Département des Yvelines

Commune de Bailly

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

Pièce n°2 :

RAPPORT DE PRESENTATION

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	17/12/2012
Modification n°1	17/06/2014
Révision allégée	28/06/2016
Modification n°2	02/10/2018

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

Agence KR architecte urbaniste

SOMMAIRE

1. … OBJET DE LA MODIFICATION 4
2. … PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS 6
Justification de la levée du périmètre d'attente 7
Pièce n°5 : Les documents graphiques du règlement 11
Pièce n°6 : Le règlement 12

1. OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLU de Bailly a été approuvé le 17 décembre 2012 et a été modifié par voie de Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 3 février 2014, pour permettre la réalisation du projet TGO (devenu Tram 13 Express). Il a ensuite fait l'objet d'une première modification approuvée le 17 juin 2014 puis d'une révision « allégée » approuvée le 28 juin 2016 et enfin d'une deuxième modification approuvée le 2 octobre 2018.

La modification n°2 avait pour objet principal de créer une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur concerné par le futur Tram 13 Express qui expose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

….

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.»

Dès 1994 le Schéma Directeur de la Région Ile de-France, pour résoudre les problèmes de déplacements de banlieues à banlieues, prévoyait la création de nouvelles liaisons ferrées «*en tangentielle ou en rocade*» qui s'appuient sur les infrastructures existantes de la Grande ceinture.
Concernant la Tangentielle ouest, aujourd'hui le **Tram 13 Express**, « Le projet consiste à **prolonger la Grande Ceinture Ouest (GCO) jusqu'à Saint-Germain-RER (RER A) au Nord, et Saint-Cyr-l'Ecole (RER C) au Sud**, afin d'assurer des correspondances efficaces avec les lignes ferrées radiales. Le projet réutilise en partie les voies de la Grande Ceinture (GC) non exploitées aujourd'hui. Le projet s'inscrit intégralement dans le département des Yvelines.

Il prévoit notamment l**a création de stations** entre Saint-Cyr RER et Noisy-le-Roi (**Bailly**, Saint-Cyr ZAC et à plus long terme Allée Royale de Villepreux) et **la rénovation des voies actuellement non exploitées de la Grande Ceinture entre Noisy-le-Roi et Saint-Cyr ZAC.**
Le Tram 13 Express desservira 11 stations dont 3 sont en correspondance directe avec des modes lourds (lignes RER à Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr-l'Ecole et Transilien à Saint-Nom-la-Bretèche et Saint-Cyr-l'Ecole). Il est prévu une halte à Bailly.

L'arrivée de ce transport en commun ferré devant avoir un impact aux abords de la future station du Tram 13 Express, la commune de Bailly a créé une servitude de périmètre d'attente dans le cadre de la modification n°2 de son PLU, pour se laisser le temps de la réflexion et permettre l'aménagement pertinent de ce nouveau secteur de centralité de la commune.

Par ailleurs, la commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU, a vu l'opportunité de permettre, à proximité immédiate de la future halte du Tram 13 Express, la création d'un programme mixte comprenant logements et commerces, dont 30% de logements locatifs sociaux principalement à destination des personnes âgées, tout en maintenant le parking public idéalement situé près de la future halte.

Un projet global a ainsi été défini permettant à la commune de Bailly de lever le périmètre d'attente dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification définie aux articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

«…..le plan local d'urbanisme est modifié lorsque …. la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. » (article L.153-36)
« La procédure de modification est engagée à l'initiative …. du maire qui établit le projet de modification » (article L.153-37)
« Avant l'ouverture de l'enquête publique … le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ». (article L.153-38)

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par … le maire lorsqu'il a pour effet :*

> *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
>
> *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
>
> *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
>
> *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. » (*article L. 153-41)

Les modifications à apporter au dossier de PLU portant sur la suppression de la servitude de périmètre d'attente au sens de l'article L.151-41 5° sur le secteur concerné par le futur Tram 13 Express et sur les ajustements réglementaires qui l'accompagnent, avec pour conséquence l'augmentation des possibilités de construire de plus de 20% dans le secteur considéré, c'est bien la procédure de modification de droit commun qui s'applique.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente modification sont les suivantes :

