



PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE
31 DEC. 2021
ARRIVÉE

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de
Territoire du 15 décembre 2021 approuvant le PLU



SOMMAIRE

I – Introduction et contexte de la modification	4
I.1 - Les procédures d'évolution du PLU.....	4
I.2 – Le choix de la procédure de modification de droit commun	4
I.3 – L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU	4
II – Synthèse de l'état initial de l'environnement.....	5
II.1 – Synthèse du contexte géophysique.....	5
II.2 – Synthèse des ressources naturelles.....	6
II.3 - Synthèse de la biodiversité et milieux naturels.....	8
II.4 – Synthèse des pollutions et nuisances.....	12
II.5 – Synthèse des risques majeurs.....	13
III - Présentation et exposé des changements apportés au plan de zonage du PLU par la présente modification.....	15
III.1 - Modifications des emplacements réservés	15
III.2 - Ajout d'espaces paysagers ou récréatifs à protéger	17
III.3 - Ajout d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.....	18
III.4 - Adaptation du Plan des hauteurs.....	24
III.5 - Adaptation du Plan de végétalisation	27
III.6 – Mise à jour du Plan de mixité sociale	29
III.7 – Modification des prescriptions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sur le périmètre de l'OAP Bony Tramway Marbeau	30
III.8. - Correction d'erreurs matérielles.....	31
IV – Présentation et exposé des changements apportés au règlement du PLU par la présente modification.....	32
IV.1 – Dispositions générales.....	32
IV.2 – UG 2 - Occupation et utilisation interdites ou soumises à conditions particulières	32
IV.3 –UG 3 - Implantation des constructions.....	33
III.4 – UG 4 – Volumétrie des constructions	35
IV.5 – UG 5 - Constructions et paysage urbain	35
IV.6 – Zone UG 7 – Règlementation des stationnements	37

IV.7 – UG 8 – Conditions de desserte par la voirie et les réseaux	37
IV.8 – Annexe - Définitions	38
V – Présentation et exposé des Autres modifications apportées au PLU	40
V.1 – Correction d’une erreur matérielle dans le PADD	40
V.2 – Modifications apportées à l’OAP du secteur Ardouin – De Gaulle	40
V.3 – Modification apportée à l’OAP Bony-Tramway-Marbeau.....	41
VI – Incidences des modifications du PLU sur l’environnement	43
VI.1 – Incidences sur le cadre de vie	43
VI.2 – Incidences sur la forme urbaine.....	43
VI.3 – Incidences sur le milieu naturel	44
VI.4 – Incidences sur les ressources naturelles	44

I – INTRODUCTION ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION

I.1 - Les procédures d'évolution du PLU

La commune du Plessis-Trévisé a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du 1^{er} février 2017. Celui-ci n'a pas fait l'objet d'évolution depuis.

I.2 – Le choix de la procédure de modification de droit commun

Conformément aux dispositions des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

I.3 – L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU

La présente modification permet d'apporter quelques ajustements aux documents réglementaires concernant les points suivants :

- **Modifications ponctuelles des documents graphiques** : modification des emplacements réservés, ajout d'espaces paysagers ou récréatifs à protéger, ajout d'éléments de patrimoine bâti à protéger, adaptation du plan des hauteurs, adaptation du plan de végétalisation, correction d'erreurs matérielles ;
- **Modifications ponctuelles du règlement** : encadrement des divisions parcellaires et pavillonnaires, précision des définitions, ajout de dispositions pour les constructions sur une même propriété, mise en conformité des normes de stationnement, définition des clôtures autorisées, etc.
- **Correction d'une erreur matérielle dans le PADD**

Le présent rapport de présentation a pour objectif de répertorier l'ensemble des modifications du PLU et de justifier les choix de la ville et du territoire. Il permettra également d'évaluer l'incidence de ces changements sur l'environnement.

II – SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 – Synthèse du contexte géophysique

▪ Le climat :

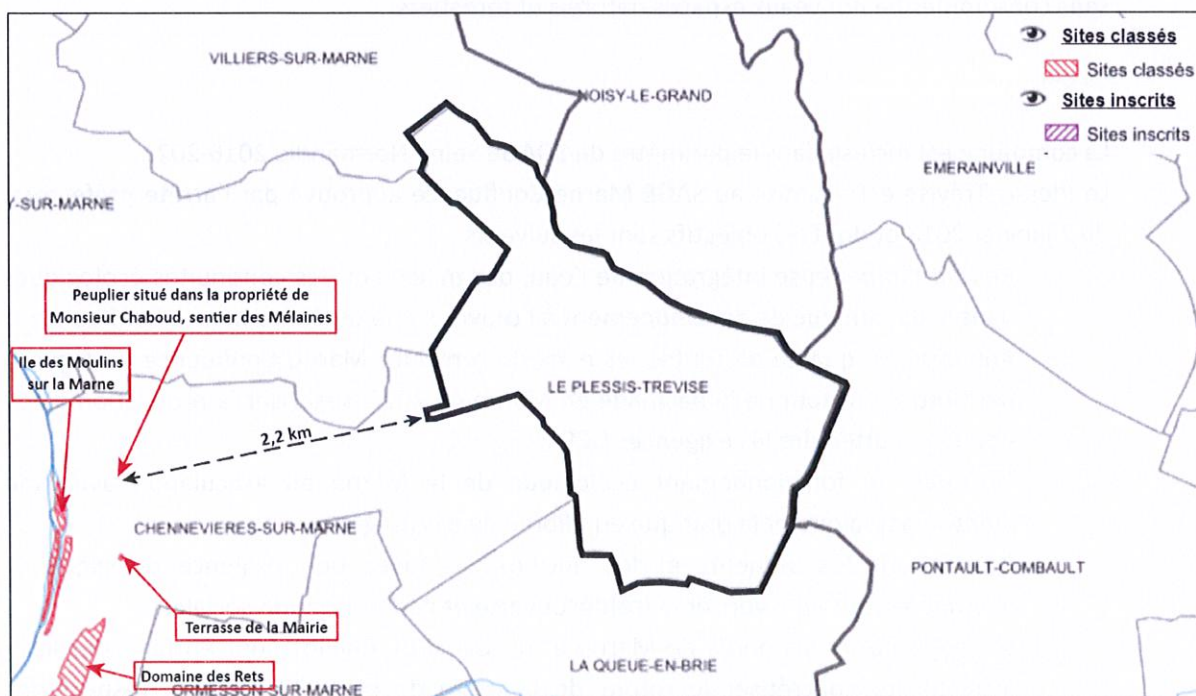
- Climat de type océanique plus ou moins altéré.
- Températures clémentes avec une oscillation moyenne entre 2°C et 25°C pour une température moyenne de 11°C.
- Précipitations assez stables au cours des mois (environ 50 mm/mois) exceptées au printemps où la pluviométrie est moins marquée.

▪ La géologie et le relief :

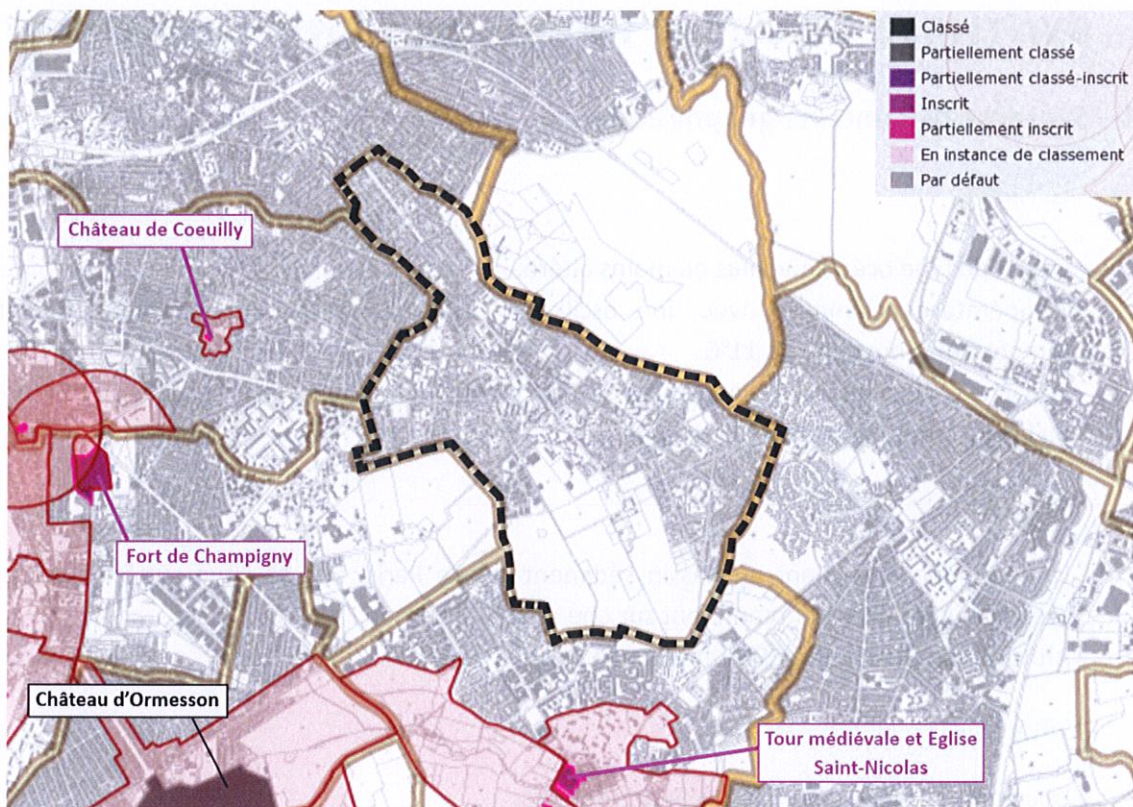
- La commune appartient au bassin sédimentaire de Paris. Elle se situe sur les sédiments récents du Tertiaire et notamment sur une couche de limon.
- Altitude comprise entre 88 m et 111 m et peu de relief.

▪ Paysage et patrimoine bâti :

- La commune appartient à la vallée du Morbras.
- 27% du territoire occupé par des zones vertes et non construites : 60 000 m² de parcs et jardins publics, promenade aménagée (chemin de Gournay), zone ND (115 ha dont 43 ha occupés par la forêt du Plessis Saint-Antoine).
- Pas de site classé ou inscrit.
- Aucun secteur ABF.
- Des bâtis garants de l'identité patrimoniale à préserver.



Sites inscrits et classés (Source : Carmen, DRIEE)



Carte des Monuments historiques inscrits et classés et de leurs périmètres de protection (Source : Atlas des patrimoines)

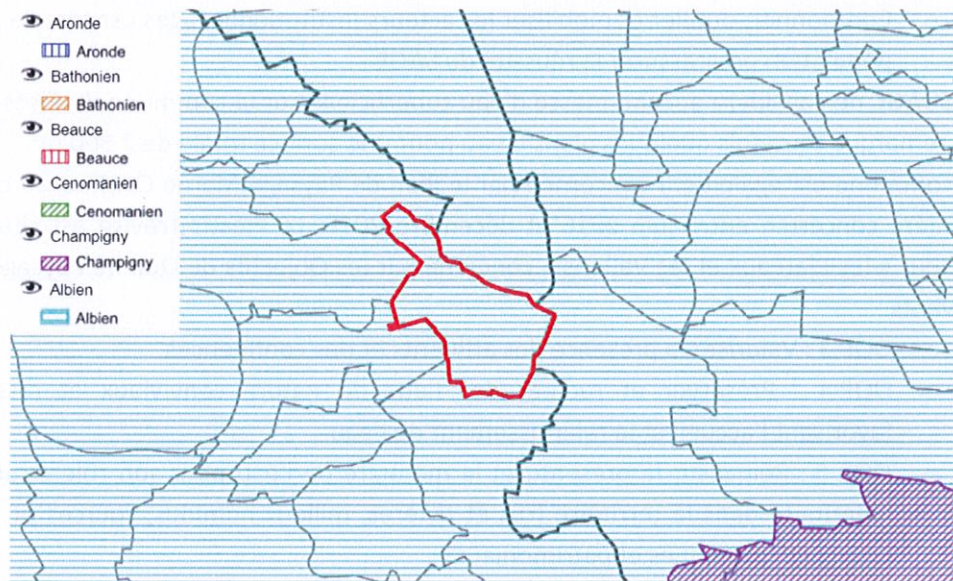
II.2 – Synthèse des ressources naturelles

- **La ressource espace :** La ville se développe dans son enveloppe urbaine en se densifiant et sans consommer de nouveaux espaces naturels et forestiers.
- **La ressource en eau :**
 - La commune est incluse dans le périmètre du SDAGE Seine Normandie 2016-2021.
 - Le Plessis-Tréville est soumise au SAGE Marne Confluence approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2018 et dont les objectifs sont les suivants :
 - Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence
 - Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE
 - Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages
 - Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale
 - Se réappropriier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022, dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques

- Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE
- Le SDAGE ne considère aucune masse d'eau superficielle sur la commune du Plessis-Trévisé. On remarque toutefois quelques plans d'eau pour une surface totale de 2 500 m².
- La commune est également concernée par le Plan de Paysage Marne Confluence élaboré de manière concertée entre juin 2016 et décembre 2018. Le Plessis-Trévisé est situé dans le secteur « les Plateaux et les Vallons » concerné par les Objectifs de Qualité Paysagère (OQP) suivants :
 - OQP 3 : Valoriser la présence des affluents et des confluences
 - OQP 4 : Préserver et recréer des lieux de nature conviviaux et ressourçants, favorisant l'accueil et le ralentissement de l'eau
 - OQP 5 : Réinvestir la présence et la mémoire de l'eau pour son rôle structurant et identitaire dans le territoire (rus et rivières, milieux humides, sources et fontaines, ouvrages techniques et patrimoniaux)
 - OQP 6 : S'appuyer sur l'appropriation sociale des plans d'eau, pour maintenir voire développer toutes les fonctions liées à l'eau (hydrauliques, écologiques et d'usages).
- On compte deux masses d'eau souterraine sur le territoire communal : « Albien captif » et « nappe tertiaire de Champigny en Brie et Soissonnais ».
- ZRE de l'Albien.
- Quelques zones humides de classes 3 et 5 au nord et au sud de la commune.
- La compétence eau potable est assurée par le SIAEP de la Région de l'Ouest Briard.



