

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

Ville de
La Garenne-Colombes



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification soumis à enquête publique
Janvier 2010

NOTICE EXPLICATIVE ET
RAPPORT DE
PRESENTATION

1

JANVIER 2010

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	3
II. PRESENTATION DE L'OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION	4
III. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION	5
IV. RAPPORT DE PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	6
IV.1 ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU	6
IV.1.1 Actualisation du diagnostic initial	6
IV.1.2 Explication des choix retenus pour établir le PADD, exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement	6
IV.1.3 Etat initial de l'environnement et incidence des orientations du PLU sur l'environnement	6
IV.2 PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION	7
IV.2.1 Restructuration formelle et adaptation d'ordre purement technique du règlement sur l'ensemble des zones	7
IV.2.2 Modifications propres au règlement de la zone UA	15
IV.2.3 Modifications propres au règlement de la zone USP : modifications techniques et corrections des incohérences	16
IV.2.4 Modification du document graphique général (Plan 4.1)	18
IV.2.5 Modifications du document graphique de la zone USP (Plan 4.2)	19
IV.2.6 Modification du document graphique de la zone USP M	21
IV.2.7 Modifications et suppressions d'un certain nombre de définitions en annexe	21
V. DOCUMENTS MODIFIES DU PLU	24
VI. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU	24

I. PREAMBULE

Dans le cadre fixé par la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 et en application du Code de l'urbanisme, la Ville de la Garenne-Colombes s'est d'abord dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui portait sur l'ensemble du territoire de la commune.

Prescrit par l'Arrêté préfectoral du 21 mai 1971, le Plan d'Occupation des Sols a été publié le 3 septembre 1980 et approuvé le 28 février 1983.

Il a fait l'objet d'une première révision, décidée par la délibération du Conseil municipal du 25 juin 1985 et approuvé par la délibération du 31 mars 1989. Une seconde révision, décidée par Délibération du Conseil Municipal du 3 juin 1992, a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 27 janvier 2000.

Le Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet d'une mise à jour approuvée par la délibération du Conseil municipal du 26 mars 2001 et de trois modifications approuvées par les délibérations du Conseil municipal des 26 mai 2003, 2 juillet 2004 et 23 mars 2006.

Par la mise en œuvre d'une procédure de révision, la Ville de La Garenne-Colombes a ensuite substitué à son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application des nouvelles règles portant sur les documents d'urbanisme introduites par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Cette mise en révision du Plan d'Occupation des Sols, prescrite par la délibération du Conseil municipal du 5 juillet 2002, a été arrêtée par la délibération du Conseil municipal du 2 mars 2006 et approuvé par la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2006.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Garenne-Colombes est opposable depuis le 13 novembre 2006.

Les objectifs communaux définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) sont les suivants :

- développer la ville en préservant son ambiance urbaine originale,
- assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal,
- assurer un développement économique équilibré et durable du territoire communal,
- mener une action de valorisation de la voirie dans une logique de développement durable,
- mieux organiser le stationnement pour améliorer le fonctionnement urbain,
- satisfaire les nouvelles attentes de la population par le renouvellement des équipements publics et privés d'intérêt général,
- renforcer l'image verte de la commune pour une ville agréable et respirable,
- préserver l'environnement pour un développement durable de la ville.

La Ville a créé la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) des Champs-Philippe, par délibération du Conseil municipal du 2 mars 2006, afin de permettre le renouvellement urbain du quartier Ouest de La Garenne-Colombes. Le dossier de réalisation en a été approuvé le 21 décembre 2006.

Une première procédure de modification du PLU a été lancée par un arrêté municipal du 15 janvier 2007 et approuvée par la délibération du Conseil municipal du 19 avril 2007, suivie d'une seconde procédure de modification lancée par arrêté municipal du 24 décembre 2008 et approuvée par délibération du Conseil municipal du 4 juin 2009, et d'une troisième modification lancée par arrêté du Conseil municipal du 22 avril 2009 et approuvée par délibération du Conseil municipal du 7 septembre 2009.

Une quatrième modification est lancée par un arrêté municipal du **11 Janvier 2010**.

L'enquête publique se tiendra du **8 février 2010 au 20 mars 2010** inclus, avec pour objectif d'approuver cette quatrième modification dans le courant du mois de juin 2010.

II. PRESENTATION DE L'OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION

D'une part il s'agit de **clarifier** et d'**harmoniser** le règlement du PLU **sur la plupart des zones** en ce qui concerne : **l'aspect extérieur** des constructions (réorganisation formelle de l'article 11, les attiques, les toitures-terrasses, les toitures en pente), les règles de calcul des **hauteurs** des constructions (**point de référence** à prendre en compte pour l'application des règles de l' article 10), la réglementation des **saillies** sur alignement et marges de reculement, actualisation sur la codification des **servitudes de cour commune** ainsi que l'assouplissement des contraintes en matière de **stationnement** dans les secteurs proches des **transports publics**.

D'autre part des modifications sont apportées en propre aux règlements des **zones UA** (entrées de Ville et grands axes) et **USP** (ajustement des règles relatives à la **hauteur** maximale des constructions, **niveau fini** des espaces verts, suppression de la notion de **surplomb**).

En outre le **document graphique général 4.1** est modifié en vue d'y intégrer un nouvel emplacement réservé (**GACO** avenue de Verdun) et les documents graphiques **des zones USP** (suppression partielle de l'emplacement réservé n° 57, suppression de la zone de **surplomb**, réduction de l'emprise constructible dédiée à l'extension de l'Ecole Renan, réduction d'une emprise opérationnelle rue des **Murgers**, règle de **hauteur** en sous-secteur **USPD**) et **USPM** (suppression de la zone de **surplomb**) sont aussi adaptés.

Par ailleurs, la liste des **définitions** est mises à jour. Certaines sont modifiées (saillies, attiques...), d'autres sont supprimées purement et simplement (surplomb, saillies sur alignement et sur reculement, oriels...) ou introduites pour la première fois (unité foncière...).

Enfin la liste des **emplacements réservés** est mise à jour.

III. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1,

b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels,

c) ne comporte pas de graves risques de nuisance [...]. »

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par les alinéas L 123-13-a, L 123-13-b, et L 123-13-c :

- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance [...].
- La présente modification du P.L.U. ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole, de zone naturelle et forestière, ni de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels.
- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

En effet, soit les modifications sont d'ordre purement technique liées à l'évolution des opérations et corrigent des incohérences de rédaction (article 11), auquel cas elles ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence sur l'économie générale du PADD, soit les modifications réaffirment, améliorent et renforcent la mise en œuvre des objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durable ainsi que ceux du plan de déplacement urbain en clarifiant certaines dispositions réglementaires, et par conséquent, ne portent en aucun cas atteinte à l'économie générale du PADD.

En outre le recours à la procédure de modification simplifiée est d'emblée écartée car inappropriée. En effet, introduite par la loi du 17 février 2009, son décret d'application n°2009-722 du 18 juin 2009 indique que cette procédure n'a pour objectif que l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés. Or la présente modification a pour objet un tout autre motif. En outre cette procédure ne s'applique que lorsque la modification du PLU a pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

IV. RAPPORT DE PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

IV.1 ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

IV.1.1 Actualisation du diagnostic initial

Le diagnostic exposé de manière très détaillée dans le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur n'est pas modifié par la présente modification. Il a été très récemment et largement actualisé lors d'une précédente modification lancée par arrêté en date du 24/12/2008 et approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 4 juin 2009.