- **Pièce n°2 : Rapport de présentation correspondant au présent document**
- **Pièce n° 5.1 : Document graphique général - 1/5000ème**
- **Pièce n° 5.2 : Document graphique centre-ville - 1/2000ème**
- **Pièce n°6 : Règlement**

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

JUSTIFICATION DE LA LEVEE DU PERIMETRE D'ATTENTE

Le site

Le périmètre d'attente se situe de part et d'autre des voies ferrées et intègre l'emplacement de la future halte du Tram 13 Express. Il est limité

- au nord par le chemin de la Châtaigneraie qui longe le parc éponyme,
- à l'est l'impasse de la Halte,
- au sud le Chemin vert
- à l'ouest la Route de Fontenay/Rue du Plan de l'Aître.

Le site comprend :

Au nord des parcelles occupées par des maisons individuelles desservies par l'impasse de la Halte ouvrant sur de vastes jardins vers l'ouest ainsi que l'ancienne maison du garde barrière et ses abords ;

Au sud : un parking public

Au centre : l'emprise du futur Tram 13 Express

Présentation du projet d'ensemble

Depuis la modification n°2, la commune de Bailly a fait élaborer différentes études pour l'aménagement du site impacté par la servitude de périmètre d'attente qui lui ont permis de définir un projet d'ensemble, répondant aux enjeux particuliers de ce site.

Le projet doit répondre à plusieurs objectifs :

- Faciliter l'aménagement du nouveau Transport en Commun et de la station du Tram 13 Express sur Bailly ;
- Créer un parvis à la future halte intégrant des stationnements pour les vélos avec la prise en compte de l'intermodalité.
- Réaliser une opération mixte (logements, commerces et services) au pied de la future halte du Tram 13 Express ;
- Répondre aux besoins de la commune en matière de création de logements et notamment de logements locatifs sociaux, la commune de Bailly étant assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

<u>Le projet du Tram 13 Express sur le site</u> *(source étude Tram 13 Express SNCF 2018)*