Carte des potentiels zones humides sur la commune (Source DRIEE IdF)



Zone de répartition des eaux (Source : DRIEE Ile-de-France)

▪ **La ressource énergie :**

- En 2012, la commune a pour seule ressource énergétique 21 installations solaires photovoltaïques. Bien que peu développées, les énergies renouvelables sont en développement puisqu'il n'existait que 12 installations de solaire photovoltaïque en 2010 (Source : PLU du Plessis-Tréville).
- Le solaire est à encourager dans la commune notamment par le SRCAE.
- Le Schéma Régional Éolien n'identifie pas la commune comme ayant un potentiel éolien.
- La commune connaît des potentiels forts notamment via de la géothermie bien qu'elle n'ait pas encore de réseau.

▪ **La ressource minérale :**

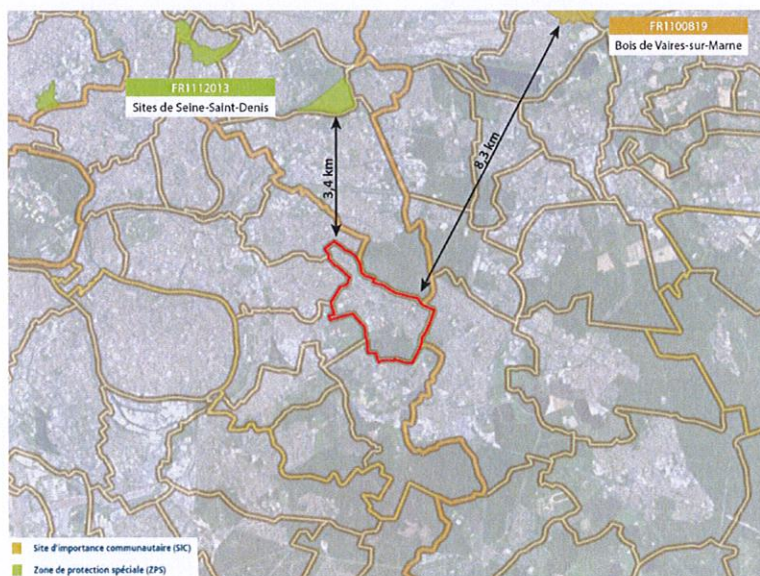
- Aucune carrière n'est actuellement autorisée sur le territoire communal.
- Plusieurs carrières à ciel ouvert d'extraction de pierre meulière ont été exploitées entre la seconde moitié du 19e siècle et la fin des années 1930.

II.3 - Synthèse de la biodiversité et milieux naturels

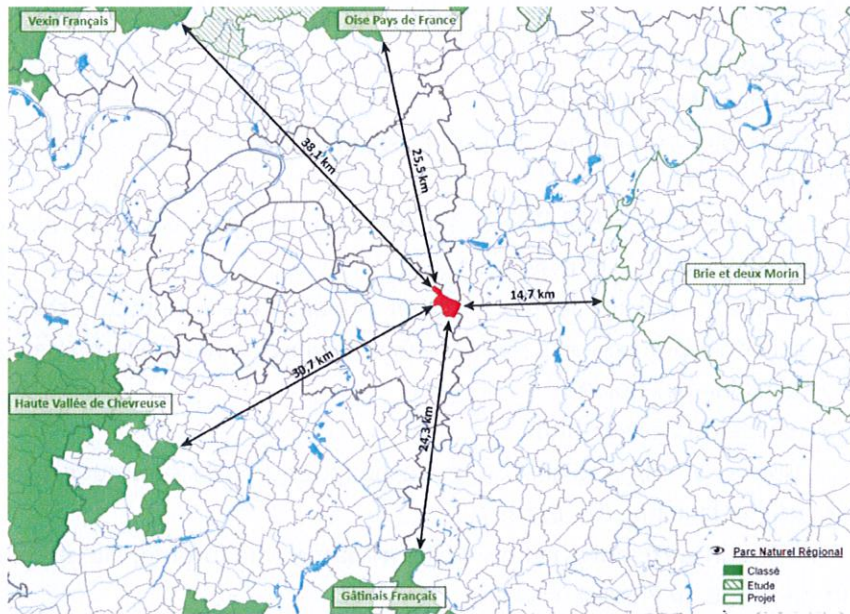
▪ **Principaux milieux naturels :**

- Commune à dominante urbaine : 64% de surface artificialisée.
- Pas de NATURA 2000 à proximité.
- 2 ZNIEFF de type 1 (Bois Saint-Martin au Nord-Est et Boisements et friches du Plessis-Saint-Antoine au sud) et 1 ZNIEFF de type 2 (Bois Saint-Martin).
- Arrêté de Biotope sur le Bois Saint-Martin n° 2021-2217 pris le 17 août 2021
- Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) sur le Bois épars de la forêt de Maubué et l'espace naturel régional du Plessis-Saint-Antoine.

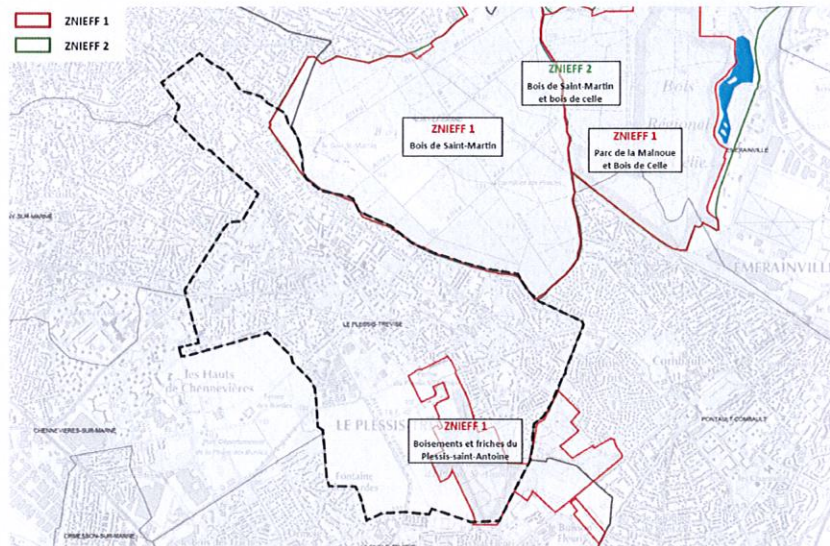
- 2 Espaces Naturels Sensibles (ENS) en limite communale : le Bois Saint-Martin au nord et la Plaine des Bordes au sud
- Le SRCE identifie sur la commune :
 - 2 réservoirs de biodiversité (forêt régionale du Plessis-Saint-Antoine et bois Saint-Martin).
 - Un corridor écologique à fonctionnalité réduite rejoint ces deux réservoirs assimilé à des arbres épars le long de la voirie.
 - Un secteur reconnu pour son intérêt écologique en contexte urbain en limite sud-ouest correspondant aux Hauts de Chennevières à proximité du parc départemental de la plaine des Bordes.
- Composantes identifiées au SDRIF :
 - 2 espaces verts/de loisirs situés en périphérie de la commune : le bois de Saint-Martin et la plaine des Bordes,
 - Une liaison verte entre le bois de Saint-Martin et la forêt du Plessis-Saint-Antoine.
- Eléments de la TVB du Plessis-Tréville :
 - les espaces verts publics ainsi que les jardins de logements individuels et collectifs,
 - les mares et les points d'eau,
 - les lisières de forêts et les alignements d'arbres,
 - les espaces naturels de type friches,
 - les fossés végétalisés.
 - les bandes enherbées le long des routes



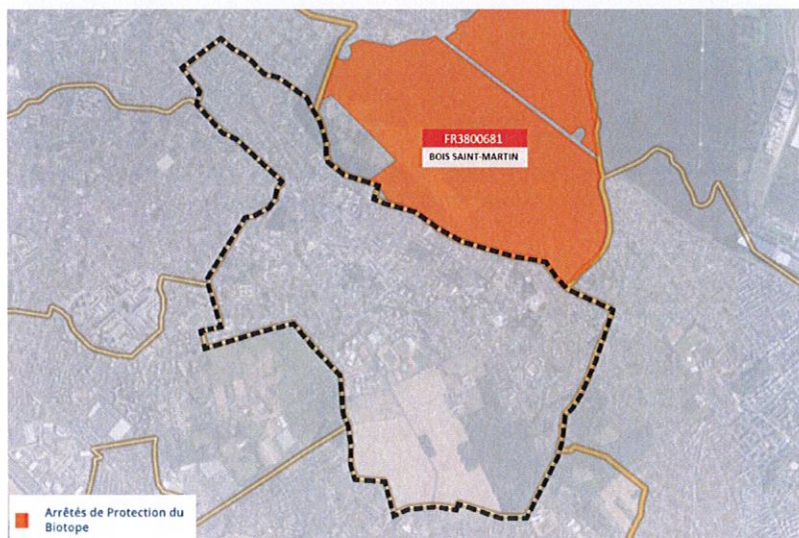
Zone Natura 2000 (Source : Géoportail)



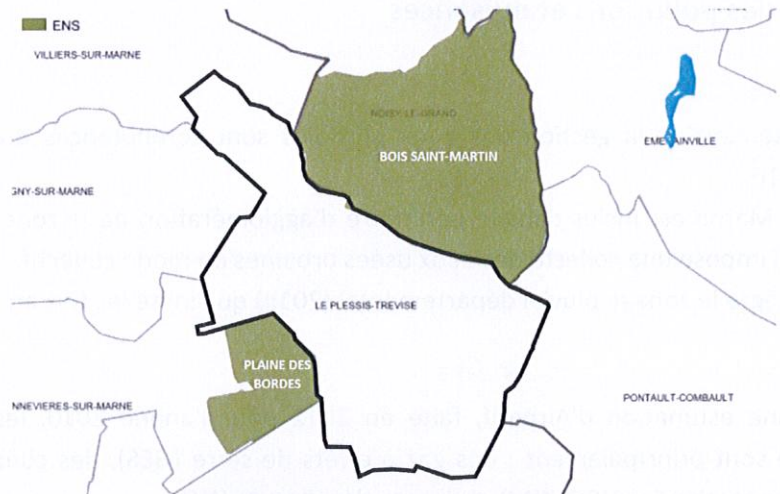
Parcs Naturels Régionaux (Source : Carmen, DRIEE)



ZNIEFF (Source : Carmen, DRIEE)



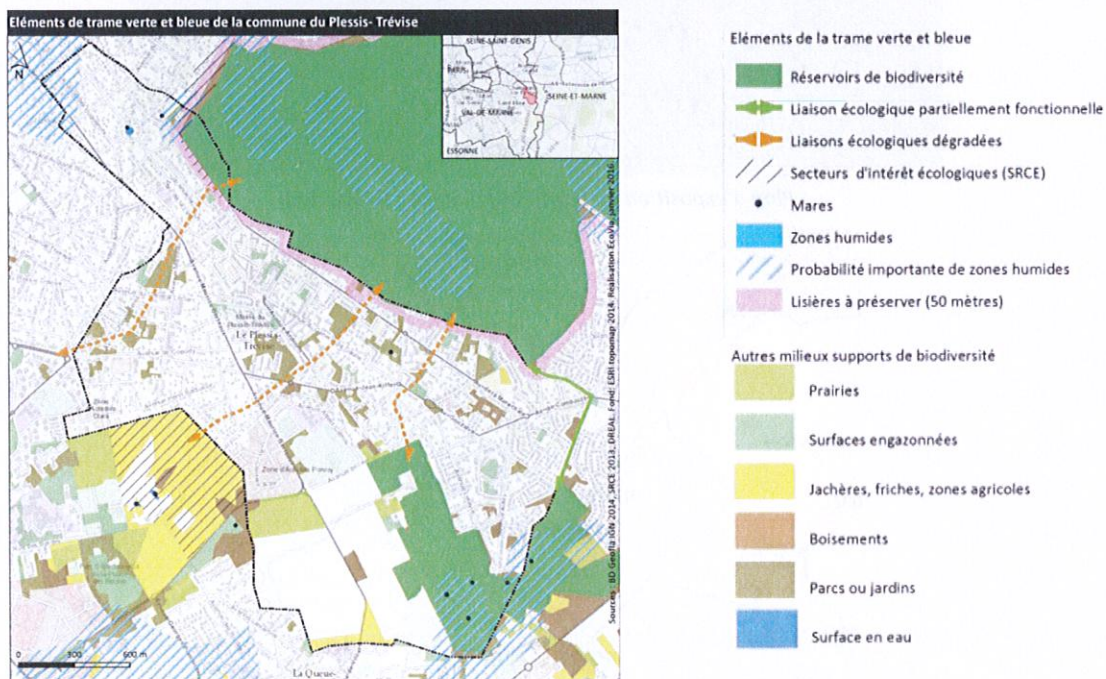
Arrêté préfectoral de protection de biotope (Source : Géoportail)



Carte des ENS (Source Carmen, DRIEE)



Carte de la Trame Verte et Bleue des départements de Paris et de la petite couronne (Source : SRCE)



Eléments de la TVB du Plessis-Trévisé (Source : Rapport de présentation du PLU)

II.4 – Synthèse des pollutions et nuisances

▪ Pollution des eaux :

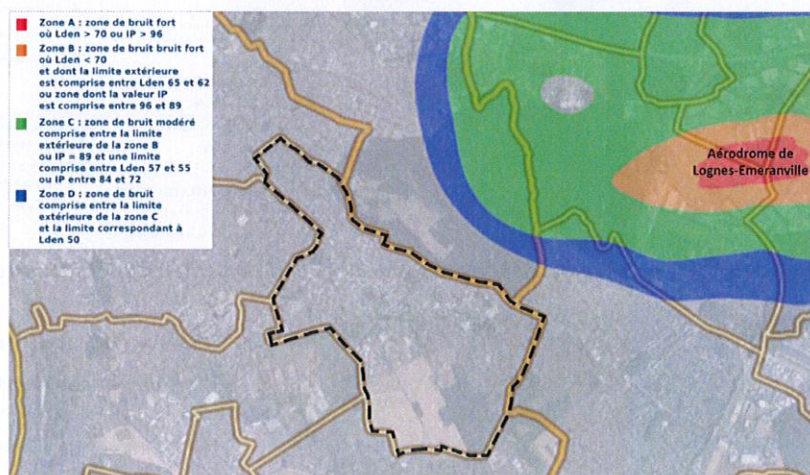
- L'assainissement et la gestion des eaux pluviales sont compétences du territoire GPSEA depuis 2016.
- Le Val-de-Marne est inclus dans le périmètre d'agglomération de la zone centrale d'Ile-de-France qui impose une collecte des eaux usées urbaines en mode collectif.
- Le PLU intègre le zonage pluvial départemental (2014) qui limite les flux arrivant à 2l/s/ha.