Cependant, différentes études menées depuis la précédente modification, ont mis en exergue l'imperméabilité à la circulation (notamment piétonne) du secteur du quartier Charlebourg objet de la rénovation des années 1970. Il est donc nécessaire de redéfinir le statut et la gestion des espaces interstitiels, notamment en rétablissant des liaisons internes au quartier d'une part, et en ouvrant le quartier sur les Champs-Philippe et vers le centre de la commune. En outre une étude urbaine spécifique réalisée pour le compte de la ville de La Garenne-Colombes sous forme d'un marché de définition lancé, en 2007, par la SEM 92, ouvre la réflexion sur la mutation de la plate-forme d'activités (RATP et PSA), le devenir de la rue Pasteur et l'urbanisme des années 1970 de Charlebourg (R+15) ; ces grandes emprises foncières entravent les liaisons entre le secteur Ouest de la commune et le centre-ville.

Une pré-étude réalisée décembre 2009 réalisée par le bureau d'études Atelier Ville et Paysage vient compléter le dispositif en dressant un diagnostic précis de la situation et en proposant l'inscription au PLU d'un emplacement réservé.

IV.1.2 Explication des choix retenus pour établir le PADD, exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

La présente modification du PLU n'ayant pas pour objet de refondre la structure générale du PLU, l'explication des choix retenus pour établir le PADD et l'exposé des motifs de la délimitation des zones ne sont pas modifiés dans leur ensemble. Le PADD n'est pas modifié.

IV.1.3 Etat initial de l'environnement et incidence des orientations du PLU sur l'environnement

L'état initial de l'environnement est inchangé.

Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement ne sont pas modifiées dans leurs principes. La présente modification du PLU n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

IV.2 PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

IV.2.1 Restructuration formelle et adaptation d'ordre purement technique du règlement sur l'ensemble des zones

1°) L'aspect extérieur des bâtiments : restructuration et adaptation de l'article 11 toute zone :

L'article 11 du PLU permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Il fixe des prescriptions relatives notamment aux percements, aux matériaux, aux clôtures, aux formes des constructions ainsi qu'au traitement des façades. Il a pour finalité d'assurer la préservation de la qualité architecturale du tissu bâti garennois et la bonne insertion des projets dans leur environnement conformément à l'orientation du PADD selon laquelle : « (...) les constructions nouvelles devront d'une manière générale, faire l'objet de règles visant, outre leur qualité architecturale propre, à la cohérence de leur intégration dans l'environnement immédiat ; ces règles devront en particulier faire en sorte que toute nouvelle construction ne donne pas naissance à de nouveaux accidents urbains dont la résorption s'avérerait improbable voire impossible(...) ». »

L'objet de la présente modification est d'une part de clarifier les dispositions applicables en uniformisant autant que possible la rédaction de l'article pour toutes les zones et de corriger les incohérences formelles de rédaction, ce qui est sans conséquence quant à l'orientation susmentionnée et permettra de rendre « plus lisible » le document par les pétitionnaires.

D'autre part il s'agit aussi de modifier l'article 11 sur le fond (attique, toitures-terrasses) pour lui permettre d'assurer au mieux la mise en œuvre effective des objectifs rappelés ci-dessus.

a) Renumérotation et réorganisation formelle de l'article 11 toute zone dans une perspective d'uniformisation :

Des lectures plus poussées du document d'urbanisme à l'occasion de l'instruction de demandes d'autorisations du droit des sols et d'interrogations de divers pétitionnaires ont conduit au constat que l'article 11 dans sa rédaction actuelle est peu ,voir mal, structuré d'un point de vue formel.

Des **erreurs matérielles de numérotations**, sans conséquence sur le fond, sont présentes dans différentes zones (ex : présence de 2 articles 11.5 en zone UE traitant de 2 sujets différents, 2 articles 11.3 en UL, en UL l'article 11.3.9 succède directement au 11.3.4).

En outre on note des **numérotations différentes** d'une zone à l'autre au sein du même article alors que les mêmes thèmes y sont abordés. Ainsi en zone UF l'article UF 11.1 traite du soin à apporter aux façades alors qu'en UA, USP et UE il pose des règles générales en matière d'insertion des constructions dans l'environnement urbain. Dans le même ordre d'idée l'article UA 11.6 traite des toitures alors que ce même sujet est saisi à l'article 11.5 de la zone UE (idem pour les clôtures).

Un autre exemple peut être cité, celui de l'article UF 11.2 relatif aux clôtures alors que dans les zones UA, UE et USP il concerne les constructions existantes. Ces imperfections d'organisation formelle même sans conséquence au fond sont néanmoins de nature à rendre plus difficiles la lecture et la compréhension du règlement par les usagers. Elles sont corrigées.

Par ailleurs, en zone USP, une contradiction existe entre les actuels articles 11.3.7 et 11.6.1. Aux termes de l'article 11.3.7 les étages en attiques sont réglementés sans distinction entre les destinations alors que selon l'article 11.6.1 il est très clairement spécifié que les prescriptions concernant ces attiques ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation.

L'article 11.3.7, faux-jumeau de l'article 11.6.1 est purement et simplement supprimé.

Enfin des **erreurs de présentation** doivent aussi être corrigées comme par exemple l'article 11 de la zone UPM 3 qui renvoie à un graphique décalé.

En vue de remédier à l'ensemble de ces difficultés il est ici proposé de **réorganiser et d'uniformiser** pour toutes les zones la présentation de l'article 11 selon le plan suivant :

- **Article 11- 1 : Dispositions générales**

- **Article 11.2 : Constructions existantes**
 - Article 11.2.1 : Traitement des façades
 - Article 11.2.2 : Eclairage de combles
 - Article 11.2.3 : Surélévation

- **Article 11.3 : Constructions neuves**

- **Article 11.4 : Toitures**
 - Article 11.4.1 : Principe général
 - Article 11.4.2 : Antennes
 - Article 11.4.3 : Toitures-terrasses
 - Article 11.4.4 : Toitures en pente

- **Article 11.5 : Clôtures**
 - Article 11.5.1 : Clôtures sur voies et emprises publiques
 - Article 11.5.2 : Clôtures sur les autres limites
 - Article 11.5.3 : exemption pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

b) Précision apportée sur la définition et le champ d'application de la notion d'attique au sens du document local d'urbanisme :

Dans les zones UA, UE, UPM 1, UPM 2, UPM 3, USP l'actuel article 11.6 (devenant article 11.4.4 du fait du remodelage complet décrit précédemment) s'attache à réglementer les toitures en pente, de manière assez stricte, notamment pour les attiques, en indiquant, sans distinguer formellement entre les destinations, que les toitures en pente doivent :

- Soit présenter une pente minimum de 30 %
- Soit être de type « Mansart » en s'inscrivant dans un arc de cercle d'un rayon de 4 m, le terrasson devant comporter une pente de 10 % minimum
- Soit, s'il s'agit d'un étage en attique, présenter un retrait par rapport à la façade de 1,80 m minimum, ne pas dépasser 3 m de hauteur et avoir une pente comprise entre 35 % maximum et 10 % minimum.