Figure 5 : Station de Bailly – profil en long de la station

T13 Express - Dossier de demande de permis d'aménager sur Bailly – mars 2018

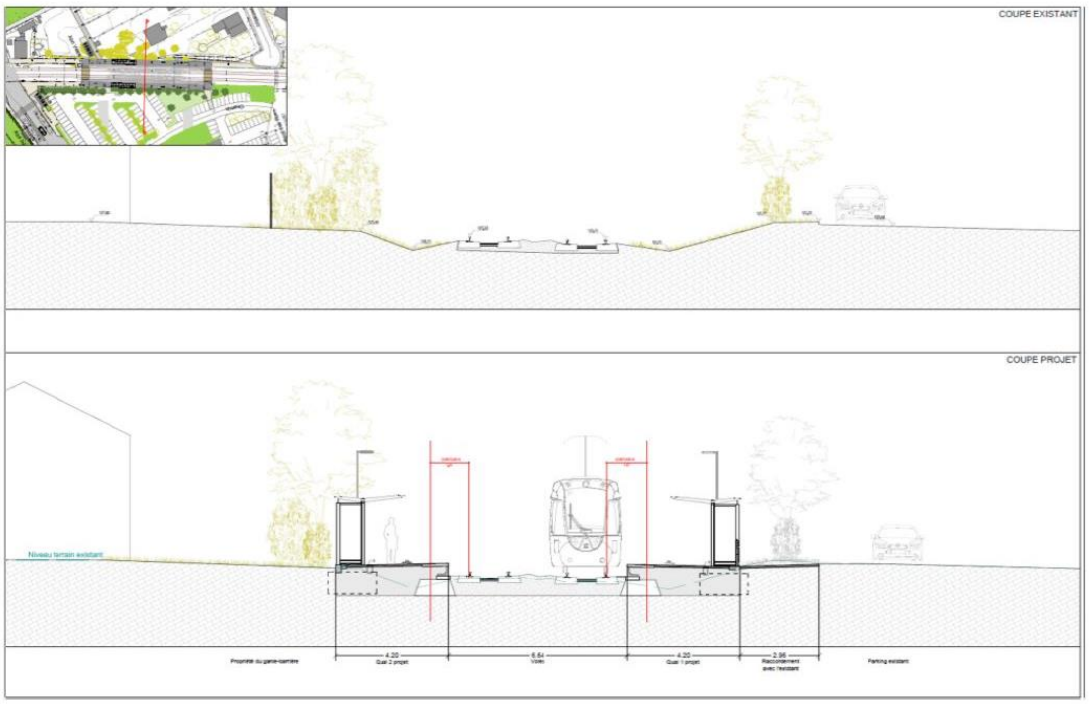


Figure 4 : Station de Bailly – coupe de la station

T13 Express - Dossier de demande de permis d'aménager sur Bailly – mars 2018

Le périmètre, objet de la présente modification du PLU, doit accueillir la future station du Tram 13 Express, appelée halte de Bailly.

Les besoins en logements

Le PLU de 2012 prévoyait la création d'une moyenne de 18 logements par an entre 2012 et 2020, soit 144 nouveaux logements.

Le territoire urbanisé de la commune de Bailly, fortement contraint par la forêt de Marly au nord et le site classé de la Plaine de Versailles au sud, ne dispose pas de capacité d'extension. Par ailleurs, les possibilités de renouvellement urbain ou de densification des espaces urbanisés sont très limitées.
La commune de Bailly a saisi l'opportunité d'acquérir un vaste parc privé d'une superficie de 2 hectares situé près du parc de la Mairie en centre-ville pour réaliser l'opération des Sentes comprenant 84 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, répondant en partie à ces obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU. Seuls deux autres nouveaux logements ont été créés en plus, ce qui porte à 86 le nombre de logements supplémentaires entre 2012 et 2020, soit à peine plus de 10 logements par an, entraînant une baisse constante de la démographie.

C'est pourquoi, outre la volonté de valoriser les abords de la future halte du Tram 13 Express, la commune de Bailly à instaurer une servitude de périmètre d'attente sur des parcelles faiblement bâties aux abords du transport collectif.
Les études de réceptivité menées sur ce site ont permis d'évaluer à une centaine de logements le programme qui pourrait être réalisé, dont 30% de logements locatifs sociaux.
Ainsi, avec les 86 logements déjà livrés près de la Mairie, ce sont près de 200 logements qui seraient créés.

Le projet global

Le projet prévoit de préserver le parking public existant au sud compte tenu du rôle de rabattement vers la nouvelle halte du Tram 13 Express qu'il va pouvoir jouer et de réaliser une opération mixte de constructions entre la station du Tram et le parc de la Châtaigneraie.

Schéma d'ensemble

Programme de construction

Le programme envisagé comprend :

- Entre 100 à 150 logements dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux destinés prioritairement aux séniors ;
- Un espace d'environ 600 m² dédiés aux commerces et services

Avec une quote-part de 30% de logements locatifs sociaux, il concoure à permettre à la commune de remplir ses obligations en matière de logements locatifs sociaux.

L'espace dédié aux services et commerces, sera accessible aux résidents comme aux riverains et aux usagers du Tram. Il permet de dynamiser ce qui peut être appelé le nouveau « pôle gare » de Bailly.

Le paysagement du site

Les espaces paysagers le long du parking situé au sud des voies ferrées est maintenu et le projet prévoit également la création d'un retrait paysager entre les voies ferrées et les futures constructions.

L'ensemble de ces espaces arborés et plantés s'inscrivent en compatibilité du PADD du PLU en assurant la prise en compte des connexions écologiques de part et d'autre des voies ferrées du Tram 13 Express.

L'accessibilité et la desserte

Le projet assure une liaison qualitative entre l'arrêt de tramway et le parc de la Chataigneraie. Il comprend l'aménagement d'un parvis pour la future halte du Tram 13 Express intégrant un parking vélos, ainsi qu'une traversée piétonne et des percées visuelles entre la halte et le parc public.

Afin d'assurer l'intermodalité entre le tramway et les autres modes de transport, outre les espaces de stationnement vélo une dépose-minute doit être intégrée au projet.