▪ Pollution de l'air et émissions des GES :

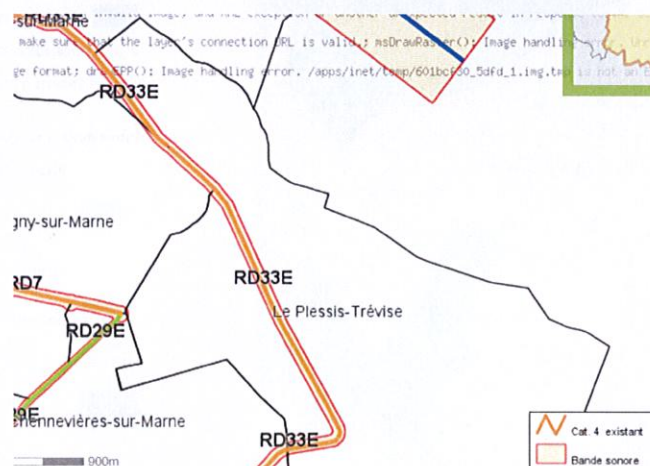
- D'après une estimation d'Airparif, faite en 2012 pour l'année 2010, les émissions de la commune sont principalement : des gaz à effets de serre (GES), des composés organiques volatils non méthanisés (COVNM) et des oxydes d'azote (NOx).
- La production de GES par la commune en 2010 est estimée à 28 KT : 80 % de ces émissions sont issues du résidentiel et tertiaire. Les transports comptent pour environ 12 %.

▪ Nuisances sonores :

- Les nuisances sonores sur la commune du Plessis-Trévisé sont essentiellement liées aux transports routiers de la RD 235 classée en catégorie 4 soit une largeur affectée par le bruit de 30 m de part et d'autre de la route.



Plan d'exposition au bruit(PEB) (Source : Géoportail)



Classement acoustique des infrastructures terrestres (Source : Cartélie, DRIEA)

▪ Sites et sols pollués

- Aucun site BASOL
- 40 sites BASIAS
- 1 ICPE soumis à autorisation : RESTOR A9 (travaux de décapage et de dégraissage)



Sites BASOL (Source : Géorisques)



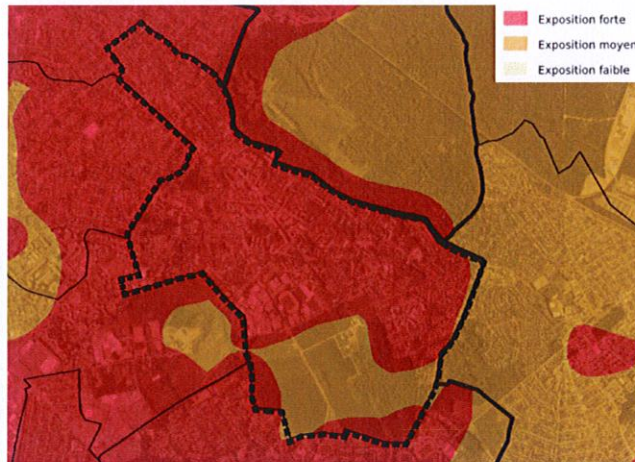
Sites BASIAS (Source : Géorisques)

II.5 – Synthèse des risques majeurs

La commune du Plessis-Tréville est principalement exposée aux risques suivants :

▪ Risques naturels :

- Mouvements de terrain : PPRMT approuvé le 21/11/2018 : 70% du territoire en aléa moyen, 29% en aléa faible mais 1% en aléa fort.
- Séisme – zone de sismicité 1 (très faible).



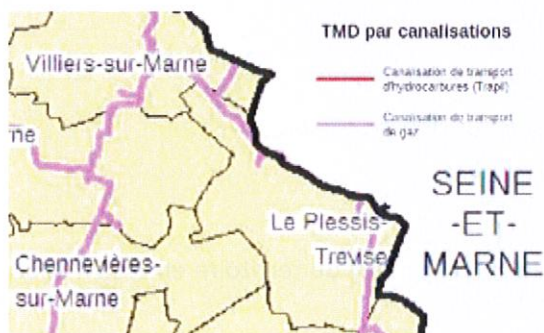
Carte aléa gonflement des argiles (Source : Géorisques)



PPRMT

▪ **Risques technologiques :**

- Risques liés aux transports de matières dangereuses qui concernent la RD235 et les réseaux de canalisation de gaz.
- Risque nucléaire : Une installation Nucléaire de Base secrète (NB) est située à Limeil-Brévannes. Il n'existe pas de Plan Particulier d'Intervention (PPI) en lien avec cette installation.



DDRM du Val-de-Marne- Edition Juin 2014

III - PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

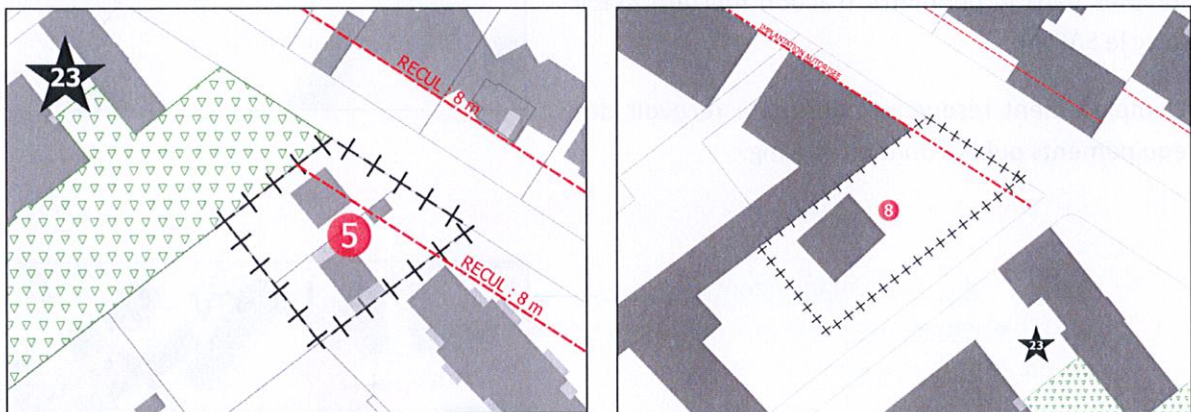
III.1 - Modifications des emplacements réservés

- Mise en place de deux emplacements réservés au 20 et au 26-28 avenue du Général de Gaulle

Les emplacements réservés n°5 et n°8 sont destinés à recevoir des équipements publics dont des extensions des écoles à proximité.

L'ER n°5 correspond à l'emprise des parcelles AD202 et AD203 d'une superficie totale de 0,1 ha et est à destination de la commune du Plessis-Trévisé.

L'ER n°8 correspond à une partie de l'emprise de la parcelle AD417 d'une superficie totale de 0,05 ha et est à destination de la commune du Plessis-Trévisé.



- Changement de destinataire de l'emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5, qui devient l'emplacement n°9 dans le cadre de la présente modification, correspond à un espace permettant l'élargissement de l'Avenue André Rouy et de l'Avenue Maurice Berteaux.

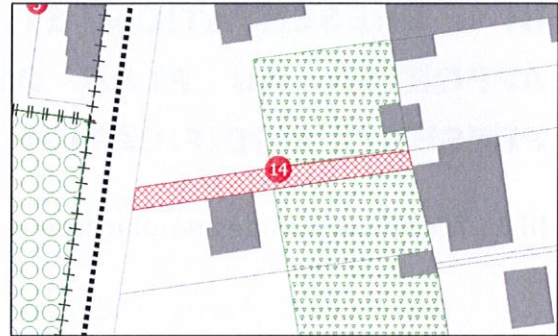
Le département souhaite renoncer à cet emplacement réservé ; le destinataire est donc modifié au profit de la commune du Plessis-Trévisé.

- Suppression de l'emplacement réservé n°1

L'emplacement réservé n°1 à destination d'un espace vert et d'une superficie de 4,5 ha est supprimé. En effet, ce terrain a été acquis par l'Agence des espaces verts.

- Ajout d'un emplacement réservé pour la création d'une allée piétonne

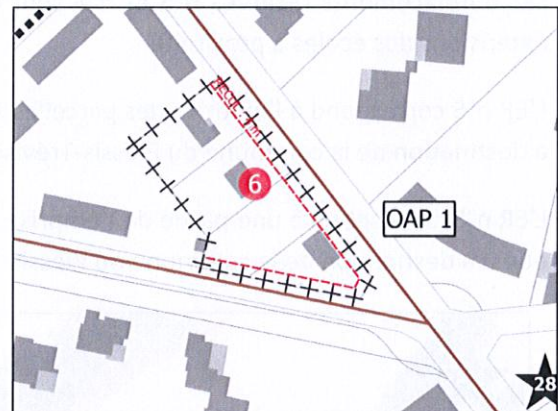
L'emplacement réservé n°14 est créé entre le 17 et le 19 avenue Marbeau, sur la parcelle AN269 pour l'aménagement d'une allée piétonne, dans la continuité du boisement à l'ouest destiné à devenir un parc public (emplacement réservé n°2).



- Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'équipements publics dont un parking

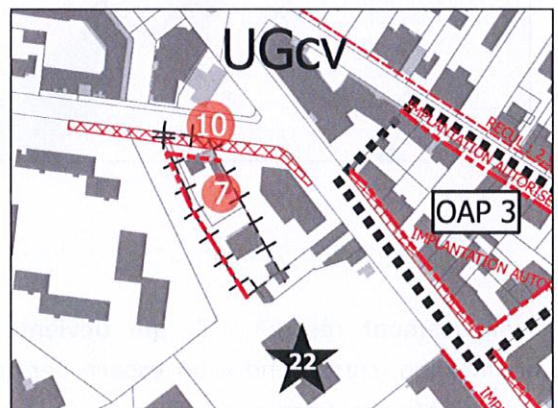
L'emplacement réservé n°6 est créé à l'angle de l'avenue Ardouin et l'avenue Jean Kiffer, sur les parcelles AL376, AL377, AL378 et AL379, d'une superficie total de 0,3 ha. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre d'action foncière établi avec le SAF 94.

L'emplacement réservé est destiné à recevoir des équipements publics dont un parking.



- Ajout d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un équipement public et d'un espace vert

L'emplacement réservé n°7 est créé au 3 avenue du Général Leclerc, sur les parcelles AL434 et AL435, d'une superficie totale de 0,1 ha. Il est destiné à recevoir un équipement public et un espace vert.



III.2 - Ajout d'espaces paysagers ou récréatifs à protéger

Des espaces verts qui présentent un intérêt écologique et source de biodiversité ont été identifiés par la ville afin de préserver ces espaces verts qualitatifs. Ils sont ajoutés à l'inventaire espaces paysagers ou récréatifs à protéger inscrits sur le plan de zonage (planches nord et sud).



III.3 - Ajout d'éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

En 2016, la Ville du Plessis-Trévisé a fait réaliser une étude sur l'architecture de la commune dans le cadre d'un stage universitaire. Les bâtiments collectifs, les équipements publics, les commerces ainsi que les habitations individuelles ont fait ainsi l'objet d'une analyse et d'un repérage.

Parallèlement lors de l'élaboration du PLU et à l'occasion de l'enquête publique préalable à son approbation, la société Historique du Plessis Trévisé et les associations environnementales ont demandé à la Ville de repérer le patrimoine remarquable pour mieux le protéger.

Dans ce contexte, le PLU approuvé le 1^{er} février 2017 s'est attaché à identifier une première liste d'une vingtaine de constructions parmi les plus anciennes, datant de la fin du 19^e siècle ainsi que le patrimoine appartenant à la collectivité (l'école de musique, l'espace Georges Roussillon, le château des Tourelles...). Au sein de cette liste, on peut noter des éléments remarquables, variés, publics ou privés tels la grille du Château de la Lande, la tour Pentray le pigeonnier et le porche de la ferme Saint Antoine.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la Ville a souhaité poursuivre ce repérage en incluant les bâtiments remarquables pour leur architecture et construits de l'extrême fin 19^e siècle et au-delà de la période de reconstruction de l'après-guerre.

