
Ville de
La Garenne-Colombes



Modification n°14 Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 28/09/2006,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 19/04/2007,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 04/06/2009,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 07/09/2009,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 01/07/2010,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 29/09/2011,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 18/12/2013,
Modifié par délibération du Conseil municipal du 08/09/2015,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 23/02/2017,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 18/12/2018,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 04/02/2020,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 28/09/2021,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du 13/12/2021,
Modifié par délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement
public territorial Paris Ouest La Défense du **XX/XX/XX.**

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I-	PREAMBULE	3
A-	Cadre général.....	3
B-	Modification du PLU n°13 (modification simplifiée).....	3
C-	Modification du PLU n°14.....	4
II-	PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION.....	6
III-	PROCEDURE DE MODIFICATION.....	7
A-	Justification de la procédure.....	7
B-	Procédure réglementaire d'une modification.....	9
IV-	PRESENTATION DETAILLEE DES MODIFICATIONS	10
A-	Evolution d'affectation des zonages en faveur de l'environnement et de la place de la nature en ville	10
B-	Réduction du coefficient d'emprise au sol des constructions et augmentation du pourcentage de surface d'espaces verts de pleine-terre dans le sous-secteur UAa et la zone UE	13
C-	Préservation des cœurs d'ilots en zone UE et dans le sous-secteur UAa au travers de l'adaptation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement	18
D-	Renforcement de la servitude de mixité sociale instituée en zone UA.....	23
E-	Emplacements réservés destinés au logement social et création d'un sous-secteur UAf à vocation de construction sociale.....	25
F-	Servitudes de localisation en vue de l'implantation d'équipement public et d'intérêt collectif.....	31
G-	ZAC des Champs-Philippe – zone USP1.....	34
H-	Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) sur le secteur Est	40
I-	Emplacements réservés destinés aux équipements sportifs et aux espaces publics à destination de parcs et jardins.....	48
J-	Modification apportée aux documents graphiques et parties littérales d'ordre purement technique	51
V-	CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU	52

I- PREAMBULE

A- Cadre général

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de La Garenne-Colombes est opposable depuis le 13 novembre 2006.

Les objectifs communaux définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 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 de La Garenne-Colombes a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Champs-Philippe, par délibération du Conseil municipal du 02 mars 2006, afin de permettre le renouvellement urbain du quartier ouest de La Garenne-Colombes. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 21 décembre 2006, modifié le 19 juin 2008, le 1er juillet 2010, le 16 décembre 2011, le 16 décembre 2016, le 26 décembre 2018, le 8 décembre 2019 et le 13 décembre 2021. La ZAC est actuellement en cours de réalisation.

Le Préfet des Hauts-de-Seine a défini un périmètre de projet urbain partenarial sur le secteur dit « PSA-RATP-Charlebourg » par arrêté préfectoral en date du 13 mars 2019, modifié le 19 novembre 2019.

Le PLU de la Ville de La Garenne-Colombes a été approuvé le 28 septembre 2006. Le PLU de la Ville de La Garenne-Colombes a depuis fait l'objet de dix modifications approuvées les 19 avril 2007, 4 juin 2009, 7 septembre 2009, 1er juillet 2010, 29 septembre 2011, 18 décembre 2013, 8 septembre 2015, 23 février 2017, 18 décembre 2018, 04 février 2020, 28 septembre 2021 et 13 décembre 2021. Le PLU de la Ville de La Garenne-Colombes a également fait l'objet de mises à jour en date du 06 décembre 2011, 1er juillet 2013, 07 mars 2014, 06 mai 2014 et 10 mai 2017.

B- Modification du PLU n°13 (modification simplifiée)

Il est rappelé qu'une procédure de modification simplifiée du PLU (modification n°13) est en cours. Cette modification du PLU a été lancée par arrêté n°02/2023 du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 12 janvier 2023

Les modalités à la disposition du public ont été précisées par le Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense lors de sa séance du 28 mars 2023. Le dossier sera mis à la disposition du public entre le 17 avril 2023 au vendredi 19 mai 2023 inclus.