Compte tenu de ces éléments, le périmètre d'attente peut donc être levé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU afin de permettre la réalisation de ce projet.

PIECE N°5 : LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

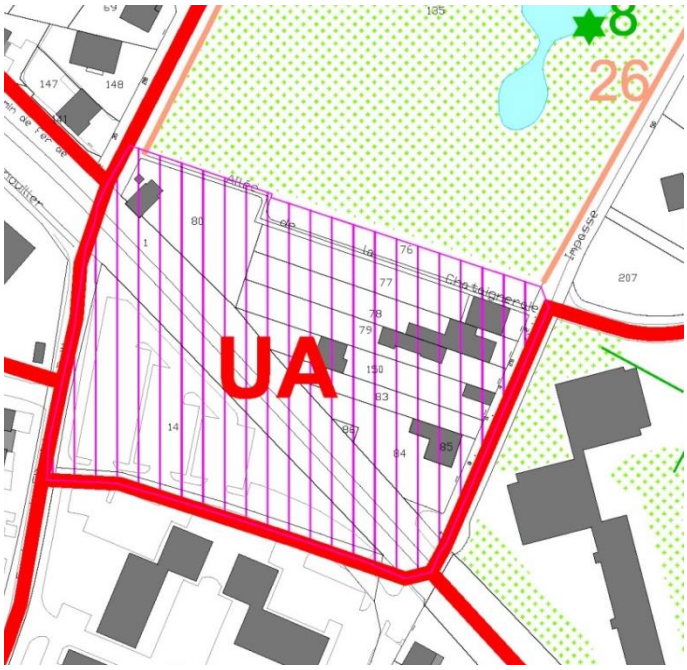
Les modifications des documents graphiques portent :

- la levée du périmètre d'attente
- la création d'Espaces Paysagers Protégés de part et d'autre des voies ferrées (P2)

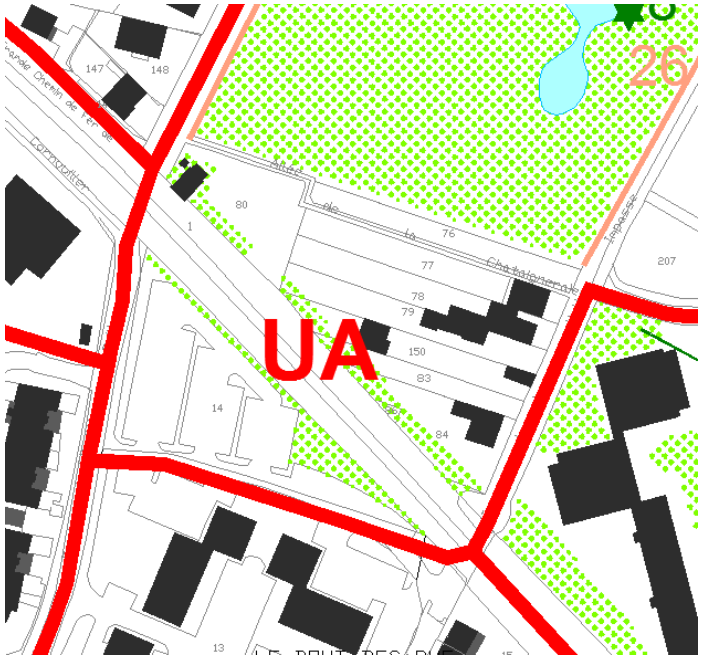
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

LEVEE DU PERIMETRE D'ATTENTE ZONE UA (TRAM 13 EXPRESS)

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



DOCUMENT GRAPHIQUE POUR LA MODIFICATION n°3 DU PLU



PIECE N°6 : LE REGLEMENT

Préambule

Le PLU de Bailly ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR (décembre 2015), le règlement du PLU est rédigé selon les dispositions antérieures du code de l'urbanisme pour la partie réglementaire. En revanche, pour la partie législative c'est le nouveau code de l'urbanisme qui s'applique. Aussi, en introduction du règlement figure un tableau des correspondances des articles cités dans le règlement avec leur nouvelle numérotation.

Les modifications apportées dans le règlement par la présente procédure de modification portent essentiellement sur la zone UA et la levée du périmètre d'attente.