L'étude réalisée en 2016 a permis de distinguer 4 tendances principales au sein du territoire communale :

- **le style second empire, de la seconde moitié du 19^{ème} siècle** : il s'agit d'un style facile à identifier avec le toit à la Mansart, comprenant à l'étage supérieur des lucarnes (œil-de-bœuf et/ou à pignon) pour fournir de l'éclairage naturel. Les maisons à la Mansart sont implantées en retrait de l'alignement de la rue avec un jardin qui l'entoure permettant de mettre en valeur le statut social de leur propriétaire. Le statut social du propriétaire déterminait la taille de la maison et la richesse de ses décorations (les statuts, des chainages aux angles des murs, encadrements en briques bicolores...). Elles contiennent un sous-sol surélevé avec un rez-de-chaussée plus étage pour les plus simples et plus les plus grandes des combles.
- **l'utilisation de la meulière** : les maisons meulières se caractérisent par des formes de gabarit modeste, limitées souvent à un rez-de-chaussée surélevé et un étage maximum surmonté par des combles. Elles sont couvertes par une toiture à deux pentes en tuiles mécaniques à emboîtement en terre cuite. Les façades se distinguent par différents types de traitement en fonction des époques et de la catégorie socio-professionnelle du propriétaire. Le traitement de la façade est le plus souvent en moellons de meulière. Les joints sont réalisés par la technique du rocaillage et garnis d'un mortier à la chaux parfois décoré de cailloux incrustés. Les matériaux de construction sont laissés apparents avec leurs couleurs naturelles.
- **les maisons à pan de bois** : il s'agit d'un style architectural inspiré de l'architecture du Nord avec l'adaptation des techniques de l'architecture du Moyen-âge. Il se distingue par une ossature en bois laissée apparente en façade. Les maisons à pans de bois sont implantées en retrait de l'alignement de la rue avec un jardin en avant. Elles se caractérisent par la forme de toiture en croupe couverte en terre cuite, un sous-sol surélevé en pierre meulière ou

simple enduit. L'utilisation de la technique des bois courts permet de créer une composition particulière. Les maisons sont peintes en tons assez vifs pour mettre en valeur les pans de bois.

- **les « maisons de banlieue » plus minimalistes après la seconde guerre mondiale** : elles se caractérisent par des toitures à deux ou quatre pans avec lucarnes en formes de trapèze ou chien assis. Ces maisons sont implantées en retrait de l'alignement de la rue avec un jardin en avant. Elles se caractérisent par des volumes de gabarit simple, carré ou rectangulaire, limités à un sous-sol surélevé avec garage et un rez-de-chaussée plus comble. Les toitures sont à deux ou quatre pans couverts en tuiles en terre cuite. Le traitement des façades est en enduit lisse ou crépi parfois avec des touches de décoration en briques ou pierre / imitation de pierre et parfois une touche de couleur vient se rajouter.

Le classement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme portant sur le patrimoine bâti remarquable a été effectué au regard de la date de construction (de la fin du 19^{ème} siècle, date du développement de la commune jusqu'à la période reconstruction d'après-guerre) d'une part et d'autre part de l'identité architecturale de la construction elle-même.

21 éléments de patrimoine bâti ont été ajoutés à l'inventaire des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage (planches nord et sud) :

ID et adresse	Spécificités architecturales qui justifient l'ajout à l'inventaire des éléments à protéger au titre du L.151-19 du CU	Photo
<p>N°31 52 avenue du Général de Gaulle</p>	<p>Pavillon <u>Date de construction</u> : 1900 <u>Matériaux</u> : Pierre meulière Toiture en demi-croupe Couverture en tuiles en terre cuite <u>Caractéristiques</u> : décoration au niveau de toiture (ornement de toiture...), encadrement des baies, un sous-sol surélevé, modénatures (harpages d'angles, linteaux, bandeaux...) <u>Clôture</u> : mur bahut en pierre meulière surmonté d'une grille métallique ajourée</p>	
<p>32 45 av. du Général de Gaulle</p>	<p>Villa typique de banlieue, inspirée du style Second Empire <u>Date de construction</u> : 1939 <u>Matériaux</u> : enduit lisse, peinture Couverture en ardoise Toit à la Mansart avec lucarne bombée <u>Clôture</u> : en pierre et une partie métallique</p>	

<p>33 21 avenue du Val Roger</p>	<p>Pavillon, inspiré du style Second Empire <u>Date de construction</u> : 1870 <u>Matériaux</u> : pierre, revêtement crépi, peinture Couverture en ardoise Toiture à la Mansart, à quatre pans avec lucarne meunière</p>	
<p>34 14 avenue du Val Roger</p>	<p>Pavillon <u>Date de construction</u> : fin 19^e siècle <u>Matériaux</u> : Enduit lisse ; revêtement crépi Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à deux pans brisés La façade symétrique est soulignée par un avant-corps central, traité comme une tour</p>	
<p>35 16 avenue du Val Roger</p>	<p>Pavillon <u>Date de construction</u> : 1891 <u>Matériaux</u> : Enduit lisse Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à deux pans brisés La façade symétrique est soulignée par un avant-corps central, traité comme une tour</p>	
<p>36 12 avenue de la Sirène</p>	<p>Pavillon inspiré de style d'architecture néo-Tudor, inspiré des techniques du Moyen-âge <u>Date de construction</u> : 1933 <u>Matériaux</u> : pierre de taille, meulière, brique rouge, structure en bois laissée apparente Couverture en tuiles en terre cuite Toit à demi-croupe (croupe débordante) RDC en pierre et revêtement crépi, l'étage est en enduit lisse <u>Caractéristiques</u> : ornements de toiture, structure en bois laissée apparente (planches de bois décoratives)</p>	

<p>37 14 avenue de la Sirène</p>	<p>Pavillon inspiré de l'Art Nouveau <u>Date de construction</u> : 1910 <u>Matériaux</u> : pierre de taille, meulière, briques rouge et blanche Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à deux pans <u>Clôture</u> : pierre meulière, fer forgé, briques rouge et blanche, végétation <u>Caractéristiques</u> : un sous-sol surélevé, clôture et construction en pierre meulière, décoration au niveau de la façade et au niveau des ouvertures (couronnement en brique rouge), fer forgé au niveau des fenêtres, frise, bandeau de briques bicolores...</p>	
<p>38 3 avenue Beauséjour</p>	<p>Maison à pans de bois inspirée de style d'architecture néo-Tudor, inspiré des techniques du Moyen-âge <u>Date de construction</u> : 1895 <u>Matériaux</u> : pierre, meulière, brique rouge, bois Toiture à deux pans Couverture en tuiles en terre cuite <u>Caractéristiques</u> : Utilisation de la technique des bois courts en longueur et en diagonale qui crée une composition originale. Encadrement de baies en briques bicolores rouge et blanc</p>	
<p>39 7 avenue Beauséjour</p>	<p>Pavillon <u>Date de construction</u> : 1926 <u>Matériaux</u> : pierre de taille, meulière Toiture à deux pans Couverture en tuiles en terre cuite</p>	
<p>40 9 avenue Beauséjour</p>	<p>Pavillon <u>Date de construction</u> : 1905 <u>Matériaux</u> : pierre de taille, meulière, brique rouge, faïence Toiture à deux pans Couverture en tuiles en terre cuite</p>	

<p>41 32 avenue de Chennevière s</p>	<p>Maison à pans de bois inspirée de style d'architecture Tudor, inspiré des techniques du Moyen-âge <u>Date de construction</u> : 1833 <u>Matériaux</u> : pierre, meulière, brique rouge, bois Toiture monopente (à un versant ou en pupitre) Couverture en tuiles en terre cuite Portail métallique avec décoration (papillon, floral)</p>	
<p>42 58 avenue du Général Leclerc</p>	<p>Pavillon, bâti initial de la fin du 19^{ème} siècle : meulière, encadrement des baies, chaînage d'angle, corniche et linteaux en briquettes rouge Extension en 2000 avec revêtement en pierre laissant apparaître l'ancien bâti et rénovation de la toiture <u>Matériaux</u> : Pierre meulière Toiture à quatre pans Couverture en tuiles en terre cuite <u>Caractéristiques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retour à la pierre meulière avec un style contemporain moderne. - Donner une nouvelle vie et charme au bâtiment existant. - Une forme particulière du corps de bâtiment et de la toiture 	 <p style="text-align: center;">Façade initiale</p> <p style="text-align: center;">Façade remaniée</p>
<p>43 36 avenue du Général Leclerc</p>	<p>Villa <u>Date de construction</u> : fin du 19^{ème} siècle Extension et agrandissement de la maison fin 20^{ème} siècle. <u>Matériaux</u> : pierre, meulière brique rouge, faïence Toiture à deux versants Couverture en tuile en terre cuite <u>Caractéristiques</u> : pierre, frise, ornements de toiture, un sous-sol surélevé, imposante marquise en bois couverte de tuiles colorées</p>	

<p>44 46 bis avenue du Général Leclerc</p>	<p>Pavillon <u>Date de construction</u> : 1880 <u>Matériaux</u> : pierre de taille, meulière Toiture à deux versants Couverture en tuiles en terre cuite Traitement d'angle, un sous-sol surélevé, façade symétrique, entrée principale centrée</p>	
<p>45 40 avenue Jean Kiffer</p>	<p>Pavillon <u>Date de construction</u> : fin du 19^{ème} siècle <u>Matériaux</u> : pierre de taille, meulière, revêtement crépi, peinture Couverture en tuiles en terre cuite Toiture à deux pans</p>	
<p>46 233 bis avenue de la Maréchale</p>	<p>Villa <u>Date de construction</u> : 1880 + rénovation de la façade et de la toiture à l'identique en 2005 <u>Matériaux</u> : pierre meulière, briques bicolores rouge et blanc Toiture en croupe Couverture en tuiles en terre cuite <u>Caractéristiques</u> : modénatures (harpages d'angles, linteaux, bandeaux...) <u>Clôture</u> : mur plein en pierre meulière</p>	
<p>47 2 bis avenue Champion</p>	<p>Villa <u>Date de construction</u> : 1908 <u>Matériaux</u> : pierre meulière ayant fait l'objet d'une rénovation conséquente dans les années 2000, appareillage contrasté en meulière mis en valeur, soubassement de type moellon en mosaïque, pierres en chaînage d'angle Couverture en tuiles mécaniques, grande lucarne et auvent Menuiseries petit-bois et fenêtre avec arc en plein-cintre, garde-corps en ferronnerie, linteaux décorés</p>	

<p>48 78 avenue Maurice Berteaux</p>	<p>Maison <u>Date de construction</u> : 1947 <u>Matériaux</u> : pierre meulière Toiture à deux pans Couverture en tuiles mécaniques</p>	
<p>49 54 avenue Maurice Berteaux</p>	<p>Maison <u>Date de construction</u> : 1871 <u>Matériaux</u> : façade avec appareillage en pierre meulière Toiture à pans multiples <u>Caractéristiques</u> : lucarne jacobine, encadrements de baies en briquettes, linteaux décorés, garde-corps en ferronnerie</p>	
<p>50 2 avenue Alphonsine</p>	<p>Maison <u>Date de construction</u> : 1969 <u>Matériaux</u> : meulières sur toutes les façades Toiture à 4 pentes en tuiles ton brun <u>Caractéristiques</u> : menuiseries blanches avec vitrage petit-bois, bandeaux blancs, présence de baies cintrées</p>	

L'annexe 5 (Patrimoine bâti et paysager d'intérêt local) du règlement a été complété.

III.4 - Adaptation du Plan des hauteurs

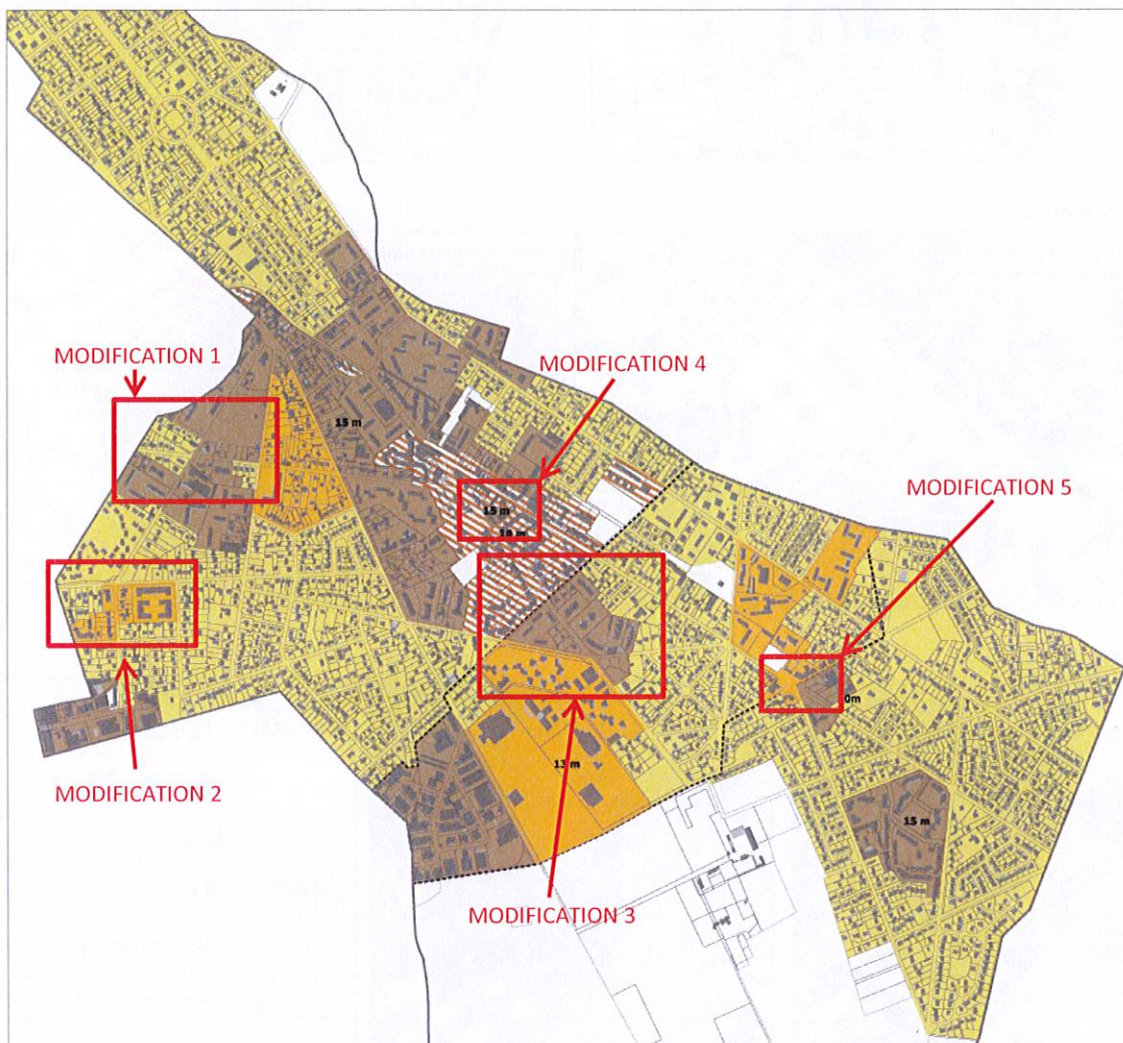
Le plan des hauteurs fait l'objet d'adaptations mineures pour s'inscrire au mieux dans la réalité du terrain.

