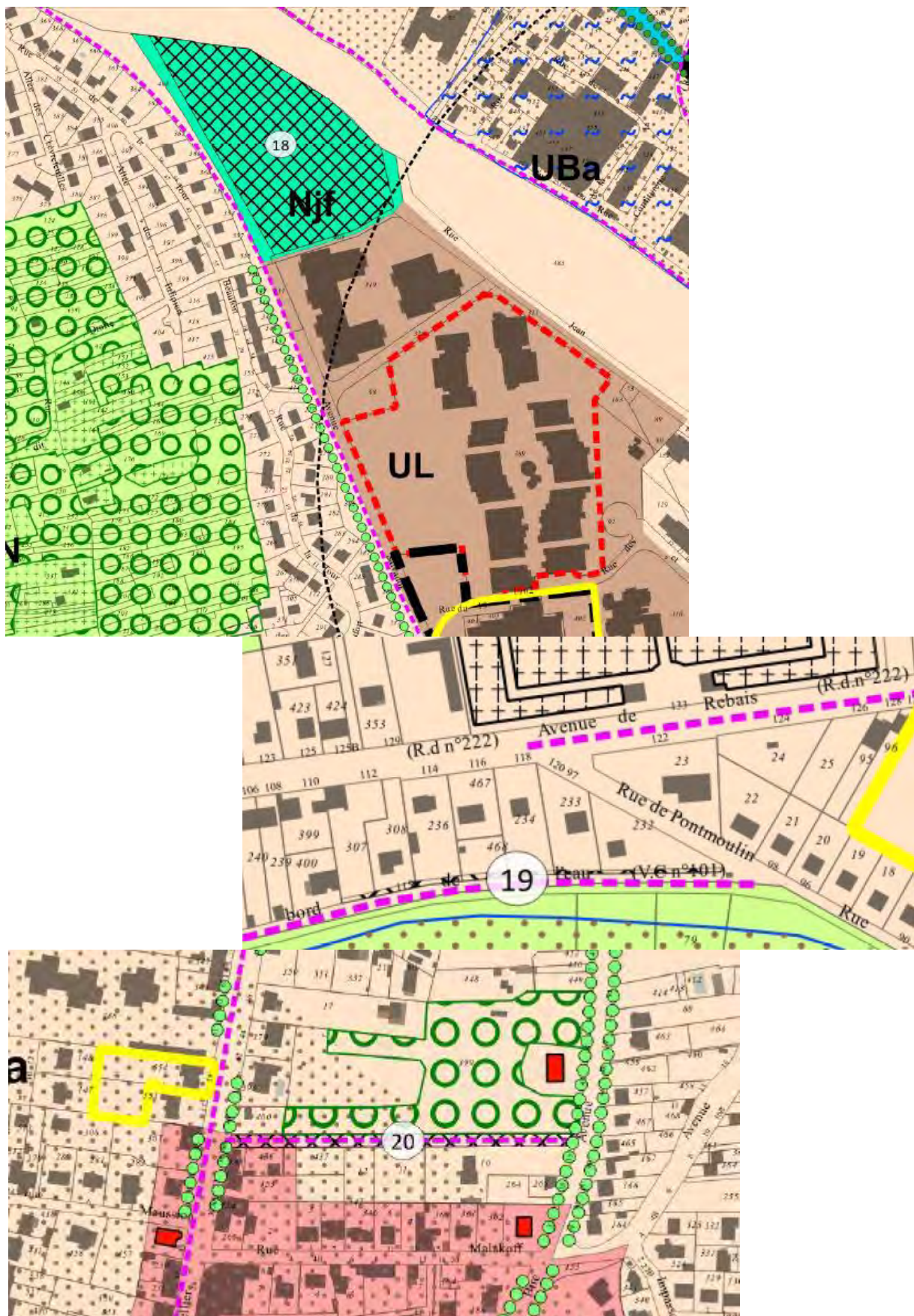
3) Modifications apportées aux documents graphiques : création d'emplacements réservés

Différents emplacements réservés (ER) ont été créés.


Comme vu précédemment, un ER (18) est créé sur le secteur Njf situé au Sud du territoire, avec une vocation jardins familiaux / stationnement.

Un ER (19) est créé le long de la promenade du bord de l'eau, afin de l'élargir, au droit des parcelles 232 à 307. Les clôtures ont déjà été reculées par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Un ER (20) est créé sur la sente reliant l'avenue Jehan de Brie à l'avenue Gastellier, afin de pérenniser cet itinéraire.



Nouveau tableau des ER

 Emplacement réservé

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement routier - traitement de l'entrée de ville	Commune	8020
2	Elargissement du chemin rural	Commune	9614
3	Extension du lycée	Région	2433
4	Aménagement de voirie	Commune	1294
5	Prolongement et élargissement de la rue Delsol	Commune	201
6	Parking	Commune	3139
7	Espace vert et cheminement piétonnier	Commune	7454
8	Elargissement de carrefour	Commune	169
9	Plantations d'alignement	Département	599
10	Place publique	Commune	1007
11	Prolongement du parc des Capucins et aire de stationnement	Commune	9946
12	Voirie	Commune	1062
13	Carrefour	Commune	2205
14	Elargissement de la V.C.7	Commune	10015
15	Parking	Commune	642
16	Aménagement d'un carrefour	Commune	237
17	Elargissement de la voirie	Commune	269
18	Jardins familiaux / Stationnement	Commune	19238
19	Elargissement de la promenade du bord de l'eau	Commune	320
20	Sente reliant l'avenue Gastellier à l'avenue Jehan de Brie	Commune	1652

4) Modifications apportées aux annexes

Une pièce annexe est ajoutée au dossier de PLU afin de présenter un plan des secteurs soumis à une réflexion avec la Ville en vue de la convention éventuelle d'un projet urbain partenarial, conformément à l'article R.151-52-12 du code de l'urbanisme (voir chapitre dédié dans la partie consacrée aux OAP). Cette nouvelle faculté offerte par la Loi ALUR aux PLU permettra à la Ville de prévoir le financement des équipements nécessaires aux futures populations qui s'installeront au sein des programmes immobiliers ciblés par le Plan annexé au PLU. Ce sont les secteurs qui présentent un potentiel de création de plus de 20 logements en leur sein.

De plus, en parallèle de la présente modification du PLU, la ville a mené un travail de définition d'un plan délimité des abords. Ce plan est soumis à enquête publique unique, conjointe à celle de la modification du PLU.

Conformément au code de l'urbanisme, ce plan qui constitue une servitude d'utilité publique sera annexé au PLU après enquête publique et validation des services de l'Etat.

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La Municipalité a décidé de réaliser une évaluation environnementale de la présente modification, eu égard au fait que des modifications sont apportées à des espaces classés en zone naturelle (création d'un secteur Njf sur des jardins familiaux existants, et classement en zone Njf d'une ancienne zone UL, où s'établit actuellement une friche en voie de boisement).

Ainsi, les incidences du projet de modification sur l'environnement sont détaillées dans la pièce spécifique dédiée à l'évaluation environnementale de la modification.