Cette modification simplifiée du PLU de La Garenne-Colombes porte spécifiquement sur les prescriptions relatives aux équipements publics de proximité dans le tissu urbain dense du territoire garennois.

L'approbation de la modification n°13 du PLU est prévue pour la séance du Conseil de territoire de l'EPT Paris Ouest La Défense à la date du 27 juin 2023.

C- Modification du PLU n°14

L'Etablissement public territorial Paris Ouest La Défense souhaite désormais lancer une nouvelle procédure de modification du plan local d'urbanisme. Les modifications apportées et présentées ci-après ne remettent pas en cause les objectifs du PADD.

Le projet de la présente modification du PLU a été lancé par arrêté n°13/2023 du Président de l'EPT Paris Ouest La Défense en date du 31 mars 2023.

Le présent rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun du PLU de la Ville de La Garenne-Colombes.

La présente modification du PLU s'inscrit strictement dans la continuité des précédentes modifications et vise à :

- Au premier chef, lutter contre les îlots de chaleur urbains et préserver la place de la nature en ville.

La Ville de La Garenne-Colombes est l'une des communes les plus densément peuplées d'Ile-de-France. Aussi, cette densité, associée à la morphologie de l'habitat et à la forte imperméabilisation des sols, est susceptible de générer des îlots de chaleur. Le territoire garennois, originellement boisé et découpé en petits lots pavillonnaires, est aujourd'hui intégralement urbanisée.

On n'y trouve ainsi plus aucun espace boisé ni espace naturel sensible, ni zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique, ni jardins familiaux.

Face à l'important développement de l'urbanisation depuis les années 1960, la ville a veillé à conserver son identité d'origine, celle d'un village à taille humaine, à l'urbanisme maîtrisé et aux nombreux jardins privés disséminés sur tout son territoire.

A contrario, le territoire communal possède assez peu de parcs publics susceptibles de constituer des îlots de « fraîcheur ».

En outre, comme tous les centres urbains, le territoire garennois fait face au phénomène d'îlot de chaleur généré par l'apparition d'un microclimat qui se traduit par l'augmentation de la température du fait de l'imperméabilisation et de la bétonisation des sols. En effet, les zones cumulant fortes chaleurs et concentration de populations sont susceptibles de générer des îlots de chaleur urbains.

En conséquence, il convient de réagir face à ces réalités climatiques changeantes et de mettre œuvre des mesures règlementaires pour lutter contre ces îlots de chaleur urbains.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte les enjeux issus de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II ».

Ainsi, la Ville de La Garenne Colombes a su, lors de la modification n°8 du 23 février 2017, renforcer les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur les thématiques environnementales.

La Ville de La Garenne Colombes a complété son analyse territoriale par une étude approfondie réalisée par le CAUE en 2021 sur la nature en ville et la qualité environnementale des constructions : sanctuarisation du tissu pavillonnaire, préservation et protection des cœurs d'ilots plantés, réduction des coefficients d'emprise au sol, augmentation de la part d'espaces verts de pleine terre,

Dans le cadre du lancement du label « Cit'ergie », la Ville de La Garenne Colombes s'est engagée à mettre en œuvre une démarche de gestion et de suivi des politiques de labellisation CLIMAT-AIR-ENERGIE.

En conséquence, dans le cadre du développement de son territoire, la Ville de La Garenne-Colombes doit disposer d'un cadre d'urbanisme réglementaire cohérent avec les enjeux environnementaux dans les domaines de l'habitat, des mobilités, du cadre de vie et de l'économie pour répondre au changement climatique.

- En second chef, renforcer les obligations de mixité sociale.

Bien que le territoire communal garennois soit sujet à de nombreuses contraintes physiques (densité) et économiques (rareté et cherté du foncier), il est nécessaire de poursuivre les actions de la collectivité permettant la mise en œuvre effective des objectifs de la Loi SRU en matière de création de logements sociaux.