A cet égard la présente modification poursuit les objectifs de **clarifier le champ d'application** de ces obligations, d'**assouplir** la réglementation des **attiques** en vue d'assurer une meilleure diversité architecturale et d'en préciser la **définition** au sens du PLU.

Actuellement à l'exception de la zone USP la réglementation des toitures en pente s'impose à toutes les destinations de construction sans distinction. Or il apparaît que ces prescriptions très strictes sont peu compatibles avec les équipements d'intérêt collectif et les ensembles immobiliers tertiaires. Par ailleurs, elles se rattachent davantage d'un point de vue esthétique à la **notion d'habitation**.

C'est pourquoi, dorénavant, il sera précisé clairement dans l'ensemble du règlement, comme c'est déjà le cas en zone USP, que les prescriptions relatives aux toitures en pente ne s'imposent **qu'aux seules constructions à usage d'habitation**.

En outre l'attique se définit actuellement au PLU comme la partie supérieure d'un édifice en retrait par rapport à la façade. Ce retrait doit être de 1.80 m minimum par rapport à la façade sur rue et ne doit pas dépasser 3 m de hauteur soit 1 niveau. Il s'agit d'une réglementation très **rigide** qui nuit à la diversité architecturale et urbaine en imposant un modèle standard dont il est impossible de se départir.

Par ailleurs, une lecture a contrario de ces dispositions pourrait aboutir à la conclusion hâtive et erronée que les étages en retrait quels qu'ils soient sont interdits en dehors des prescriptions susmentionnées.

C'est pourquoi il est procédé à la **redéfinition du concept d'attique** au sens du présent PLU en lui fixant un cadre certes plus **souple** mais permettant à la Ville d'atteindre ses objectifs d'ambiance urbaine et d'insertion des constructions nouvelles dans le **tissu traditionnel** garennois.

A cet égard la **hauteur maximale** de 3 m à respecter et le **retrait minimum** de 1,80 m sont **supprimés**. L'attique qui se définira à l'avenir comme la partie d'un édifice située au dernier étage d'une construction à usage d'habitation, doit maintenant s'inscrire dans le gabarit de la toiture à la Mansart qui est défini par ailleurs au PLU.

En tout état de cause il est précisé les étages en retrait non constitutifs d'attique, au sens du PLU modifié, ne sont pas réglementés et peuvent donc être librement réalisés.

La diversité des formes est donc assurée mais sans remettre en cause le style architectural traditionnel de la commune.

De ce fait sur les zones USPM, UF et UL la prescription relative aux étages en retrait disparaît. Ainsi les articles. USP M 11.5, UF 11.5 et UL 11.3.12 dans leur rédaction actuelle sont supprimés.

c) Rationalisation de la rédaction de l'article 11 toute zone en ce qui concerne la problématique des toitures-terrasses :

A l'exception des zones UF, UL et USPM l'article 11 du PLU aborde et réglemente la question des **terrasses formant toiture des étages inférieurs**.

Cet article distingue artificiellement dans sa rédaction actuelle entre **trois types** de terrasses :

- les **terrasses techniques** qui, pour des raisons architecturales, ne doivent pas représenter plus de 10 % de la surface d'emprise au sol de la construction projetée,
- les **terrasses non-accessibles** qui sont tolérées pour l'extension de bâtiments existants, les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m et les équipements collectifs d'intérêt général,
- les **terrasses accessibles** en sous-distinguant les dalles jardins admises pour les constructions à RDC inférieure à 5 m de hauteur et les terrasses directement accessibles de plain-pied et intégrées à construction projetée qui sont acceptées selon les zones dans une limite de 20 ou 50 % des surfaces d'emprise au sol de la construction projetée.

La modification a ici pour objet, dans le cadre de la refonte et de la restructuration de l'article 11 toute zone, d'en **clarifier** le sens et de lui donner plus de cohérence pour en faciliter l'application et la compréhension.

D'une part il s'agit de formaliser clairement, comme le sous-tend d'ailleurs la rédaction en vigueur, que cet article traite bel et bien de la question des **toitures-terrasses** et non de toutes les terrasses dans leur ensemble.

En conséquence de quoi le titre est donc changé et reformulé sous le vocable « toitures-terrasses » à l'article 11.4.3. Le terme « terrasse » est remplacé systématiquement dans le corps du texte par celui de « **toiture-terrasse** ».

D'autre part la distinction faite entre terrasses techniques et non-accessibles apparaît tout à fait artificielle dans la mesure où une terrasse technique constitue par nature une terrasse non-accessible.

A l'avenir l'article 11 ne distinguera plus qu'entre les **toitures-terrasses accessibles** et **non-accessibles** comme c'est déjà le cas en zone USP.

Les prescriptions qui sont applicables aux terrasses techniques dans le texte actuel sont conservées en l'état et regroupées sous le titre toitures-terrasses non accessibles.

Le principe général selon lequel les édifices doivent être implantés en retrait de la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur est conservé.

Enfin au regard de la grande mixité fonctionnelle de la **zone UA** et de la vocation tertiaire spécifiquement très marquée de son **sous-secteur UAb** il y a lieu d'adapter sur ce point l'article UA 11 en vue de faciliter l'implantation de **constructions à usage de bureaux**.

Donc, conformément à l'orientation n° 3 du PADD relative au développement économique du territoire communal, il est proposé ici, comme en zone USP actuellement, d'étendre la liste des toitures-terrasses autorisées aux constructions à **destination de bureaux**. Par ailleurs, pour les **toitures-terrasses accessibles**, il est prévu de les autoriser **librement** pour ces mêmes constructions.

Enfin il en va de même pour les équipements publics et d'intérêt collectif, conformément à l'orientation n° 6 du PADD sur la relance des équipements collectifs d'intérêt général.

L'ensemble des définitions est revu en conséquence.

2°) La réglementation des saillies sur alignement et marge de reculement (article 6) :

Pour toutes les zones où cette problématique est spécifiquement traitée (UA, UE, UPM 3, USP, USPM) les articles 6 du PLU actuel réglementent d'une manière uniforme les saillies sur alignement implantées le **long des voies communales d'une emprise de plus de 8 mètres**.

Il est précisé qu'elles sont autorisées à la **double condition** d'être situées à une **hauteur** supérieure ou égale à **5,50 m** du sol mesuré au niveau du trottoir et d'avoir une **profondeur** maximale de **0,80 m**.

Le long des autres voies il est fait application du règlement du gestionnaire de la voie correspondante.

Ces principes destinés essentiellement à la préservation des fonctionnalités de la voirie publique ne posent aucune difficulté d'application ou d'interprétation. Ils sont donc conservés et ne sont pas impactés par la présente modification.

En revanche la question des **saillies sur reculement** n'est pas traitée de manière uniforme et cohérente au travers du PLU selon les zones.

En effet soit elles sont réglementées pour les voies communales selon les mêmes modalités que les saillies sur alignement (Zones UA, USP et USPM) soit elles ne sont pas du tout mentionnées (zones UE, UF, UL, UPM 1, UPM 2, UPM3).

En tout état de cause en vue de clarifier la compréhension globale du document d'urbanisme il y a lieu de la **restructurer formellement et d'harmoniser** autant que possible le régime juridique applicable aux saillies dans leur ensemble.