Outre la levée du périmètre d'attente et les modifications du règlement qu'elle entraîne, la présente modification permet de corriger un oubli et une erreur matérielle :

- un oubli dans le règlement de la zone UD. En effet, le secteur UDe est concerné par la bande de protection des lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares, comme toutes zones urbaines situées en limite de la forêt de Marly et la règle ne figure pas.
- une erreur matérielle a été constatée : Il est resté en fin de règlement une annexe relative aux emplacements réservés, tableau laissé en couleur rouge, précédé de la mention « Néant ». Il n'y a plus d'emplacement réservé dans le PLU ; cette annexe doit donc être supprimée.

Zone UA, les articles du règlement modifiés

En introduction de la zone UA, il est précisé que :
« Une partie de la zone UA située au sud de la ville aggloméré aux abords de la future halte du Tram 13 Express, est concernée par une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. »

Ce paragraphe est supprimé.

Article UA1
Il est précisé que dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article UA2.

Ce paragraphe est supprimé.

Article UA2
Conformément à la législation en vigueur il est réglementé que dans le périmètre d'attente et pour une durée maximum de 5 ans, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, existante à la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Ce paragraphe est supprimé.

Article UA6

Une règle est ajoutée pour tenir compte de l'arrivée du Tram 13 Express. Il est imposé un recul de 10 mètres minimum entre les constructions et les voies ferrées pour limiter les nuisances pour les riverains.

Le périmètre d'attente étant levé, les articles du règlement de la zone UA sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA comprend un secteur UAa et un secteur UAb.

Le secteur UAa correspond à la résidence « Le Clos de Cernay ».

Le secteur UAb correspond au secteur dit de « La Châtaigneraie » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

Une partie de la zone UA située au sud de la ville aggloméré aux abords de la future halte du Tram 13 Express, est concernée par une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

APRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA comprend un secteur UAa et un secteur UAb.

Le secteur UAa correspond à la résidence « Le Clos de Cernay ».

Le secteur UAb correspond au secteur dit de « La Châtaigneraie » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

Une partie de la zone UA située au sud de la ville aggloméré aux abords de la future halte du Tram 13 Express, est concernée par une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente

AVANT

Article UA1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme
Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article UA2.

APRES

Article UA1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme
Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article UA2.

AVANT

Article UA2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :
  - que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²,
  - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
  - qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
  - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

<u>Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5°du Code de l'Urbanisme</u>
L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-5-III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :
Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

<u>Dans le secteur UAb</u>

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

APRES

Article UA2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :
  - que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²,
  - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
  - qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
  - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5°du Code de l'Urbanisme
L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de L.123-1-5 III 2du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :
Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

Dans le secteur UAb

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

Aaaa : texte supprimé … Aaaa : texte modifié/reformulé… Aaaa : texte ajouté… …lors de la présente

AVANT

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UA, en dehors du secteur UAb :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions *Implantation impossible*

Dans le secteur UAb :

- Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* publiques, emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

APRES

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UA, en dehors du secteur UAb :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions *Implantation impossible*

Le long des voies ferrées du Tram 13 Express

- Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord des voies ferrées.

Dans le secteur UAb :

- Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* publiques, emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Zone UD, l'article 1 du règlement modifié

Le secteur UDe de la zone UD étant impacté par la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérée sur les documents graphiques du règlement comme toutes les zones situées en bordure de la forêt de Marly, il convient d'ajouter la règle correspondante dans le règlement

Article UD1

Il est ajouté à la fin de l'article 1 le paragraphe suivant :

« Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite »

Le règlement de la zone UD est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après

AVANT

Article UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

APRES

Article UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Suppression du tableau des emplacements réservés

Il s'agit de corriger une erreur matérielle. Le paragraphe portant sur les emplacements réservés en annexe du règlement aurait dû être supprimé dans le règlement de la modification n°2 il a été laissé par erreur.

Le paragraphe et le tableau relatifs aux emplacements réservés sont ainsi supprimés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

EMPLACEMENT RESERVE

Néant

L'emplacement réservé repéré aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme est le suivant :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE *Approchée en m²*
1	Aire de stationnement	Commune	3 300