Ainsi, outre les outils d'urbanisme opérationnel (ZAC des Champs-Philippe, PUP Charlebourg, ...), fonciers (acquisition-réhabilitation d'immeubles anciens ou vétustes soit dans le cadre d'acquisition à l'amiable et/ou droit de préemption/expropriation), financiers (garanties d'emprunts et/ou subventionnements quasi systématiques auxquels recourt régulièrement la Ville de la Garenne-Colombes), il convient de renforcer à nouveau l'outil réglementaire que constitue le PLU portant sur les prescriptions de mixité sociale.

Cet objectif s'inscrit pleinement dans une démarche proactive en matière de mixité sociale conformément à l'orientation n°2 du PADD intitulé « assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communale ».

- Au troisième chef, favoriser le développement urbain au sein des opérations d'aménagement de l'ouest du territoire.

Comme cela ressort du PADD aux orientations n°1, 3 et 4 et de l'OAP n°2 intitulée « renouvellement urbain de la partie Ouest », la Ville de La Garenne-Colombes a initié depuis le début des années 2000 une démarche de restructuration urbaine lourde de l'ensemble de sa partie ouest soit l'équivalent d'un quart de son territoire.

C'est à ce titre que la ZAC des Champs-Phillipe et sa traduction réglementaire (USP initialement, et USP1 ensuite) ont été créées.

Ce projet urbain, dont l'EPT Paris Ouest La Défense est aménageur, doit pouvoir bénéficier d'un cadre réglementaire adapté aux évolutions opérationnelles de sa programmation et des enjeux environnementaux (densité, préservation de la masse boisée, construction bas carbone).

- En quatrième chef, et à l'instar de la frange ouest de la Ville de La Garenne-Colombes, à initier des réflexions sur le devenir urbain de la partie est du territoire garennois.

En effet, cette frange urbaine constitue une enclave qui fait obstacle à la perméabilité avec les communes limitrophes et le reste du territoire communal, en raison d'une simple juxtaposition de différentes fonctions et de typologies au sein auxquelles cohabitent différents types de bâti et/ou de fonctions sans rapport les uns entre les autres.

L'objectif de « refaire ville » sur ce secteur se déclinera en deux premières actions à savoir la réalisation d'une étude de recomposition urbaine ainsi que par l'institution d'un Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global tel que l'article L151-41 du code de l'urbanisme le permet.

Plus précisément, l'institution d'un périmètre « Europe Est » portera sur deux sous-secteurs « PAPAG NORD » et « PAPAG SUD » afin de préserver ce secteur le temps de mener les études urbaines susmentionnées.

Au-delà de ces grandes orientations susmentionnées, la présente modification porte également sur diverses modifications d'ordre purement technique au sein des parties littérales et graphiques (mise à jour des fonds cadastraux, ajustements de zonage, ...).

II- PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

L'EPT Paris Ouest La Défense souhaite faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Garenne-Colombes portant sur les règles suivantes :

1. Dans une logique de planification environnementale et de protection de la nature en ville, modifier le document graphique sur des emprises foncières de la zone UA pour effectuer des évolutions d'affectation en sous-secteur UAa ou en zone UE.
2. Dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur urbain, réduire le coefficient d'emprise au sol des bâtiments dans le sous-secteur UAa et la zone UE et augmenter les obligations relatives au pourcentage de pleine terre selon la taille des parcelles dans le sous-secteur UAa et la zone UE.
3. Dans la perspective de protection des cœurs d'îlots plantés, compléter le règlement dans le sous-secteur UAa et la zone UE portant sur la règle d'implantation des constructions en limites séparatives joignant l'alignement et par rapport aux autres limites, dont celles de fond de parcelle.
4. Modifier le règlement dans la zone UA pour :
 - diminuer le seuil de la servitude de mixité sociale à périmètre constant de 3000 m² à 1500 m² ;

- affecter un pourcentage de logement locatif de 25% à 30% par rapport au nombre total de logements réalisés.
5. Compléter les emplacements réservés destinés aux logements sociaux et substituer les servitudes de localisation pour le même objet en emplacements réservés ainsi que créer un sous-secteur UAF spécifique à vocation de construction sociale.
 6. Créer de nouvelles servitudes de localisation en vue de l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
 7. Modifier le règlement et le document graphique de la zone USP1 portant spécifiquement sur les derniers ilots opérationnels de la ZAC des Champs-Philippe (ilot Bleuets-Ferry, ilot Murgers, ilot Bonnin, ilot Ferry-Fauvelles).
 8. Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global en application de l'article L-151-41 du code de l'urbanisme.
 9. Compléter les emplacements réservés destinés aux équipements sportifs et aux espaces publics à destination de parcs et jardins.
 10. Modifier le règlement et les documents en vue d'apporter diverses adaptations/corrections d'ordre purement technique.