Des secteurs pavillonnaires inscrits en zone de hauteur 13m ou 15m ont été réintégrés en zone de hauteur 10m afin de préserver ce type de tissu qualitatif (modifications 1 et 2).

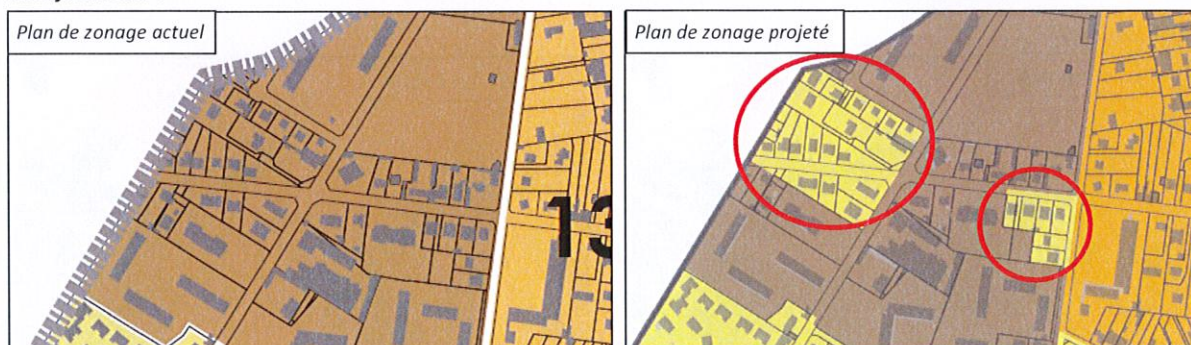
A contrario, un secteur d'habitat collectif inscrit en zone de hauteur 10m a été réintégré en zone de hauteur 15m (modification 3).

Le plan des hauteurs a également été modifié sur le secteur Ardouin – de Gaulle qui fait l'objet d'une OAP.

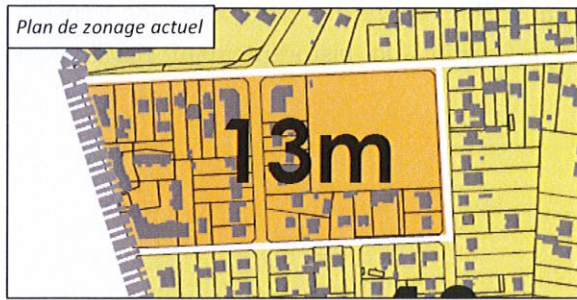
Le plan des hauteurs a également été modifié autour de la Place de Verdun pour créer une transition plus fluide entre le secteur nord de la place et la partie sud historiquement pavillonnaire (modification 5).



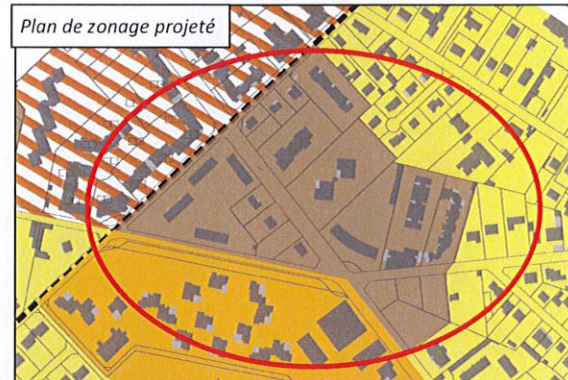
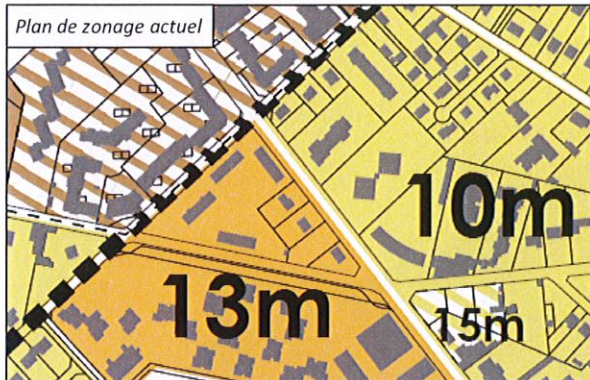
Modification 1 :



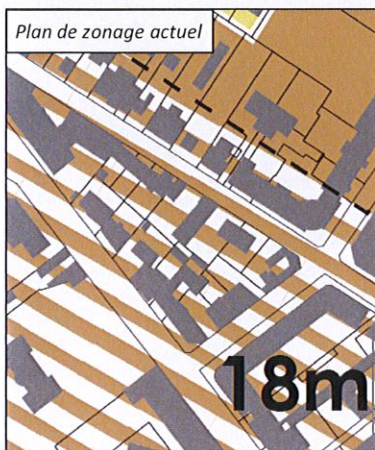
Modification 2 :



Modification 3 :



Modification 4 :

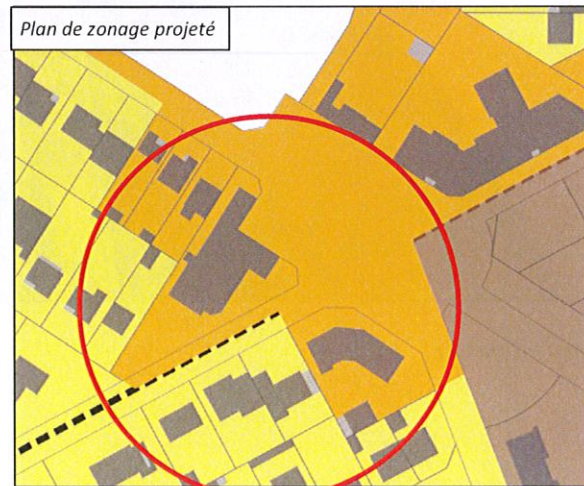
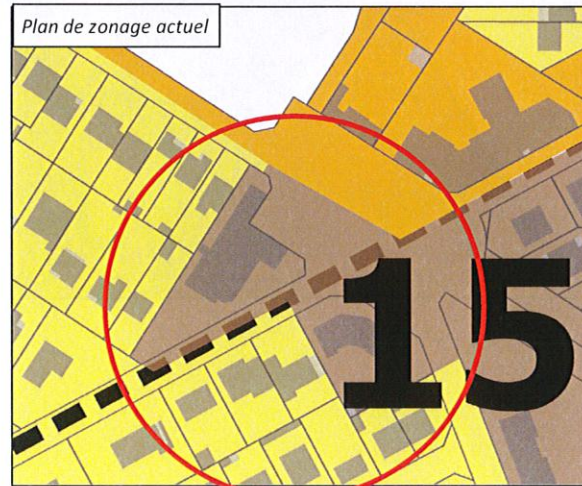


**HAUTEUR TOITURE *
MAXIMALE : LE PLENUM**

	10 m
	13 m
	15 m
	Cas particulier (hauteur sur le plan)
	Formation Canopée Urbaine

*Hauteur calculée au faitage ou à l'acrotère

Modification 5 :



III.5 - Adaptation du Plan de végétalisation

Dans le cadre de la modification du PLU, la commune du Plessis-Trévisé souhaite renforcer les coefficients de biotope par surface et les coefficients de pleine terre inscrits au plan de végétalisation. Cette modification vise à maîtriser la densification du tissu urbain, à maintenir les éléments constitutifs de la trame verte du territoire et à limiter l'imperméabilisation des sols (maintien des jardins pavillonnaires, des espaces verts communs, etc.) afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le coefficient de biotope est uniformisé à 0,5 dans les zones d'intensification urbaine.

La commune va à travers cette modification diminuer légèrement les droits à construire en zone urbaine. Elle veillera cependant à répondre à l'objectif de production de 1 220 logements à horizon 2022, inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal. La commune a recensé les projets d'aménagement en cours sur le territoire : 243 logements nouveaux ont été produits en 2020, 281 logements en 2021 et 349 logements en 2022. 467 logements supplémentaires dont les PC ont été délivrés ou en cours d'instruction ont été identifiés ; soit 1 340 logements au total répondant donc aux objectifs du PADD. Par ailleurs, la base de données *Sitadel2* recense 1 017 logements autorisés entre 2017 (date d'approbation du PLU) et 2019. Si les dispositions réglementaires de la présente modification s'inscrivent vers une plus grande attention des effets de densification urbaine notamment à travers l'augmentation du coefficient de pleine terre et la baisse de hauteur plafond de certains îlots résidentiels, la municipalité garde le cap sur ces engagements de production de logements.

Les adaptations du plan de végétalisation sont les suivantes :

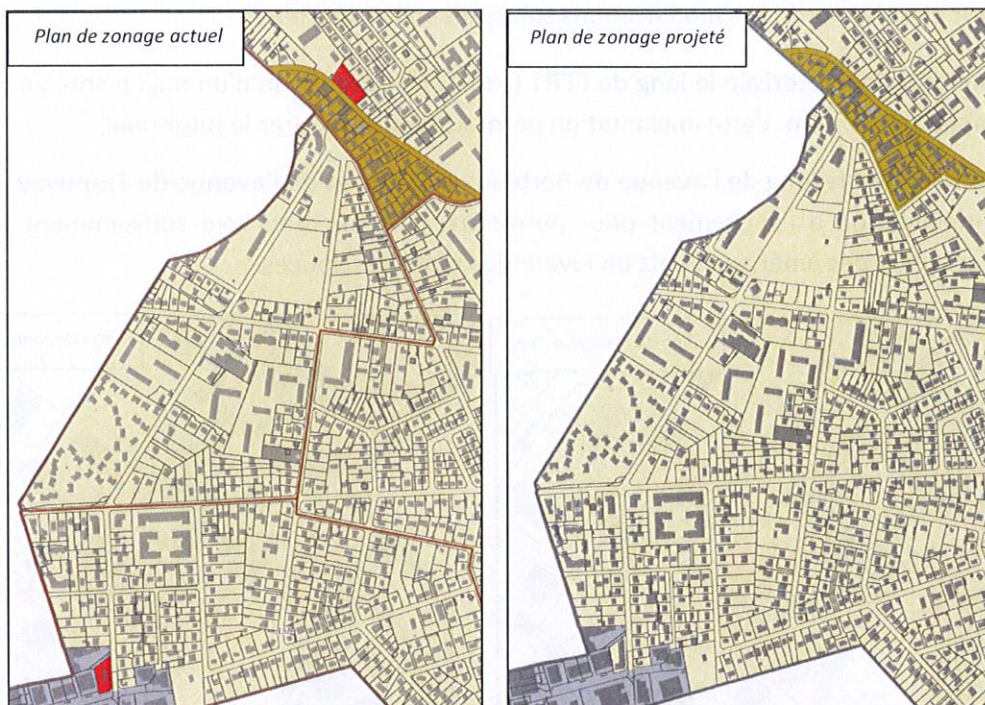
- **Zone d'intensification :**
 - Coefficients actuels : CBS=0,5 et PLT=0,2
 - Coefficients projetés : CBS=0,5 et PLT=0,4
- **Zone urbaine :**
 - Coefficients actuels : CBS=0,4 et PLT=0,2
 - Coefficients projetés : CBS=0,5 et PLT=0,3
- **Zone d'activité :** Pas d'évolution

- Cas particuliers :

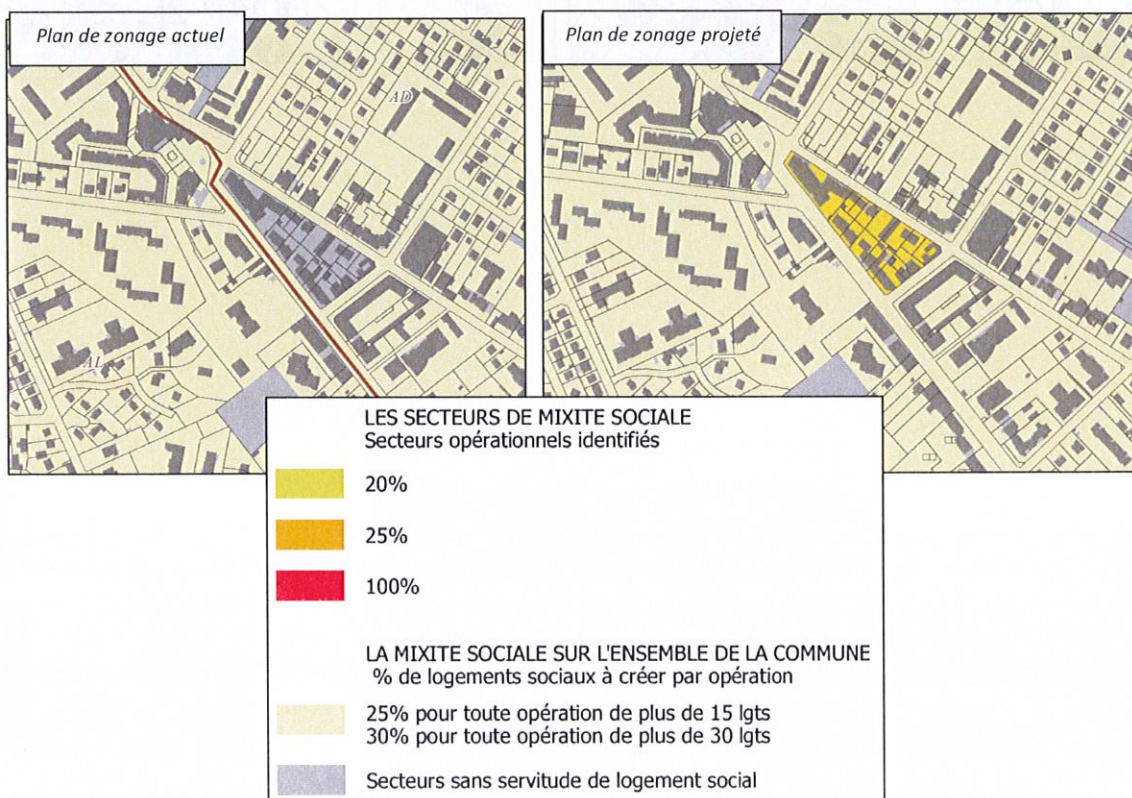


III.6 – Mise à jour du Plan de mixité sociale

Certaines des opérations concernées par les secteurs où est imposé 100% de logements sociaux ont été réalisées depuis la dernière approbation du PLU. Le plan de mixité sociale est donc mis à jour pour supprimer ces secteurs.