Hormis pour les zones UF, UL, UPM 1 et 2 (où la problématique est soit traitée par renvoi aux documents graphiques, soit n'est pas réglementée au regard de leur caractère spécifique) il est proposé maintenant de réorganiser d'un de vue formel le chapitre de l'article 6 relatif aux saillies de la manière suivante :

✓ **Saillie sur alignement :**

- Les voies communales
- Les autres voies

✓ **Saillies sur marge de reculement**

Sur le fond les prescriptions applicables aux saillies sur alignement le long des voies communales sont conservées. Pour les autres voies le renvoi à l'application du règlement de voirie du gestionnaire est maintenu.

Seule la réglementation relative aux saillies sur reculement est modifiée. Il s'agit d'autoriser formellement, pour toutes les constructions, les saillies sur reculement sans les réglementer ni les contraindre et ceci quelle que soit la nature des voies qui les bordent.

3°) Généralisation du point de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur maximale imposée au document d'urbanisme et harmonisation de la gestion des hauteurs :

L'article 10 toute zone du PLU régit la hauteur maximum des constructions soit en fixant des normes au niveau règlement soit en renvoyant aux divers documents graphiques. La hauteur est à la fois toujours définie en valeur absolue (plafond maximal) et parfois aussi en valeur relative selon la distance d'alignement à alignement.

Il est spécifié en annexe que « *Pour l'application de l'article 10, les hauteurs des constructions sont mesurées par rapport au niveau du trottoir de la voie publique desservant la parcelle* ».

Par exception à ce principe l'article 10.4 relatif aux sous-secteurs USP c et USP d dispose que : « *La hauteur ne doit pas dépasser la hauteur indiquée au document graphique mesurée au point le plus haut du trottoir au droit de l'lot opérationnel* ».

Compte tenu des différences de niveau que l'on peut trouver le long des voies sur l'ensemble du territoire communal et des difficultés opérationnelles qu'elles induisent il est envisagé de généraliser à l'ensemble du territoire communal la logique de l'actuel article USP 10.4 cité ci-dessus.

Il s'agit de faciliter l'application des règles de construction.

Dorénavant les hauteurs seront mesurées par rapport **au point le plus haut du trottoir situé au droit de l'unité foncière.**

Il convient de préciser que, dans la mesure où ces variations d'altitude restent limitées et très ponctuelles, la prise en compte de ce nouveau point de référence pour le calcul des hauteurs n'impacte pas l'urbanisme garennois.

Chaque article 10 est modifié en conséquence.

Il est précisé qu'en zone USP le point de référence retenu pour le calcul des hauteurs dans le cadre des emprises opérationnelles sera le point **le plus haut du trottoir situé au droit de l'emprise opérationnelle**.

Hors emprise opérationnelle c'est le point le plus haut du trottoir situé au **droit de l'unité foncière** qui servira de base de calcul comme sur le reste des zones.

4°) Renvoi aux servitudes de cour commune prévues au Code de l'urbanisme (article 7 toute zone) :

D'une manière systématique l'article 7 de chaque zone prévoit en cas d'impossibilité de respecter les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de recourir, en application du Code de l'urbanisme, à la technique **des servitudes de cour commune**.

Pour ce faire il est fait renvoi à l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme. Or il s'avère que depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme sur les autorisations du droit des sols, cet article au contenu inchangé a été renuméroté **L. 471-1**.

La présente modification est l'occasion de régulariser ce point et de remplacer ainsi la mention « article L.451-1 » par celle de « article L.471-1 » partout où cela est nécessaire.

5°) L'assouplissement des contraintes en matière de stationnement dans les secteurs proches des transports publics conformément aux orientations du Plan de Déplacement Urbain :

La précédente modification est venue clarifier les conditions d'application des normes de réalisation des places de stationnement. Cependant, il apparaît opportun à ce jour de renforcer encore davantage les intentions énoncées dans le **PADD et le PDU régional**. En effet, la proximité des transports en commun existants (gares SNCF de La Garenne-Colombes et des Vallées) et à venir (prolongement du tramway T2 avec deux stations le long du Boulevard National et sur la Place de Belgique) autorise la ville à revoir, dans le sens d'un **assouplissement**, ses normes de stationnement sur l'ensemble des zones, en matière de créations de places de stationnement affectées **aux bureaux et aux commerces**.

L'idée est d'inciter davantage à l'utilisation des **transports publics** actuels et futurs.

a) Les bureaux :

L'article 12 toute zone (sauf zone UL) prévoit dans sa rédaction actuelle, que pour les bureaux : « *les normes de stationnement pour les bureaux sont réduites à 1 place/75 m² de SHON dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway, distance appréciée à partir de leur entrée principale* ».

En zone USP il est complété d'une disposition spéciale qui prévoit en zone USP c et USP d que : « *pour les bureaux, le pétitionnaire doit réaliser 1 place par tranche de 100 m² SHON* ».

Il est ici proposé d'étendre cet assouplissement des exigences en matière de stationnement dans un **rayon de 300 m autour des transports publics** à l'ensemble des zones, à

l'exception toutefois des zones UL, UPM 3 et USPM au regard de leur localisation sur le territoire communal (éloignement des transports publics actuels et projetés) et de leur caractère très spécifique. Ce dernier tient à ce que ces zones ont des vocations singulières (zone UL avec les équipements sportifs et les espaces verts, zone de plan-masse UPM n°3 avec ensemble mixte école-EH·PAD-espace vert, zone de plan-masse USPM à destination tertiaire et répondent à des préoccupations urbanistiques qui leur sont strictement propres (intégration urbaine par rapport à un tissu existant, identification d'une entrée de Ville...).

Dorénavant les constructeurs de programmes immobiliers dans un rayon de 300 m autour des transports publics (gares et tramway) ne seront plus redevables que **d'une place par tranche de 100 m² SHON**.

Dans la mesure où il s'agit maintenant de généraliser autant que possible un traitement uniforme pour toutes les zones, sauf cas très particuliers, la spécificité des sous-secteurs USPC et USPD disparaît.

Il est maintenant précisé qu'il s'agit des gares et des stations de tramway **actuelles ou projetées**.

b) Les commerces :

A ce-jour, les dispositions relatives aux commerces des divers articles 12 **ignorent les enjeux et les préoccupations liées aux problématiques de déplacement urbain**.

Elles prévoient pour toutes les zones à l'exception des zones USP, UL et USP M les normes suivantes :

- 0 à 150 m² SHON : Aucune place n'est exigée.
- Entre 150 et 300 m² SHON : 1 place par tranche de 50 m² de SHON.
- Entre 300 m² et 2000 m² SHON : 1 place par tranche de 30 m² de SHON.
- Supérieur à 2000 m² SHON : 1 place par tranche de 25 m² SHON.

En zone USP pour la tranche de 0 à 300 m² les pétitionnaires sont redevables d'une place par tranche de 50 m² SHON. Le règlement visant les zones UL et USPM, du fait de leur fort particularisme, ne traite pas cette question. Elles ne sont donc pas impactées sur ce point par la modification en cours.