III- PROCEDURE DE MODIFICATION

A- Justification de la procédure

La modification du PLU s'inscrit dans le cadre des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme relatif à la révision générale du PLU dispose en effet que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Le présent projet de modification du plan local d'urbanisme n'entre pas dans le champ d'application de cet article.

En effet, la présente modification n'est pas de nature à :

- Changer les orientations du PADD du PLU,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

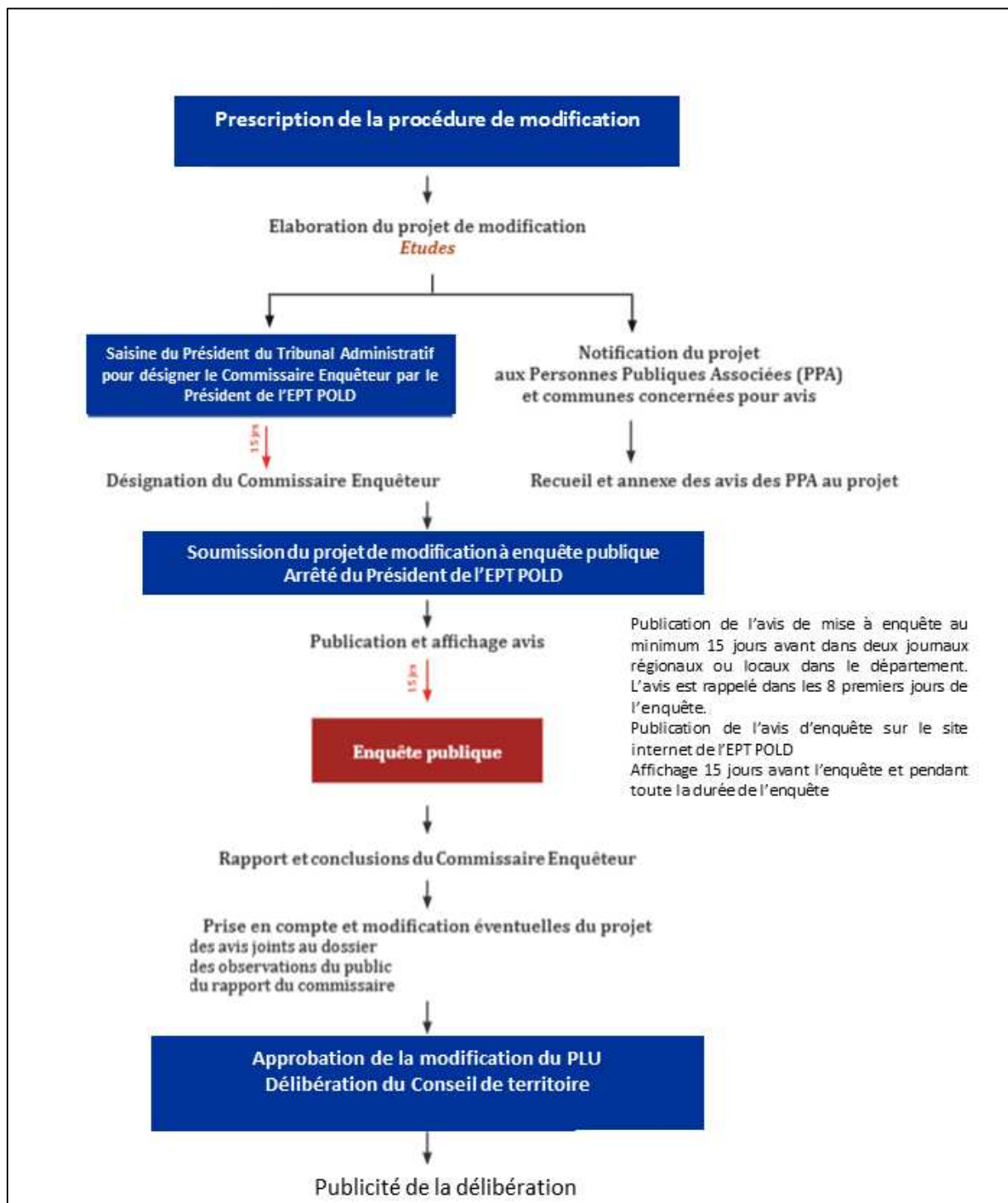
Dans ce cadre, c'est la procédure de modification de droit commun qui doit être engagée conformément à l'article L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Cet article dispose que :

« . Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

B- Procédure réglementaire d'une modification



IV- PRESENTATION DETAILLEE DES MODIFICATIONS

A- Evolution d'affectation des zonages en faveur de l'environnement et de la place de la nature en ville

Il s'agit de modifier le document graphique général 4.1 sur des emprises foncières de la zone UA pour effectuer un changement ponctuel d'affectation en sous-secteur UAa ou en zone UE.

Compatibilité avec le PADD et avec les OAP

Il est rappelé qu'au sein du préambule du PADD la volonté « de développer un aménagement durable et équilibré pour une ville harmonieuse et attractive » est d'emblée exprimée. Il est précisé, à ce titre, que le territoire garennois met en œuvre une stratégie urbaine cohérente d'ensemble, qui repose sur des principes directeurs, tels que la **préservation de l'authenticité et de l'image urbaine traditionnelle du quartier dit de La Garenne-Centre et ses abords**.

L'orientation n°1 du PADD intitulée « développer la ville en préservant son ambiance urbaine originale » précise que le territoire garennois « *doit rendre compte des spécificités propres à chacun des secteurs, des orientations d'urbanisation différenciées et adaptées à chaque type de tissu et seront définies* ».

Aussi, il s'agit de « *maitriser l'urbanisation et l'accroissement de la population dans la Garenne Centre afin de ne pas remettre en cause en cause la typo-morphologie de l'essentiel de la Ville* » ainsi que de permettre la recomposition de sa partie Ouest et assurer le développement urbain le long des grands axes ».

L'objectif est donc précisément de protéger le caractère traditionnel du tissu urbain et sa cohérence sur l'ensemble du territoire garennois.

Dans le droit-fil des orientations du PADD, une orientation d'aménagement de programmation n°1 est spécifiquement dédiée, pour assurer le maintien et/ou le développement du bâti existant et du rôle écologique des masses vertes privées ou publiques.

A ce titre, cette OAP intitulée « le quartier de la Garenne-centre et ses abords » se traduit principalement par les règles définies au sous-secteur UAa et à la zone UE.

L'affectation de la zone UA en sous-secteur UAa et le changement de la zone UA en zone UE permettent d'assurer une maîtrise et un maintien de la morphologie existante sur des parties du territoire concernées et d'intégrer les contraintes spécifiques de mutabilité spatiale sur diverses parcelles.

Cette modification vient également, conforter la préservation des masses vertes privées, et donc, de facto, renforcer la lutte contre les ilots de chaleurs urbains.

Justification de la modification

Une étude menée par le CAUE en 2021 à l'initiative de la Ville a mis en exergue une faible représentation (faible surface) du sous-secteur UAa du territoire garennois, qui a pour vocation d'être une zone mixte, accueillant, en plus de l'habitat différentes fonctions : services,

commerces, bureaux, etc. Il a également été mis en évidence l'absence de prescriptions sur la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain (albédo, cœur d'îlot, etc...).

Aussi, l'objectif est de mettre en place des actions en vue :

- de préserver des typo-morphologies à prédominance pavillonnaire déjà existantes ;
- de s'inscrire pleinement dans le maintien des morphologies existantes, qui restent à conforter ;
- de créer une ville résiliente face aux changements climatiques permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains ;
- et de contribuer à protéger la nature en ville.

