

Introduction de prescriptions environnementales
paysagères et architecturales
PLU - Zone UE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER APRES MISE A
DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC ET CONSULTATION DES PPA

Présentation de la modification simplifiée CM du 15 MARS 2021

Il est proposé d'approuver la modification simplifiée du PLU en tenant compte des modifications apportées au dossier suite aux quelques avis émis par le public pendant la mise à disposition du dossier au public et par les personnes publiques associées ayant fait part d'observations.

Avis du public

1/ Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments était limitée à 6,5 mètres dans une partie sud de la zone et à 7,50m en partie nord plus proche du village, dans la première version. Il a été demandé de relever la hauteur de la partie sud à 7m à l'égout du toit, afin d'améliorer la faisabilité et la qualité environnementale des bâtiments notamment pour les toitures terrasses végétalisées.

2/ Réduction du nombre de places de stationnement

Le PLU prévoyait dans la zone 1 place de stationnement par tranche 50m² de surface de planchers pour les bureaux, ateliers de travail, entrepôts et stockages.

Il s'avère que cette norme est trop forte pour les parties ateliers entrepôts et stockages des bâtiments d'activités et contraire à la préservation de l'environnement car elle contraint à une forte surface de parking à créer.

La règle a ainsi été modifiée :

- 1 place de stationnement par tranche 50m² de surface de planchers pour les bureaux
- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de planchers pour les ateliers entrepôts et stockages.

Prise en compte des avis des PPA

1/ Avis de la DDT Préfecture

La DDT a demandé pour respecter la rédaction de l'article L.151-28.3° et éviter toute interprétation de ce dernier de remplacer le terme « règle d'emprise » par le terme « règles relatives au gabarit » utilisé dans l'article précité et à définir le gabarit dans l'annexe définition du PLU.

L'article L151-28 prévoit que le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %,

pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Définition du gabarit :

Le lexique national en donne la définition suivante : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Pour l'application de l'article L151-28 dans le cadre de la présente modification de la zone UE du PLU, il est souhaité que ce dépassement des règles de gabarit s'applique uniquement sur l'emprise au sol des constructions.

En effet, il n'est pas souhaité déroger aux autres règles, pour la cohérence paysagère de la zone : la hauteur des bâtiments dont l'épannelage général de la zone doit être maîtrisé et défini par la règle de hauteur ainsi que les règles de prospect dont les limites d'implantation doivent être harmonisée et défini par les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites sans dépassement possible.

Il est donc retenu que la règle relative au gabarit concernée par la possibilité d'un dépassement est la règle relative à l'emprise de la construction dans la zone UE.

Ces précisions sont insérées directement dans le corps de règle plutôt qu'en annexe pour une meilleure application.

Le règlement est ainsi rédigé :

Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive.

Les règles de gabarit concernées pour l'application de ce dépassement autorisé sont les règles sur l'emprise au sol des constructions.

Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du présent règlement.

2/ Avis du PNRVF

Le PNRVF propose de mettre davantage en évidence la possibilité et l'incitation à installer des couvertures photovoltaïques sur les bâtiments, existants ou à construire.

L'annexe du règlement de la zone UE relative aux conditions pour justifier de l'exemplarité est ainsi complétée :

- En ce qui concerne l'**exemplarité énergétique**, le bâtiment devra présenter une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie maximale ($C_{ep_{max}}$).

Le bâtiment pourra ainsi présenter une enveloppe et des systèmes performants associés à un recours (ou production) aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Il pourra compenser sa consommation d'énergie non renouvelable par celle qu'il peut produire (panneaux photovoltaïques) en tenant compte de l'ensemble des consommations du bâtiment.

- En ce qui concerne les **bâtiments à énergie positive**, le bâtiment devra présenter un bilan énergétique inférieur à un seuil. Le bâtiment devra ainsi présenter une enveloppe et des systèmes performants associés à un recours (ou production) aux énergies renouvelables significatif.

Il pourra compenser sa consommation d'énergie non renouvelable par celle qu'il peut produire (panneaux photovoltaïques) en tenant compte de l'ensemble des consommations du bâtiment.

3/ Avis de la DDT Conseil Départemental du Val d'Oise

La remarque indiquant que les mesures concernant les enseignes ne peuvent figurer dans un PLU n'est pas prise en compte. En effet, la commune souhaite maîtriser la qualité paysagère de la zone et éviter la profusion d'enseignes et publicités visible dans le paysage et l'espace public.

Autre modification :

Le secteur de plan de masse comporte une bande végétale de 3mètres le long de la rue du Parc, celle-ci devait inclure un cheminement pour les piétons en l'absence d'un espace spécifique pour ces derniers. Il s'avère, après relevé topographique fourni pendant la mise à disposition du dossier au public, qu'un espace destiné au piéton existe sur l'emprise de la voie. Cette mention devenue inutile a donc été retiré du plan de masse du secteur.