Ces dispositions sur l'ensemble des zones à l'exception des zones USP, UL et USPM sont maintenant modifiées et assouplies dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de tramway ,actuelles ou projetées, de la manière suivante :

- 0 à 150 m² Aucune place (l'exonération de place pour la tranche de 0 à 150 m² SHON est maintenue).
- Entre 150 à 300 m² SHON : 1 place par tranche de **75 m²** de SHON.
- Entre 300 m² et 2000 m² SHON : 1 place par tranche de **50 m²** de SHON.
- Supérieur à 2000 m² SHON : 1 place par tranche de **40 m²** SHON.

Pour la zone USP les dispositions nouvelles assouplies dans un rayon de 300 m autour des transports publics sont les suivantes :

- 0 à 300 m²: 1 place par tranche de **75 m²** SHON.
 - Entre 300 m² et 2000 m² SHON : 1 place par tranche de **50 m²** de SHON.
 - Supérieur à 2000 m² SHON : 1 place par tranche de **40 m²** SHON.
- L'absence d'exonération pour la tranche comprise entre 0 et 150 m² SHON est maintenue.

IV.2.2 Modifications propres au règlement de la zone UA

Le PADD fixe notamment, dans ses orientations n° 1 et 4, comme objectif d'aménagement le développement de la Ville en donnant **un caractère plus urbain aux grands axes** et en **restructurant les entrées de Ville**, lieux d'échange et porteurs d'identité.

Il indique à cet égard que : *« les grands axes et les entrées de Ville représentent un enjeu majeur dans la mesure où ils partagent le territoire en plusieurs quartiers aux caractéristiques propres et participent à l'organisation et à la structure de la commune. Fortement porteurs d'identité , ils renvoient l'image de la commune aux usagers et habitants qui les empruntent.*

La Ville souhaite à ce titre donner un caractère plus urbain aux grands axes et poursuivre leur développement et leur aménagement par la constitution de fronts bâtis cohérents et continus (suppression des dents creuses). (...) ».

En vue d'assurer la mise en œuvre de ces orientations générales l'article UA 6.1.2 dispose que : *« Sur les grands axes (...) les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur sur le Rond Point du Souvenir Français, sur le Rond Point de l'Europe, sur l'avenue de l'Europe ; sur la Place de la liberté, sur l'avenue du Général de Gaulle, sur la rue Voltaire (entre la Place de la Liberté et le Rond Point du Souvenir Français), sur le boulevard de la République, sur l'avenue de Verdun 1916 et le boulevard National y compris en retour sur les voies adjacentes sur une longueur de 15 m maximum ».*

Dans cette même perspective l'article UA 10 relatif aux hauteurs prévoit une règle plus libérale pour les constructions situées sur le Rond point du Souvenir Français, le Rond point de l'Europe et l'avenue de l'Europe, la rue Voltaire (de la Place de la Liberté au Rond point du Souvenir Français), boulevard National, boulevard de la République, avenue du Général de Gaulle, avenue de Verdun 1916.

Elles peuvent monter jusqu'à une hauteur maximale de **22 m** au lieu de 19 m.

La **Place de Belgique** figure aux documents graphiques du PADD comme **axe structurant**, support de développement économique ainsi que comme **entrée de Ville** lieu d'échange porteur d'identité, à restructurer.

Pourtant elle n'est pas mentionnée, pour sa partie située en zone UA, aux articles UA 6 et UA 10 comme figurant parmi les grands axes. Il y donc lieu de remédier à cette **anomalie** et de mettre en cohérence sur ce point les articles UA 6 et 10 avec les orientations du PADD précédemment arrêtées.

Enfin le **secteur de la Gare de La Garenne-Colombes** est qualifié d'entrée de Ville au PADD (voir document graphique page 16 du PADD) et il a fait l'objet d'une **étude urbaine** réalisée par le Cabinet Citadia en 2007 dont une des préconisations est de privilégier l'implantation à l'**alignement** des constructions quelles que soient leurs destinations au droit

de la **Gare** et le long de la **rue de l'Arrivée**. Il s'agit ici de reconstituer un **front urbain cohérent et continu** face à La Gare de La Garenne-Colombes et tout le long de la rue de l'Arrivée

Il est donc proposé ici d'intégrer au sein de l'article UA 6.1.2 la Place de La Gare de la Garenne-Colombes ainsi que la rue de l'Arrivée qui borde la voie de chemin de fer en tant que grand axe.

Compte-tenu de la promiscuité avec le tissu pavillonnaire existant dans les environs immédiats de ces lieux l'article UA 10.1 n'est pas complété sur ce point.

IV.2.3 Modifications propres au règlement de la zone USP : modifications techniques et corrections des incohérences

1°) L'ajustement des règles relatives à la hauteur maximale des constructions (point de référence pour le calcul des hauteurs ; édicules techniques) :

En zone USP l'article **10.2** dispose que dans les emprises opérationnelles la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur indiquée au **document graphique**.

Il est rappelé qu'à l'occasion de la présente modification le point de référence à retenir pour mesurer les hauteurs des constructions dans les emprises opérationnelles est dorénavant le **point le plus haut du trottoir situé au droit de l'emprise opérationnelle**. Il est précisé qu'hors ces emprises opérationnelles, ce sera le point le plus haut du trottoir situé au droit de **l'unité foncière**, au sens du présent PLU, qui sera retenu.

L'article 10.3 dans sa rédaction actuelle vient quant à lui préciser qu'aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé, à l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond.

Il introduit d'emblée une règle assouplie pour répondre aux besoins spécifiques des constructions à usage de bureaux (1mètre sur l'avenue de Verdun et le boulevard National).

En vue d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble du PLU dans sa globalité il est maintenant proposé d'aligner la rédaction du règlement de la zone USP en ce qui concerne la question des **édicules techniques** sur celles des autres principales zones (UA, UE...).

Il s'agit d'affirmer le principe général selon lequel les éléments techniques en toiture ne peuvent pas dépasser les hauteurs plafonds sauf signaux radioélectriques et souches de cheminées.

Ce principe est toujours assorti, conformément aux orientations du PADD sur le développement économique, d'un **assouplissement très encadré** le long du boulevard National en ce qui concerne le seul **sous-secteur USP d au regard de sa vocation tertiaire**.

Ce sous-secteur, îlot opérationnel de la ZAC des Champs-Philippe situé entre l'avenue privée Barrilliet et le boulevard National, présente une morphologie très contrainte (différence d'altitude très marquée entre les 2 voies, étroitesse des parcelles, proximité immédiate avec le tissu pavillonnaire environnant à protéger...).