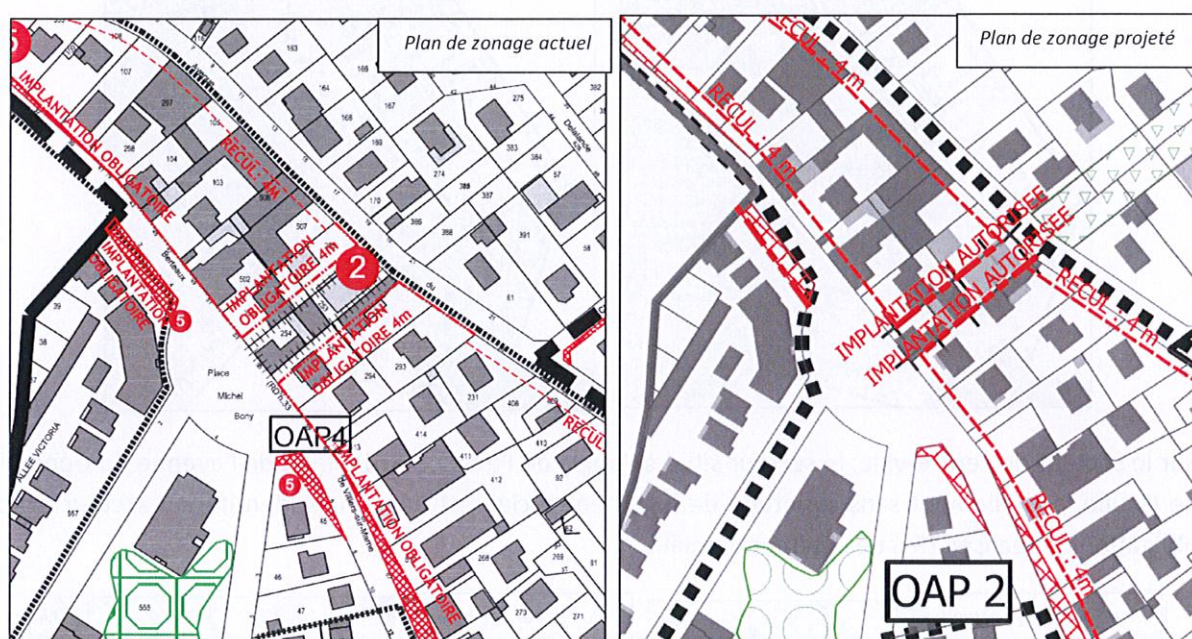
Sur le secteur du centre-ville, le secteur situé à l'angle de l'avenue Ardouin et de l'avenue du Général de Gaulle, actuellement sans servitude de logement social, est désormais identifié en secteur avec obligation de réaliser 25% de logement social.



III.7 – Modification des prescriptions d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques sur le périmètre de l’OAP Bony Tramway Marbeau

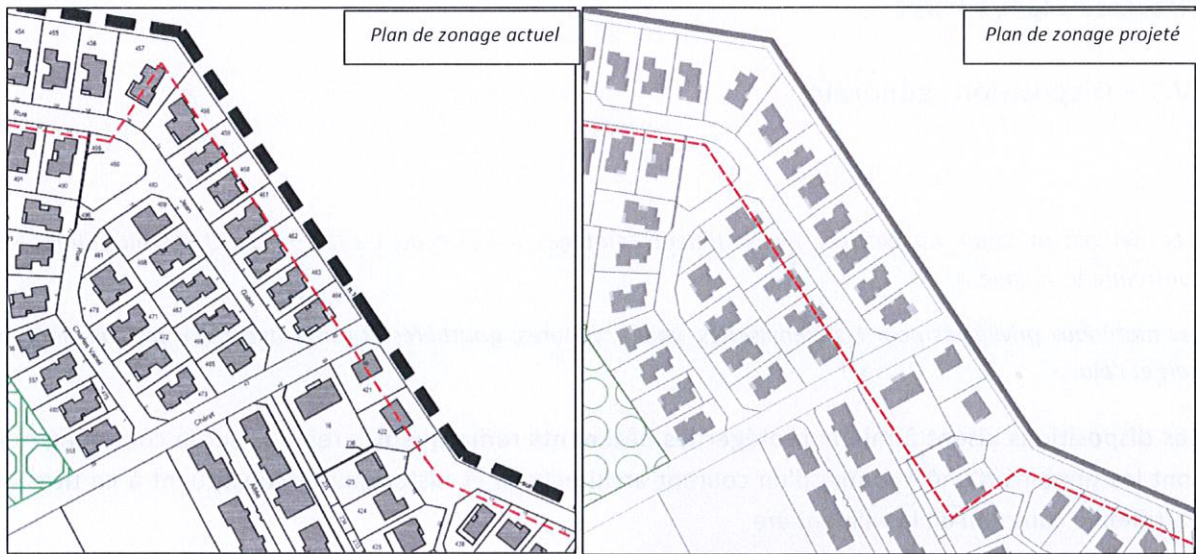
La commune a affiné sa réflexion sur le secteur Bony Tramway Marbeau et souhaite donc modifier les prescriptions d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques indiquées au plan de zonage (voir planche nord). Les modifications suivantes sont apportées :

- **Implantation autorisée le long de l’ER1 (ex-ER2) à destination d’un mail planté au lieu d’une implantation à 4m.** Cette implantation permettra de structurer le futur mail.
- **Recul de 4m le long de l’avenue de Berteaux (RD235) et de l’avenue de Tramway** au lieu de l’implantation à l’alignement pour permettre de créer une voie suffisamment large afin d’accueillir des aménagements en faveur des mobilités douces.



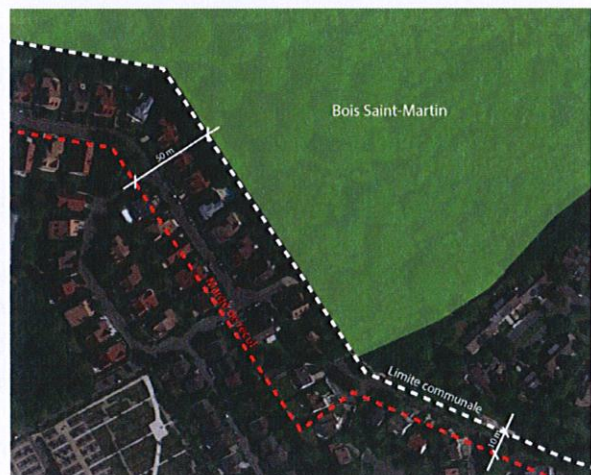
III.8. - Correction d'erreurs matérielles

- Ajustement de la marge de recul depuis le bois Saint-Martin



Les dispositions suivantes sont inscrites au règlement :

- Les constructions nouvelles respecteront un retrait de 50 m par rapport aux lisières du bois Saint-Martin.
- En bordure du chemin rural n° 16 dit de Gournay et du chemin de Villiers à Combault, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite à l'espace public.



Ces retraits ont été reportés au plan de zonage mais **une erreur matérielle existe sur la bande de 50m qui est prolongée pour correspondre à la lisière du Bois Saint Martin.**

IV – PRESENTATION ET EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DU PLU PAR LA PRESENTE MODIFICATION

IV.1 – Dispositions générales

- Protection du cadre bâti :

« La démolition totale ou partielle des bâtiments protégés au titre du L.151-19 du CU est interdite sauf contrainte technique. »

Les matériaux privilégiés pour les menuiseries, volets, clôtures, gouttières et descentes d'eau pluviale sont le bois et l'alu. »

Ces dispositions visent à mieux protéger les bâtiments remarquables repérés sur la commune qui sont les témoins d'une époque, d'un courant architectural et historique et constituent à ce titre le patrimoine commun de la ville entière.

IV.2 – UG 1 - Occupation et utilisation interdites ou soumises à conditions particulières

- Limitation des exhaussements et affouillements des sols :

« En conséquence, sont interdits : [...] les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et dont la hauteur excède 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. L'implantation des constructions devra tenir compte du terrain naturel, en maintenant un équilibre entre déblais et remblais. »

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans une hauteur limitée à 0,80 m par rapport au terrain naturel, afin de ne pas impacter le paysage communal.

De plus, l'implantation des constructions devra tenir compte du terrain naturel, en maintenant un équilibre entre déblais et remblais. Un schéma a été ajouté afin d'illustrer cette disposition.

- Autorisation des divisions de logements sous condition :

« Sont autorisées sous conditions : La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 30 m² de surface habitable pour un T1, 45 m² pour un T2, 65 m² pour un T3 et 80 m² pour un T4, et que la consommation énergétique des bâtiments respecte les objectifs de la RT en vigueur sauf impossibilité technique. Dans le cas d'une impossibilité technique, la consommation énergétique des bâtiments devra atteindre le niveau BBC rénovation. »

Le règlement intègre désormais des conditions pour la division de logements existants. Les conditions permettant la division sont une surface minimum en fonction de la typologie de logement et d'objectifs d'efficacité énergétique des bâtiments.

L'objectif de cet article est d'offrir aux habitants des conditions de vie agréables et salubres, ainsi que d'assurer une performance énergétique des bâtiments pour réduire leur impact sur l'environnement.

IV.3 – UG 2 – Conditions particulières relatives à la mixité sociale de l'habitat

▪ Servitude de mixité sociale

« Sur l'ensemble de la commune, tout projet de construction d'au moins 15 logements doit prévoir d'affecter 25 % de la surface de plancher et du nombre de logements destinée à l'habitation au logement locatif social (sauf secteur sans servitude de logement social). Pour les projets de construction de plus de 30 logements, ce pourcentage s'élève à 30%. »

Le taux de logements sociaux sur la commune du Plessis-Trévisé s'élevait au 1^{er} janvier 2020 à 19,78% (source : Préfecture du Val-de-Marne). La commune souhaite poursuivre ses efforts de production de logements sociaux.

Actuellement, seules les opérations d'au moins 40 logements doivent intégrer 25% de logements sociaux. **Ce seuil est ramené à 15 logements et le pourcentage est augmenté à 30% pour les opérations de plus de 30 logements.** Le pourcentage s'applique désormais sur la surface de plancher mais également sur le nombre de logements.

Cette évolution est également apportée dans la légende du plan de mixité sociale.

IV.4 –UG 3 - Implantation des constructions

▪ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : précision de la règle générale

~~« Sous réserve des dispositions particulières figurant »~~ *Si aucune disposition particulière n'apparaît sur le plan de zonage :*

- *Les nouvelles constructions* doivent s'implanter suivant un recul* minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement*.*
- *Les constructions*, ou partie de construction*, d'une hauteur totale supérieure à 10 m devront observer un retrait* minimum de 8 m à compter de l'alignement*.* »

La règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est précisée pour faciliter sa compréhension. Il est précisé que la règle s'applique uniquement si aucune disposition d'implantation n'apparaît au plan de zonage mais également que les reculs / retraits indiqués sont des minimums à respecter.

▪ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques - Modification de la dérogation pour les terrains de plus de 75 m linéaire

« Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants : [...] Pour les terrains présentant un linéaire de façade sur voies de plus de 75 mètres, pour lesquels il pourra être dérogé ponctuellement à l'implantation imposée (à l'alignement ou en recul) sur 30% maximum de linéaire de façade. Par ailleurs, les séquences bâties continues devront être inférieures à 35m. »

Actuellement le PLU prévoit que l'implantation des constructions présentant un linéaire de façade sur voies de plus de 75 m par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

La modification du PLU intègre des dispositions permettant de mieux règlementer l'implantation des constructions sur ces grands linéaires de façade afin de s'inscrire dans l'existant, de **constituer un front bâti** (à l'alignement ou en recul), **tout en rythmant le linéaire par des dérogations ponctuelles** (sur 30% maximum) et des longueurs maximales de séquences bâties.

▪ Implantation par rapport aux limites séparatives – Disposition particulière pour les parcelles à l'angle de deux voies

« A l'exclusion du secteur UG_{CV} où des dispositions particulières sont inscrites au plan de zonage, si le terrain est situé à l'angle de deux voies, deux marges latérales sont obligatoires. »

Le PLU actuel réglemente l'implantation par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20m en fonction de la largeur du terrain.

Une disposition est ajoutée pour le cas particulier des parcelles à l'angle de deux voies où deux marges latérales sont obligatoires. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur du centre-ville (UG_{CV}) qui présente un tissu plus compact.

Un schéma est ajouté dans le règlement.