Ainsi, il apparaît qu'au sein du tissu urbain constitué de la zone UA, le long d'axes structurants ou traversants du territoire communal, des secteurs correspondent à une typologie manifeste d'habitat individuel.

Tout d'abord, il est proposé de mettre en cohérence les parcelles dont la typo-morphologie ne correspond pas au zonage en vigueur.

Au sein de la zone UA, l'objectif de la modification est d'assurer une maîtrise et un maintien de la morphologie existante sur les parties du territoire concernées et d'intégrer les contraintes spécifiques de mutabilité spatiale notamment sur des parcelles formant un angle ou une pointe.

Evolution d'une partie de la zone UA en sous-secteur UAa

Au-delà même des seules problématiques environnementales susmentionnées, il s'agit aussi d'ajuster des parcelles qui ne correspondent pas à la morphologie de la zone UA à vocation majoritairement d'habitats collectifs et autres activités économiques. Ces parcelles sont situées en plein cœur de la zone UA sur des axes structurants ou traversants qui pour autant, présentent une composition typo-morphologie à prédominance pavillonnaire et de leurs jardins :

- 39 bis, 41, avenue Joffre.
- 41 bis, 43, 43 bis, 43 ter et 45, 45 bis, boulevard de la République
- 47, 49, 51, rue de l'aigle
- 30, 32, 32 bis, 34 et 34 bis, boulevard de la République

Changement de la zone UA à la zone UE

Il s'agit ici, de renforcer et limiter des effets d'îlots de chaleur urbain en protégeant des secteurs mentionnés ci-dessous, à prédominance pavillonnaire ainsi que leurs masses vertes privées et qui constituent une biodiversité existante à préserver

L'objectif est donc, de conforter des îlots d'habitat individuel qui sont actuellement situés en frange du secteur UA. Ces îlots portent sur des parcelles composées entièrement de pavillons et de leurs jardins. Ainsi, il est proposé d'effectuer sur ces adresses un passage de la zone UA à la zone UE, et ce, afin de garantir une ambiance et la mise en valeur du tissu pavillonnaire dans lequel les parcelles s'inscrivent :

- 1, rue Lucien Jeannin
- 36, 36 ter, 38, 38 bis et 40, avenue Joffre
- 3, rue Dumont d'Urville

En outre, par cohérence de zonage il est également proposé d'effectuer le changement de zonage sur les parcelles suivantes :

- 76, rue Jean Bonal (équipement public)
- 5 ter rue Lucien Jeannin (équipement public)

Modification des documents graphiques du PLU

Le document graphique 4.1 (document général) est modifié pour intégrer les évolutions d'affectation de la zone UA en sous-secteur UAa ainsi que le changement de la zone UA en zone UE selon les adresses mentionnées ci-après.

Il est ajouté les adresses et parcelles correspondant au sous-secteur UAa et à la zone UE :

Evolution de la zone UA au sous-secteur UAa :

Localisation : 39 bis, 41, avenue Joffre.

Section K parcelle n° :187,188.

Surface : 723 m²

Evolution de la zone UA au sous-secteur UAa :

Localisation : 41 bis, 43, 43 bis, 43 ter et 45, 45 bis, boulevard de la République

Section K parcelle n° : 124, 125, 126, 127, 128, 169

Surface : 1 735 m²

Evolution de la zone UA au sous-secteur UAa :

Localisation : 47, 49, 51, rue de l'Aigle

Section N parcelle n° : 93, 94, 162

Surface : 1 010 m²

Evolution de la zone UA au sous-secteur UAa :

Localisation : 30, 32, 32 bis, et 34, boulevard de la République

Section O parcelle n° 33, 34, 35, 36, 37, 234 et 235

Surface : 1 523 m²

Changement de la zone UA à la zone UE :

Localisation : 1, rue Lucien Jeannin et 36, 36 ter, 38, 38 Bis et 40, avenue Joffre

Section I parcelle n° : 1, 20, 21, 117, 121, 123

Surface : 1 439 m²

Changement de la zone UA à la zone UE :