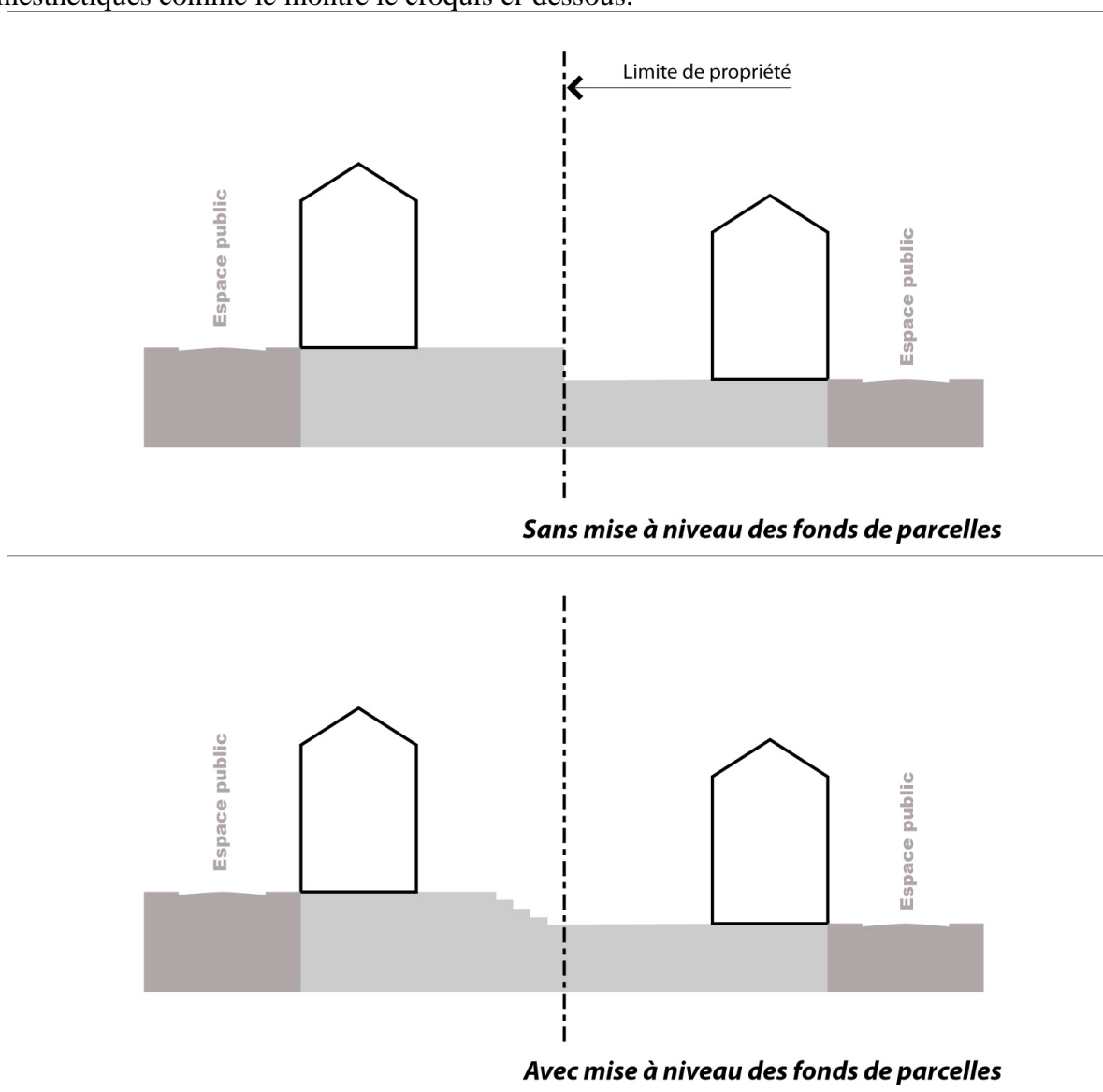
Ces contraintes constituent un frein au développement du secteur et nécessitent donc une adaptation des règles en vue d'y permettre la réalisation de la construction tertiaire de 3900 m² SHON environ, actuellement programmée dans le cadre de l'opération d'aménagement suscitée.

C'est pourquoi un **dépassement ponctuel et limité de la hauteur** indiquée au document graphique est dorénavant autorisé dans une limite de **2 mètres** au-delà du plafond et de **15 %** de la surface totale de la **toiture** (nouvel article USP.10.3).

2°) Niveau fini des espaces verts : suppression de l'article USP 13.2 :

Dans sa rédaction actuelle, l'article USP 13.2 précise : « En limite de terrain, le niveau fini des espaces verts à rez-de-chaussée ne peut être supérieur au niveau du terrain voisin. »

L'application de cet article conduit à un traitement en cœur d'îlot en espalier du fait de la faible taille des îlots et de leur morphologie irrégulière. Ces cœurs d'îlots sont dès lors difficilement aménageables et conduisent à des réalisations à la fois caricaturales et inesthétiques comme le montre le croquis ci-dessous.



Pour y remédier, l'article USP13.2 est supprimé.

3°) **Prise en compte des remarques du contrôle de légalité sur la notion de surplomb :**

L'article 6.3 du règlement de la zone USP autorise les **surplombs** « *pour les nouvelles constructions de bureaux, sur les voies et emprises publiques* ». Ce même article fixe les dimensions des surplombs ainsi autorisés et le document graphique réglementaire identifie les voies concernées. Cette règle vise à permettre les mouvements de façades et à promouvoir une recherche architecturale en vue d'identifier les immeubles de bureaux et de marquer ainsi davantage les entrées de Ville et les axes structurants.

Or par **courrier en date du 20 août 2009, la Préfecture** a attiré notre attention sur la difficulté juridique que pose la traduction réglementaire de cet objectif. En effet selon Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine il n'appartient pas au règlement d'un document d'urbanisme d'autoriser les constructions en surplomb des voies publiques dans la mesure où les autorisations de surplomb sont délivrées par **l'autorité gestionnaire de la voie et relève de son règlement de voirie**.

Pour faire suite à la demande préfectorale, tant l'expression graphique, que la définition et la mention de cette notion de surplomb à l'article 6.3 sont supprimées en zone USP.

IV.2.4 Modification du document graphique général (Plan 4.1)

Elle porte exclusivement sur la création d'un nouvel **emplacement réservé n°59 : Zone de rénovation de Charlebourg 1970**. La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

La zone dite de rénovation de Charlebourg, emblématique d'un certain urbanisme des années 1970 (grands ensembles, statuts des espaces mal définis, difficultés de traversée et de circulation), participe très largement par son organisation et sa position dans l'espace urbain à **l'enclavement** du quartier des Champs-Philippe actuellement en cours de réaménagement.

L'étude de définition mentionnée à la rubrique rapport de présentation de la présente notice a mis en exergue **l'imperméabilité** du secteur et l'impossibilité de traversée piétonne dans l'organisation urbaine actuelle.

Cette situation pose deux difficultés majeures : le secteur de Charlebourg 1970 vit sur lui-même d'un point de vue urbain et induit un très fort **effet de coupure** entre le centre-ville et le quartier des Champs-Philippe.

C'est pourquoi un emplacement réservé est créé sur la propriété du **GACO SAI** située 5 avenue de Verdun, 8 rue Jules-Ferry et 77 Boulevard National à La Garenne-Colombes cadastrée parcelles E 524 et E 20.

Il s'agit d'assurer à terme la **perméabilité** de l'îlot Charlebourg par le biais d'une circulation piétonne sur la propriété du **GACO SAI** située 5 avenue de Verdun cadastrée parcelles E 524 et E 20.

Il est précisé que cet emplacement réservé est aussi porté pour plus de clarté sur le document graphique de la zone USP (plan 4.2).

IV.2.5 Modifications du document graphique de la zone USP (Plan 4.2)

1°) La suppression partielle de l'emplacement réservé n°57 :

L'emplacement réservé n°57 prévoit la création d'un **espace vert circulaire** intercalé entre deux programmes immobiliers d'habitation à réaliser dans le cadre de la ZAC des Champs-Philippe. Ce futur espace public permettra à terme une traversée de la rue Paul Prouteau à la rue Pierre Sénard.