▪ Implantation par rapport aux limites séparatives – Disposition particulière en secteur UG_{CV}

« En secteur UG_{CV} : Les nouvelles constructions sur les avenues Ardouin, de Gaulle et Thérèse (section entre Ardouin et De Gaulle) ~~doivent~~ pourront s'implanter sur chacune des limites parcellaires mitoyennes et de préférence s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite afin d'assurer un continuum bâti dans l'hyper centre-ville. »*

Il s'agit de mettre en conformité le règlement avec les modifications apportées à l'OAP sur le secteur Ardouin – De Gaulle qui impose désormais des ruptures ponctuelles de la façade sur l'avenue Thérèse incluant des percées visuelles ou des porches ou placette en retrait. Les constructions n'auront donc plus l'obligation de s'implanter sur chacune des limites séparatives mais pourront le faire.

▪ Implantation des constructions sur une même propriété

« La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

*- $L = H \geq 8m$ si au moins une des façades comporte une baie créant une vue directe**

- $L = H/2 \geq 4m$ si les deux façades ne comportent pas de baies créant des vues directes »*

Le PLU actuel ne comporte pas de disposition pour règlementer l'implantation des constructions sur une même propriété. **Une règle est donc ajoutée :**

- **$L = H \geq 8m$ en cas de vue directe**
- **$L = H/2 \geq 4m$ sinon**

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

IV.5 – UG 4 – Volumétrie des constructions

▪ Réorganisation de l'article réglementant l'emprise au sol

L'article concernant l'emprise au sol des constructions nécessite d'être réorganisé afin d'être cohérents. Certaines « autres dispositions » sont réintégrées dans la partie « règle générale ».

IV.6 – UG 5 - Constructions et paysage urbain

▪ Définition des matériaux à privilégier

« L'usage de matériaux naturels tels que briques de parement, pierre de taille ou moellon ou meulière, bois, matériaux bio-sourcés est recommandé. »

L'article définissant les matériaux de construction à privilégier est complété afin de **recommander l'utilisation de matériaux bio-sourcés pour s'inscrire dans une démarche de développement durable** : diminution de la consommation de matières premières d'origine fossile, limitation des émissions de gaz à effet de serre et création de nouvelles filières économiques.

▪ Autorisation des toitures terrasses végétalisées sur l'ensemble de UG, hors secteurs de hauteur limitée à 10m

« Hors secteurs de hauteur limitée à 10m, les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80% et où la hauteur de substrat est d'au moins 40 cm. En UGact, ce pourcentage de végétalisation est réduit à 50%. »

Les toitures-terrasses étaient interdites sur l'ensemble de la commune à l'exception de quelques cas particuliers (équipements publics, zones d'activités, rez-de-chaussée commerciaux et OAP « St Pierre – Maréchale – Chéret – Europe »).

La commune souhaite autoriser les toitures-terrasses à condition qu'elles soient végétalisées sur au moins 80% de leur surface. Une exception est faite pour les secteurs de hauteur limitée à 10m où les toitures terrasses ne sont pas autorisées. En effet, cette architecture ne s'intégrerait pas dans le tissu existant principalement composé de constructions à toiture à pente.

Pour les secteurs UGact correspondant aux zones d'activités, les toitures devront être végétalisées à au moins 50%. En effet, les toitures-terrasses sont fréquentes dans ce type de tissu ; la commune est donc plus souple sur leur végétalisation.

Afin de créer des toitures végétalisées qualitatives et durables, il est imposé une hauteur de substrat d'au moins 40 cm.

Pour ces espaces végétalisés, le coefficient de biotope par surface sera de 0,5 (voir UG6).

- Interdiction des toitures à la Mansart dans les secteurs où la hauteur est limitée à 10m

« Les toitures à la Mansart sont interdites dans les zones où la hauteur est limitée à 10m. »

La définition des toitures à la Mansart est complétée dans le lexique pour régler les angles des toitures. Une disposition est également ajoutée pour interdire les toitures à la Mansart dans les zones où la hauteur est limitée à 10m pour permettre une bonne intégration des constructions dans l'existant.

- Modification de la structure des clôtures

« Les parties pleines seront limitées à 0,80 m de hauteur piliers exclus, à l'exception des contraintes techniques éventuelles »

Dans le PLU actuel, les parties pleines des clôtures sont limitées à 1,10 m de hauteur, soit plus de la moitié de la hauteur maximale de 2 m des clôtures. **Afin d'avoir des clôtures plus harmonieuses et de s'inscrire dans l'existant, la hauteur de la partie pleine est limitée à 0,80 m** dans le cadre de la présente modification. Des exemples de clôtures sous forme de schémas sont ajoutés dans le règlement.

- Définition des matériaux de clôture

« Les clôtures* sur limites séparatives* ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures* ou alignement* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions*, et leur traitement doit être soigné. Le festonnage est interdit. »

Le règlement actuel interdit les clôtures de type minéral sur les limites séparatives. **La modification du PLU nuance cette règle en permettant les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings s'ils sont recouverts d'un parement ou d'enduits.**

Le règlement interdit également désormais le festonnage pour les clôtures sur rue ou espace public.

- Ouverture de l'ensemble des clôtures au passage de la petite faune

Le PLU actuel impose des porosités pour le passage de la petite faune uniquement pour les clôtures au contact d'espaces verts publics, d'espaces naturels et agricoles. **Cette disposition est ouverte à toutes les clôtures.**

- Création d'une zone canisite pour toute opération de plus de 50 logements

« Une zone canisite* d'environ 12 m² devra être aménagée pour toute opération de plus de 50 logements. »

Les déjections canines sur l'espace public et dans les espaces verts représentent un véritable enjeu de propreté urbaine. La commune souhaite donc imposer l'aménagement d'une zone canisite pour toute opération de plus de 50 logements. Cette zone devra avoir une superficie d'environ 12 m².

IV.7 – Zone UG 7 – Règlementation des stationnements

▪ Modification du nombre de places de stationnement des logements

Le PLU se conforme aux dispositions du PDUIF. Pour les opérations de logements, la norme plancher du stationnement doit être inférieure ou égale à (1,5 x taux de motorisation) places par logement. Pour la commune du Plessis-Trévisé, la recommandation est donc de 1,8 place maximum (1,5 x 1,2) par logement. **La commune impose donc 1,5 place par logement pour la zone UG. Sur les secteurs de hauteur limitée à 10 m, caractérisés par la présence de plus grands logements, le règlement impose 1,8 place par logement.**

Une exception sur la norme de stationnement est ajoutée pour l'OAP Bony-Tramway et l'OAP du centre-ville sur lesquelles il est imposé uniquement 1 place par logement. En effet, cette OAP située à proximité du centre-ville a pour objectif d'offrir une plus grande place au piéton. Ce secteur est par ailleurs proche du réseau de bus et une liaison cyclable est en projet à proximité.

▪ Mise en conformité des normes de stationnement pour les véhicules en auto-partage et électriques par rapport au Code de la construction et de l'habitation

L'article concernant les véhicules en auto-partage et électrique a été mis à jour conformément aux articles R.111-14-2, R.111-4-3, R.111-4-3-1 et R.111-4-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.

▪ Dispositions des aires de stationnement

Afin d'éviter l'impact des stationnements en surface, la moitié des places de stationnement obligatoire devra être close et couverte. Ce nombre sera arrondi à la décimale supérieure. Une dérogation est inscrite pour les logements sociaux.

Concernant les rampes d'accès aux parkings, celles-ci devront être intégrées au maximum au bâti (disposition existante au PLU actuel). **Une marge de 2,5 m par rapport aux limites de propriété devra être conservée** pour l'aménagement de plantations afin d'isoler et d'intégrer les rampes.

▪ Mise à jour des normes vélo

Les normes vélos ont été mises en conformité avec le PDUIF.

IV.8 – UG 8 – Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

▪ Ajout de dispositions concernant les déchets

« Pour les nouvelles constructions de plus de 2 logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle. »

Des dispositions configurant les locaux poubelles dans les constructions de plus de deux logements ont été ajoutées. Elles s'appliquent également dans le cas de la création de plus de 2 logements dans une construction existante. **Cette règle vise à garantir aux habitants des conditions de vie agréables et salubres**, notamment dans le cas d'une division pavillonnaire.

- Précision de la réglementation sur la gestion des eaux pluviales

« Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes au SDAGE 2016-2020 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), au SAGE Marne Confluence ainsi qu'aux dispositions du plan de zonage pluvial départemental, annexé au PLU fixant les débits de fuites autorisés. »

Au-delà des renvois au SDAGE 2016-2020 et au plan de zonage pluvial départemental, un renvoi a également été ajouté au SAGE Marne Confluence approuvé depuis la dernière révision du PLU, en 2018.

IV.9 – Annexe - Définitions

- Précision de la définition de l'alignement

« L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

L'alignement pris en compte pour définir l'implantation des constructions est compté à partir du domaine public existant ou futur, une voie privée existante ou future, ou un emplacement réservé. »

Il est précisé dans le règlement que l'alignement à prendre en compte est compté à **partir du domaine public existant ou futur, d'une voie privée existante ou future ou d'un emplacement réservé**. Cette disposition permet dans le cadre de projet d'aménagement de prendre en compte les voies et espaces publics futurs.

- Limitation de la surface des annexes

Les annexes qui étaient limitées à 30m² sont désormais limitées à 20m² à l'exception des garages autorisés jusqu'à 30m². Cette disposition vise à limiter la reconversion future des annexes à usage d'habitation.

- Ajout de la définition de la division parcellaire

« La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles.

Dans le cas d'une division parcellaire, il est recommandé que la ou les constructions d'origine conservent un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité de l'existant. »

Une définition de la division parcellaire est ajoutée. Cette disposition vise à maintenir, dans le cadre d'une division, des conditions de vies agréables aux habitants et un paysage bâti de qualité.

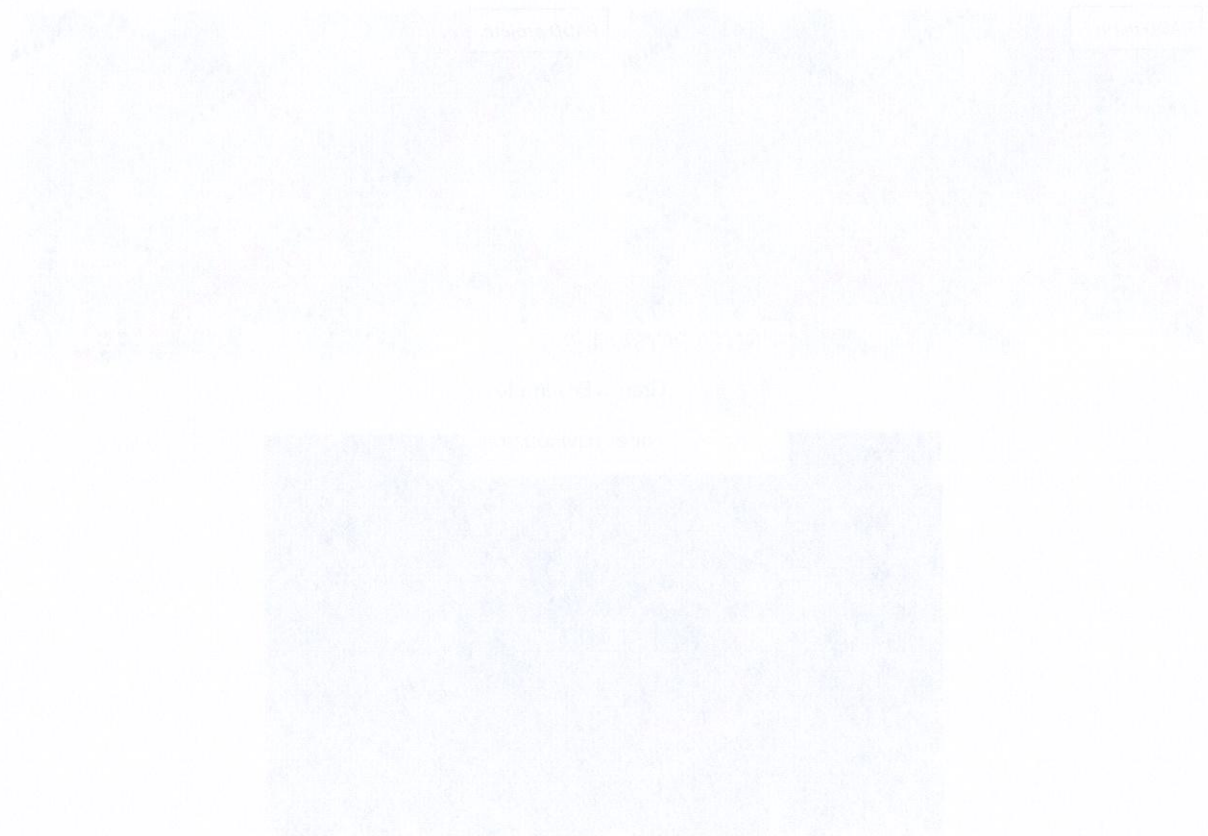
- Précision de la définition des rez-de-chaussée

« La limite du rez-de-chaussée doit être au-dessus du terrain naturel ; les rez-de-chaussée semi-enterrés sont interdits. »

Le règlement interdit les rez-de-chaussée semi-enterrés afin de s’inscrire dans le tissu existant.

- Intégration de la cuisine en tant que vue directe

La cuisine est considérée comme créant des vues directes. En effet, les cuisines sont désormais très souvent ouvertes sur les pièces de vie tels que le séjour, les salles à manger sans que l’on puisse réellement les qualifier de pièces de service.