Localisation : 76, rue Jean Bonal et 5 ter, rue Lucien Jeannin

Section I parcelle n° : 131, 174

Surface : 5 807 m²

Changement de la zone UA à la zone UE :

Localisation : 3, rue Dumont d'Urville

Section F parcelle n° : 91

Surface : 248 m²

Incidence sur l'environnement

L'objectif est de poursuivre une stratégie d'une ville résiliente. Aussi, les évolutions et/ou changements de zonages et de leurs sous-secteurs viendront conforter les orientations de l'OAP n°1 intitulée « **le quartier de la Garenne-centre et ses abords** » pour assurer le maintien et/ou le développement du bâti existant et du rôle écologique des masses vertes privées ou publiques.

Face aux changements climatiques, l'incidence des modifications proposées sera bénéfique et permettra de lutter contre les îlots de chaleur en contribuant à protéger et à préserver la biodiversité existante. Cette modification participera à la préservation de la nature en ville.

B- Réduction du coefficient d'emprise au sol des constructions et augmentation du pourcentage de surface d'espaces verts de pleine-terre dans le sous-secteur UAa et la zone UE

Il s'agit de modifier le règlement dans le sous-secteur UAa et la zone UE pour réduire l'emprise au sol des bâtiments (article 9 du PLU à modifier) et augmenter les obligations relatives au pourcentage de pleine terre prévues selon la taille des parcelles (article 13 du PLU à modifier).

Compatibilité au PADD et à l'OAP

Le PADD approuvé le 28 septembre 2006 mentionne « *une volonté marquée de protéger le caractère traditionnel du tissu urbain et la cohérence d'ensemble du secteur de La Garenne-Centre (dans la mesure) où il constitue le secteur porteur de l'image de la Commune et (que l'on) y trouve l'essentiel du tissu pavillonnaire, des espaces verts privés et du bâti remarquable et/ou de qualité* » et indique que : « *la Ville souhaite maîtriser l'urbanisation de la Garenne-Centre sans dénaturer son image mais sans pérenniser ses imperfections* ».

Tout d'abord, l'orientation n°7 du PADD intitulée « renforcer l'image verte de la commune pour une ville agréable et respirable » qui dispose que :

« La commune présente une image végétale prononcée au travers de ses nombreux espaces verts privés, de ses parcs publics de qualité et plantations d'alignement le long des rues. En effet, avec la présence de nombreux jardins privés visibles pour l'essentiel depuis la rue, ainsi que d'espace vert publics, la ville dispose d'une ambiance urbaine verdoyante de qualité que la municipalité souhaite faire perdurer. »

« En complément et en parallèle, de ces interventions directes la Ville agit en faveur du développement de la masse verte privée qui doit interagir avec l'espace public (transparences visuelles, qualité des essences...). »

« Ainsi, tous les projets privés de construction sont assujettis à des obligations fortes de végétalisation tant au niveau quantitatif que qualitatif (cœur d'îlot plantés, lutte contre l'imperméabilisation des sols...). »

Comme cela ressort de l'orientation n°8 du PADD en vigueur, la Ville de La Garenne-Colombes entend que « *la maîtrise et la réduction de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des milieux urbains aux effets des changements climatiques* » et « *cela permet de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, les risques d'inondation et d'érosion des sols* ».

L'OAP n°1 relative au quartier de La Garenne-Centre souligne tout particulièrement la forte présence du végétal dans le tissu pavillonnaire par une « *emprise au sol forte et une masse verte d'autant plus importante que cette végétation se déploie à tous les niveaux et déborde sur les clôtures, murets, monte le long des murs des pavillons.*

Aussi, cette végétation haute et débordante est prégnante depuis l'espace public et permet de la qualifier fortement. Ainsi, les rues sans plantations d'alignement présentent pourtant une ambiance végétale parfois très marquée grâce aux plantations privées.