A ce-jour tel qu'il est conçu l'emplacement réservé interdit tout à la fois de construire sur son emprise et au-dessus.

Or il s'avère que le projet d'aménagement du secteur formalisé par le cahier des prescriptions architecturales vient d'être remanié en vue d'améliorer l'aspect des futures constructions et l'ambiance urbaine du quartier. Il est maintenant prévu de permettre **le cas échéant la construction d'immeubles avec porche enjambant les circulations publiques ou privées.**

Dans cette perspective la suppression partielle de l'emplacement réservé n°57 rendra possible la réalisation d'une construction avec porche au-dessus du futur espace public.

Le document graphique fixe, en lieu et place, de l'emplacement réservé supprimé partiellement la dimension minimale en largeur du futur porche (6 m) et propose une localisation indicative.

2°) Modification de la règle de hauteur en sous-secteur USP d :

Il est rappelé que le sous-secteur USP d a pour vocation l'accueil d'activité tertiaire. A ce titre il constitue un îlot opérationnel de la ZAC des Champs-Philippe.

Dans ce sous-secteur comme sur le reste de la zone USP dans les emprises opérationnelles les règles de hauteur sont régies par renvoi au document graphique de la zone USP (plan 4.2).

Ce dernier y fait actuellement état d'une hauteur maximale autorisée de 10 m sur l'ensemble du sous-secteur.

Or selon le PADD : « les grands axes (parmi lesquels figure le Boulevard National) et les entrées de Ville représentent un enjeu majeur dans la mesure où ils partagent le territoire en plusieurs quartiers aux caractéristiques propres et participent à l'organisation et à la structure de la commune. Fortement porteurs d'identité, ils renvoient l'image de la commune aux usagers et habitants qui les empruntent ».

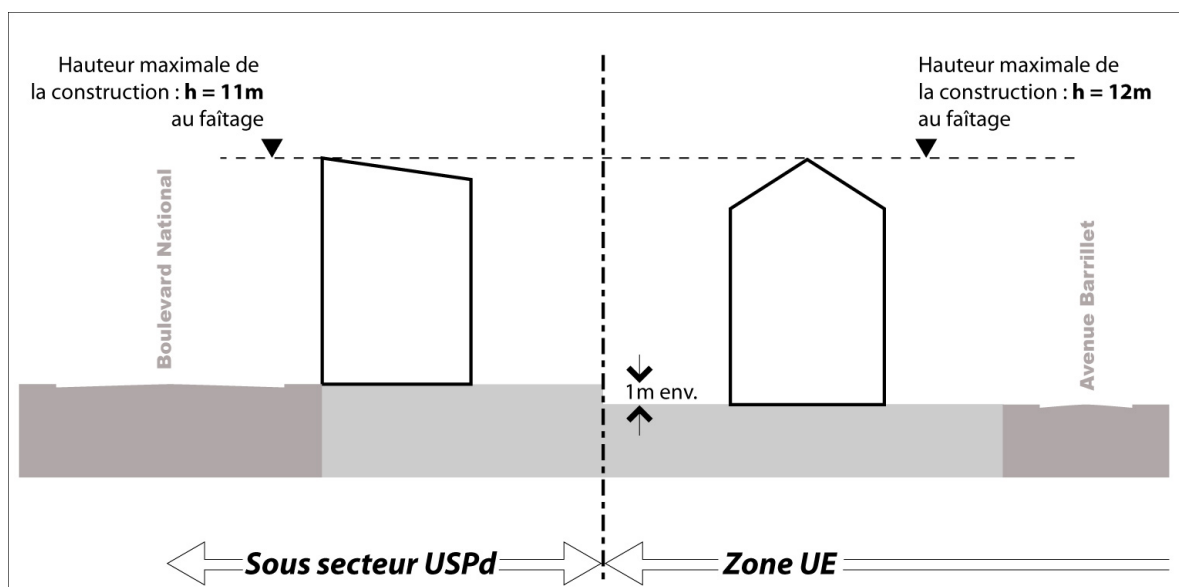
La Ville souhaite, dans cette perspective, marquer davantage l'entrée de Ville en limite avec la Ville de la Courbevoie. C'est pourquoi il est ici envisagé de permettre la construction d'un bâtiment plus majestueux, en limite de commune, à l'angle de la rue des Fauvelles et du boulevard National.

A cet effet il est prévu d'y porter la hauteur maximale à **16 m** le long du mur pignon de la construction existante située aux numéros 12-14 de la rue des Fauvelles.

Par ailleurs, on constate une **différence d'altimétrie de 1 m** environ entre le Boulevard National en partie haute (sous-secteur USPd) et l'avenue Barrillet en partie basse (zone UE).

Or en zone UE la hauteur autorisée des bâtiments est de 8 m à l'égout et de 12 m au faitage.

Afin d'assurer une cohérence visuelle et volumétrique d'ensemble des constructions en limite des zones USPd et UE il est décidé, pour le reste du sous-secteur, de porter la hauteur maximale à **11 m** comme l'illustre le croquis suivant :



3°) Prise en compte des remarques du contrôle de légalité sur la notion de surplomb :

Les zones de surplomb autorisées le long du Boulevard National et sur la Place de Belgique sont supprimées.

4°) Réduction de l'emprise opérationnelle située du côté des numéros impairs de la rue des Murgers :

Cette emprise opérationnelle, telle que délimitée par le document graphique avant modification, intègre par erreur la parcelle cadastrée section B n°139 sise 19-23 rue des Murgers. Cette parcelle n'est pas impactée par l'opération d'aménagement des Champs-Philippe.

Le document graphique est modifié sur ce point et la parcelle B 139 est soustraite de l'emprise opérationnelle susmentionnée.

5°) Réduction de l'emprise opérationnelle située boulevard de la République et l'avenue Conté :

Cette emprise constructible est destinée à permettre l'extension de l'école Renan dans le cadre de la ZAC des Champs-Philippe.

Il est proposé ici d'en réduire le périmètre en vue de minimiser l'impact de la future construction sur l'école et la copropriété voisine sise 26 avenue Conté. Le document graphique est modifié sur ce point.

IV.2.6 Modification du document graphique de la zone USP M

Pour faire suite à la demande susmentionnée de Monsieur Le Préfet des Hauts-de-Seine la zone de surplomb autorisée au document graphique en ce qui concerne l'avenue de Verdun est supprimée.

IV.2.7 Modifications et suppressions d'un certain nombre de définitions en annexe

Sont modifiées et adaptées les définitions suivantes :

- attique,
- hauteur maximale,
- saillies,
- terrasses accessibles limitées à 20 % ou 50 % d'emprise de la construction projetée.

- Attique :

Le PLU actuel définit l'attique comme la partie supérieure d'un édifice en retrait par rapport à la façade. Ce retrait doit être de 1m 80 minimum par rapport à la façade sur rue et ne doit pas dépasser 3 m de hauteur soit 1 niveau.

En corrélation avec la modification de l'article 11 explicitée à l'article IV 2 1°) b) de la présence conformément à la volonté de la Ville d'assouplir la réglementation des attiques, la définition est modifiée en conséquence.