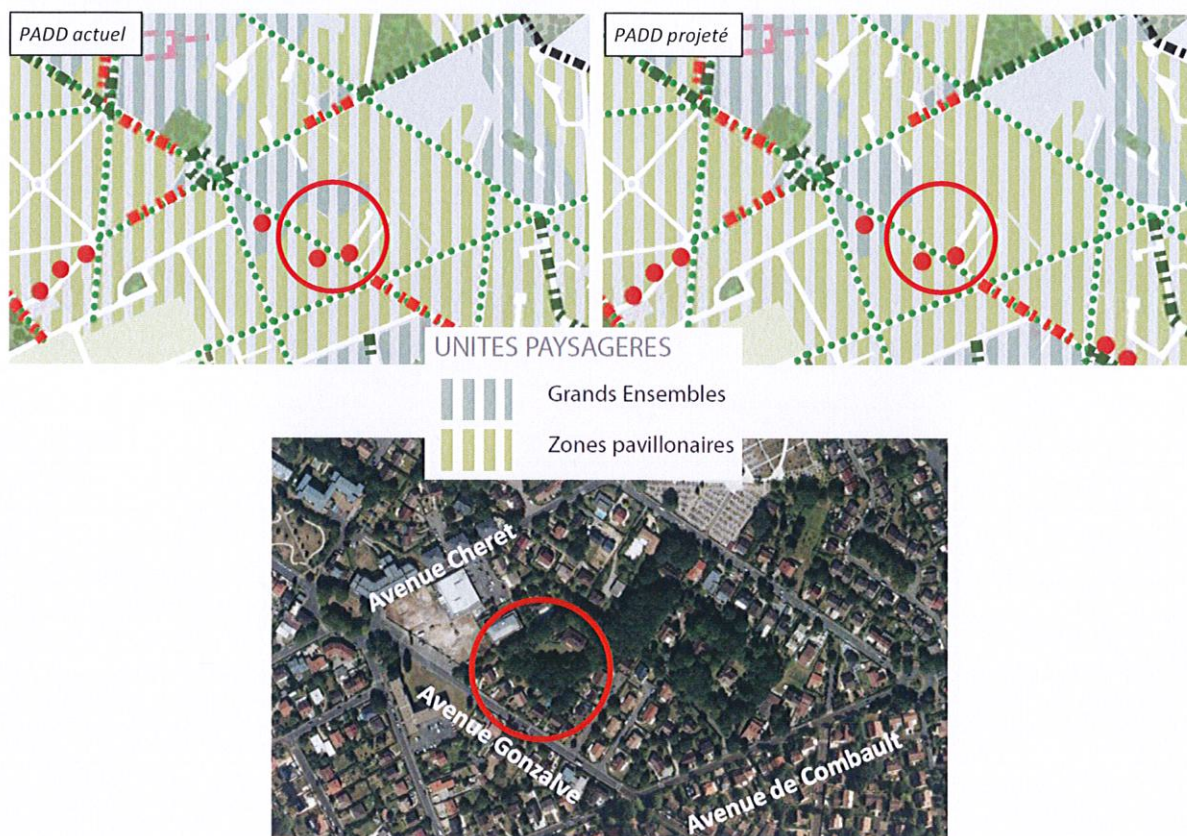


V – PRESENTATION ET EXPOSE DES AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

V.1 – Correction d’une erreur matérielle dans le PADD

Le PADD du PLU du Plessis-Trévisé définit notamment comme orientation de « pérenniser l’influence de la nature sur l’espace urbanisé ». Les espaces verts privés (cœurs d’îlot des ensembles collectifs, jardins pavillonnaires, etc.) participent énormément à l’identité verte communale. La commune souhaite préserver le cadre végétal pour un cadre de vie agréable.

La carte traduisant cette orientation distingue deux unités paysagères : les grands ensembles et les zones pavillonnaires. **Une erreur matérielle a été repérée sur ce plan et est corrigée dans le cadre de la présente modification : une zone pavillonnaire est identifiée comme zone de grands ensembles. Il s’agit d’un secteur situé sur l’avenue Gonzalve entre l’avenue Cheret et l’avenue de Combault.**

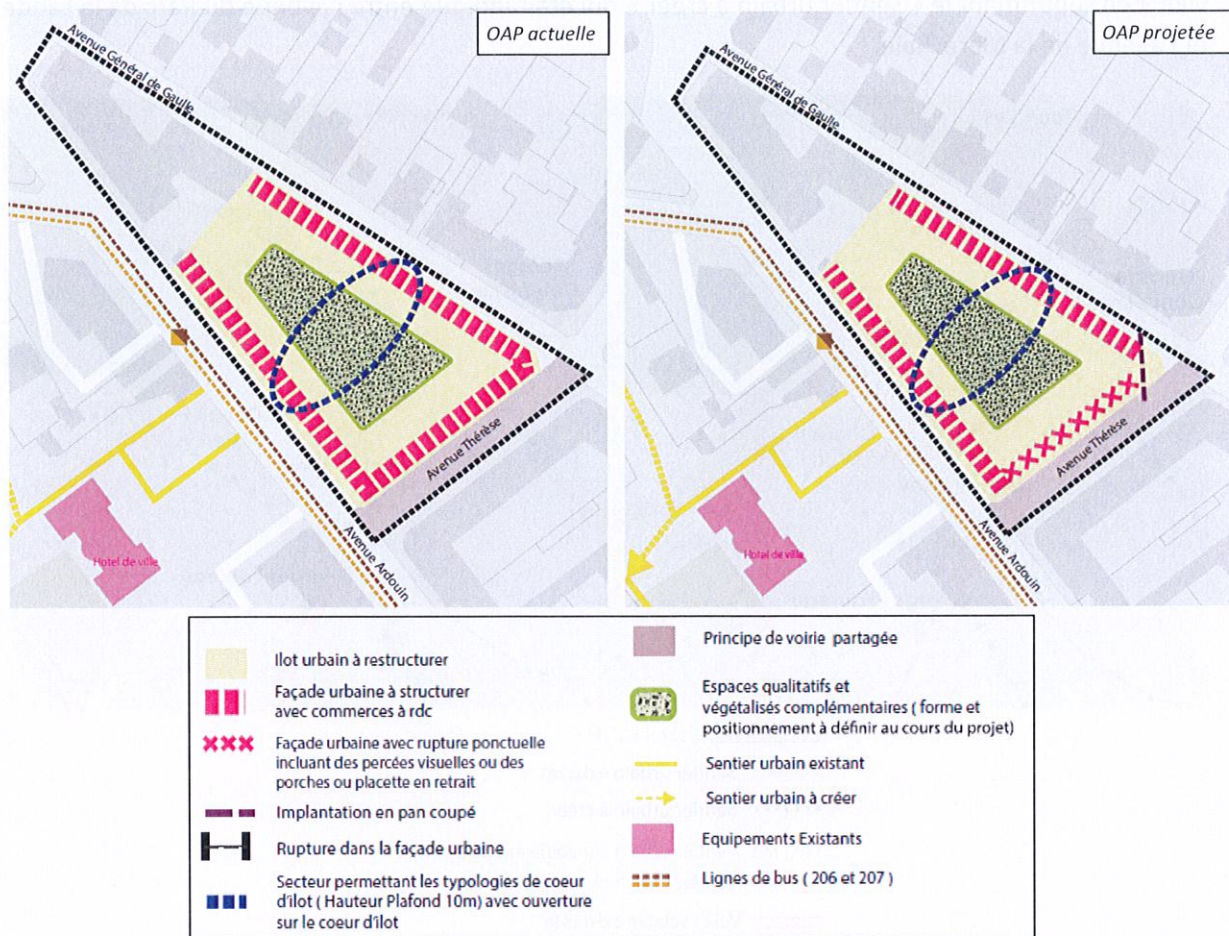


V.2 – Modifications apportées à l’OAP du secteur Ardouin – De Gaulle

La commune a affiné sa réflexion sur le secteur Ardouin – de Gaulle et souhaite donc ajouter des prescriptions dans l’OAP portant sur ce secteur.

A l’angle de l’avenue du Général de Gaulle et de l’avenue Thérèse, la construction devra s’implanter avec un pan coupé.

L'OAP impose une façade urbaine à structurer sur l'avenue Ardouin, l'avenue Thérèse et l'avenue du Général de Gaulle. La commune souhaite imposer sur cette façade une rupture ponctuelle incluant des percées visuelles ou des porches ou placette en retrait.

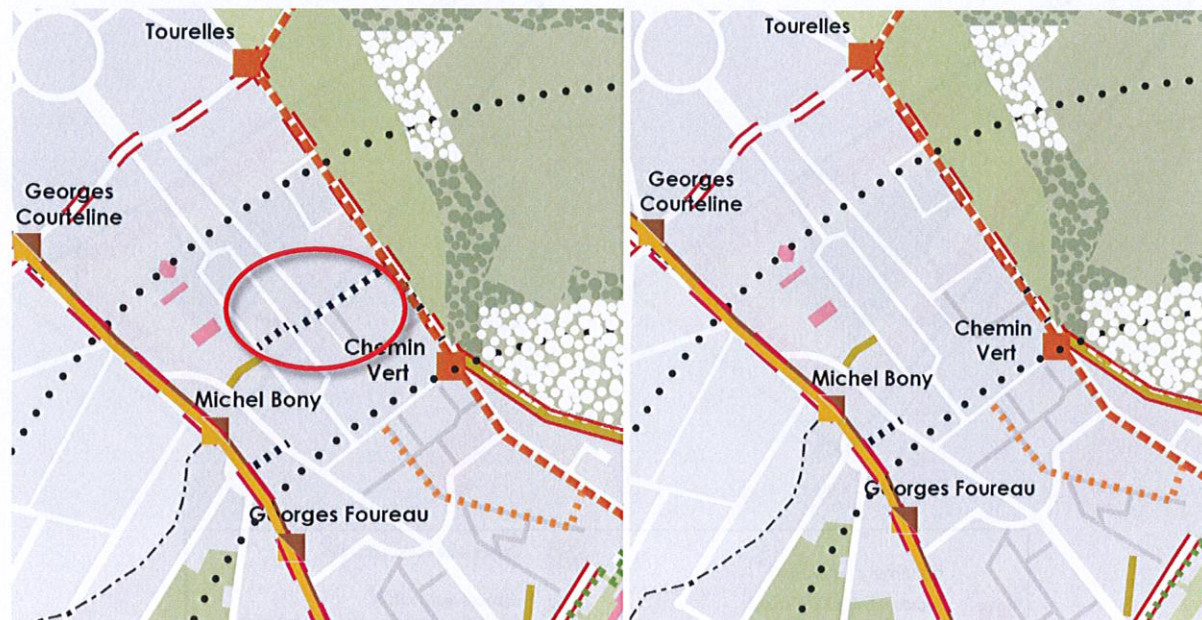


La commune a affiné sa réflexion sur le secteur Bony-Tramway-Marbeau et souhaite donc supprimer le principe de traversée du cœur d'îlot dans la continuité de l'avenue Fourreau.









V.4 – Modification de l’OAP thématisée « Mobilité en ville »

La modification du PLU permet de corriger une erreur matérielle de l’OAP thématisée « Mobilité en ville » en supprimant le « sentier urbain à créer » qui était indiqué entre l’avenue du Parc de la Lande et l’avenue de la Maréchale.



CHEMINEMENTS DOUX

-  Sentier urbain existant
-  Sentier urbain à créer
-  Sentier urbain sur voirie apaisée à créer
-  Sentier urbain résidentiel à créer
-  Voie cyclable existante
-  Voie cyclable à créer

VI – INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

VI.1 – Incidences sur le cadre de vie

Des emplacements réservés ont été ajoutés afin de permettre de développer l'offre d'équipements en cohérence avec la croissance démographique de la ville (extension équipement scolaire, autres équipements à définir, espaces verts, liaison piétonne, etc.).

La commune souhaite également lutter contre l'habitat indigne et améliorer la performance énergétique des logements, notamment en réglementant la division de logements existants afin d'assurer aux habitants des conditions de vie agréables et salubres. Pour cela, la division de logements est soumise à des conditions : une taille minimum en fonction de la typologie, le respect de la réglementation thermique en vigueur et la création de locaux déchets adaptés.

Des prescriptions réglementant la distance entre les bâtiments sur une même parcelle ont été ajoutées afin de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants.

Concernant le stationnement, les règles ont été mises à jour avec les évolutions législatives et réglementaires (PDUIF et Code de la construction et de l'habitation) qui ont pour objectif de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture, notamment l'utilisation du vélo, mais également les pratiques alternatives comme l'auto-partage et l'utilisation de véhicules électriques.

VI.2 – Incidences sur la forme urbaine

Les modifications apportées visent à préserver davantage le patrimoine bâti de la commune à travers les compléments apportés à la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Une disposition est également ajoutée dans le règlement afin d'interdire leur démolition.

Le Plan des hauteurs a également été légèrement adapté à la réalité du terrain afin de préserver certains secteurs pavillonnaires et de permettre des densifications à proximité du tissu d'habitat collectif.

Des dispositions ont également été ajoutées afin de favoriser une implantation des bâtiments harmonieuse tout en ajoutant des règles visant à rythmer ce front bâti continu (marges latérales obligatoires pour créer des discontinuités et des percées visuelles, dérogations ponctuelles à l'alignement pour les grandes unités foncières, etc.).

Une attention particulière est également portée aux clôtures avec des dispositions complémentaires concernant les matériaux à utiliser et les formes à privilégier.

VI.3 – Incidences sur le milieu naturel

La commune souhaite à travers cette modification renforcer la protection de la trame verte du tissu urbanisé. De nouveaux espaces verts paysagers ou récréatifs remarquables à préserver sont repérés au plan de zonage.

Le plan de végétalisation est également adapté afin de renforcer les coefficients de biotope par surface et de pleine terre. Cette adaptation vise à limiter l'imperméabilisation des sols (maintien des jardins pavillonnaires, des espaces verts communs, etc.), afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La modification permet également de renforcer les corridors écologiques. En effet, l'ensemble des clôtures doit permettre le passage de la petite faune.

VI.4 – Incidences sur les ressources naturelles

La modification de PLU n'a aucun impact sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol,...).