A cet égard la hauteur maximale de 3 m à respecter et le retrait minimum de 1,80 m sont supprimés. L'attique se définira à l'avenir comme la partie d'un édifice située au dernier étage d'une construction à usage d'habitation et devra maintenant s'inscrire dans le gabarit de la toiture à la Mansart qui est défini par ailleurs au PLU.

Un nouveau schéma des attiques est intégré à la liste des définitions.

- Hauteur maximale :

La définition actuelle prévoit que : « *Pour l'application de l'article 10, les hauteurs des constructions sont mesurées par rapport au niveau du trottoir de la voie publique desservant la parcelle.*

Le niveau de référence du rez-de-chaussée ne doit pas être inférieur au niveau de référence pris en compte pur le calcul des hauteurs ».

Il a été mentionné dans la présente notice que le point de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur est modifié . Chaque article 10 est modifié en conséquence.

En vue de faciliter l'application des règles de construction les hauteurs s'apprécieront maintenant par rapport au point le plus haut du trottoir situé soit au droit de l'unité foncière (pour l'ensemble du PLU à l'exception de la zone USP dans les emprises opérationnelles) soit au droit de l'emprise opérationnelle en zone USP dans les emprises opérationnelles.

Pour tenir compte de ces modifications de fond la définition de hauteur maximale est actualisée de la manière suivante : **« Pour l'application de l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière telle que définie au présent PLU à l'exception toutefois de la zone USP pour laquelle la hauteur est mesurée, dans les emprises opérationnelles, au point le plus haut du trottoir au droit de l'emprise opérationnelle. Il est précisé qu'en zone USP, hors emprise opérationnelle, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du trottoir au droit de l'unité foncière telle que définie au présent PLU »**

Le deuxième paragraphe est inchangé.

- Saillies :

Corrélativement à la clarification de l'article 6 du PLU en ce qui concerne les saillies il est prévu de réorganiser de manière plus cohérente la définition de ces dernières dans leur ensemble.

La définition actuelle traite de manière atomisée la question en distinguant de manière artificielle entre :

- les oriels définis comme : **« des éléments constitués d'une fenêtre ou d'un balcon isolé formant un volume clos en saillie d'une façade »**,
- les saillies elles-mêmes définies comme : **« des reliefs apparents, des éléments ponctuels en avant du plan de la façade »**,
- les saillies sur l'alignement pour lesquelles il est précisé qu'elles : **« ... relèvent d'une autorisation préalable de voirie »** et que **« les dimensions des saillies sur alignement sont déterminées par le règlement de la voirie »**. La définition actuelle énonce aussi une liste non-exhaustive d'éléments considérés comme saillies tels que balcons, soubassement, etc.....,
- les saillies sur reculement pour lesquelles : **« les dimensions des saillies sur reculement sont définies aux articles 6 du présent règlement »**.

Il est proposé de poser une définition unique et unifiée des saillies sur la base des éléments de définition déjà existants. Seules sont supprimées la distinction faite au sein de la définition entre saillie sur reculement et saillie sur alignement et les mentions qui ne relèvent pas à strictement parler du champ d'une définition (renvoi au règlement de voirie, à l'article 6 du PLU, autorisation de voirie) mais plutôt des conditions d'application d'un article.

De plus les oriels (bow-window) sont intégrés à la liste, qui demeure non exhaustive, des éléments considérés comme saillies et ne sont plus définis spécifiquement par le PLU.

- Terrasses accessibles limitées à 50 % ou 20 % de l'emprise au sol :

La définition actuelle indique qu'il s'agit : « *des terrasses d'agrément, formant toiture des étages inférieurs et intégrées dans la construction projetée. Les balcons en saillie ou en « porte à faux » ne sont pas inclus dans ce mode de calcul.* »

Le titre est modifié. En effet, il s'agit de définir les terrasses accessibles proprement dites. La mention relative aux pourcentages d'emprise ne concerne que les conditions d'application du règlement du PLU et ne relève en aucun cas du champ normal de la définition d'un terme. Elle est donc supprimée. Il en va de même pour la mention relative aux balcons en saillies et en porte à faux. Pour le reste la définition est seulement précisée en vue d'en faciliter la compréhension et l'application et ceci concomitamment à la réorganisation-clarification de l'article 11 du PLU en ce qui concerne les toitures-terrasses.

Selon la nouvelle définition proposée : « *ce sont des terrasses d'agrément normalement accessibles à tous les usagers et/ ou habitants de la construction concernée, formant toiture de l'étage inférieur et intégrée dans la construction projetée* »

Sont supprimées les définitions suivantes :

- Surplomb suite à la demande formulée, au titre du contrôle de légalité par la Préfecture des Hauts-de-Seine en date du 20/08/2009,
- Saillies sur alignement en conséquence des développements précédents,
- Saillies sur reculement en conséquence des développements précédents,
- Comble à la Mansart : Dans la mesure où le toit Mansart est défini, par ailleurs, au PLU cette définition fondée sur un croquis est inutile,
- Toitures terrasses limitées à 10% de l'emprise au sol en conséquence des développements précédents,
- Terrasses-techniques en conséquence des développements précédents,
- Oriels en conséquence des développements précédents,
- Toiture-terrasse en conséquence des développements précédents.

Sont introduites les définitions suivantes :

- unité foncière,
 - toitures- terrasses non-accessibles.
- **Unité foncière :**

La notion d'unité foncière n'est pas définie par le présent PLU. Pourtant il en est fait mention aux articles 14 des règlements des zones UE et UA a. Par ailleurs, à l'occasion de la présente modification le recours à la notion d'unité foncière est étendu à l'ensemble des articles 10 du PLU toutes zones confondues.

Il devient donc nécessaire de préciser cette notion au sens du présent PLU. Cette définition repose, pour l'essentiel, sur celle donnée par le Conseil d'Etat dans son arrêt Commune de Chambéry en date du 27 juin 2005 et selon lequel l'unité foncière se définit comme : « *l'ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même partenaire ou à la même indivision* ».

La définition jurisprudentielle est complétée, sur un aspect plus pratique, en vue de tenir compte au mieux des impératifs opérationnels de l'aménagement et des projets de construction. Le cas des pétitionnaires d'autorisation de droit des sols titrés pour construire ou déclarant l'être est ainsi intégré.

- **Toitures-terrasses-non accessibles :**

Cette définition est introduite à l'occasion de la clarification du règlement relative à la question des terrasses formant toiture de l'étage inférieur et développée à l'article IV.2 1°) c) de la présente notice.

La terminologie adoptée maintenant et généralisée pour les désigner est celle de toiture-terrasse. La terrasse non-accessible se définit de la manière suivante : « *ce sont des toitures-terrasses dont l'accessibilité est exclusivement réservée à un usage technique ou d'entretien et formant toiture de l'étage inférieur* ».

V. DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

- Document graphique de la zone USP M (4.6)
- Document graphique de la zone USP (4.2)
- Document graphique général (4.1)
- Règlement
- Annexes (définitions et liste des réserves)

VI. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes :

- Le document intitulé notice explicative et rapport de présentation de la modification
- Le règlement mis à jour et ses annexes mises à jour (liste des réserves et définitions)
- Le document graphique modifié de la zone USP (4.2)
- Le document graphique modifié général (4.1)
- Le document graphique modifié de la zone USPM (4.6)