Les plantations des espaces privés sont un élément majeur de valorisation de l'espace public et d'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers du quartier. Ces personifications paysagères créent un lien entre les parcelles et la rue et permettent ainsi aux habitants de s'approprier partiellement l'espace public. Cette démarche d'appropriation marque l'importance de cette âme urbaine aux yeux des Garennois. »

En outre, « *la présence de ces essences diverses et variées enrichissent la palette floristique de la Commune. L'existence de ces corridors écologiques locaux est propice au développement de la faune et la flore.*

La présence de ces surfaces végétalisées ou perméables permet d'avoir une faible imperméabilisation des sols, enjeux majeurs du développement urbain durable.

En effet, la maîtrise et la réduction de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des milieux urbains aux effets des changements climatiques. Cela permet de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, les risques d'inondation et d'érosion des sols. De plus, cela permet de limiter la pollution des nappes phréatiques et l'augmentation des coûts d'assainissement ».

La réduction de l'emprise au sol et l'augmentation du pourcentage de pleine-terre s'inscrivent donc pleinement au sein de ces orientations du PADD et de l'OAP n°1 et viennent ainsi conforter la préservation des masses vertes privées ainsi que, la protection de la biodiversité.

Justification de la modification

Dans le cadre la modification n°12 du PLU approuvée le 21 décembre 2021, **l'obligation du pourcentage de pleine-terre a été significativement renforcée dans le sous-secteur UAa et à la zone UE (article 13).**

« Pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 250 m², 40% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre. Pour toute construction nouvelle, 40% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre ».

L'étude du CAUE a ainsi mis en évidence l'évolution positive du pourcentage de pleine-terre prescrit (40%) pour les constructions existantes sur des parcelles d'une superficie supérieure à 250 m² et pour l'ensemble des constructions nouvelles.

Toutefois, cette étude mentionne également, que cette évolution est axée uniquement sur le pourcentage de pleine-terre et ne traite pas des incidences sur le coefficient d'emprise au sol qui dès lors, reste élevé.

La loi climat et résilience de 2021 a depuis fixé l'objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 repris dans les objectifs globaux métropolitains visant à préserver et à renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements.

Dans ce contexte, il est nécessaire d'**imposer un minimum de surface d'espaces verts de pleine terre quelle que soit la taille du terrain** dans le sous-secteur UAa et la zone UE.

En effet, les articles UAa 13.2 et UE 13.1 disposent que :

« Pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 250 m², 60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers dont :

- au plus 45 % plantés sur 60 cm de terre végétale minimum.*
- au moins 15 % plantés en pleine-terre ».*

Cette prescription insuffisante pour préserver les espaces verts des parcelles en tissu pavillonnaire dense est très impactant au regard de la part importante des parcelles disposant d'une surface inférieure à 250 m² en zone UE du PLU.

En outre, les prescriptions du PLU portant sur **le coefficient d'emprise au sol des bâtiments (article 9) et les obligations relatives au pourcentage de pleine-terre (article 13) dans le règlement du PLU sont à renforcer** dans le sous-secteur UAa et à la zone UE afin d'équilibrer les espaces bâties et les espaces verts.

L'objectif est ainsi d'intervenir sur la part la plus importante du territoire communal qui comprend en majorité des espaces bâtis afin de maintenir et d'augmenter, dans les tissus pavillonnaires, la pleine terre et donc la perméabilité des sols ainsi que la qualité des espaces paysagers.

En effet, la prédominance du pourcentage des espaces bâtis au sols au sein des assiettes foncières maintient le taux de constructibilité de manière importante, faisant décroître les espaces non-bâtis.

À l'échelle de l'espace urbain, il est nécessaire de maintenir les masses vertes qui participent fortement à la mise en valeur du paysage et concourent au renforcement de la biodiversité faunistique et floristique.

À l'échelle du terrain, ces prescriptions contribuent à l'amélioration de la qualité de vie des occupants.

En conséquent, dans un souci de créer une ville résiliente face aux changements climatiques, de lutter contre les îlots de chaleur et de contribuer à protéger la nature en ville, il s'agit donc de **réduire le pourcentage d'emprise au sol et d'accroître le pourcentage d'espace vert de pleine terre prescrit dans le règlement de la zone UE et du sous-secteur UAa.**

Modification du règlement du PLU

Il est proposé de modifier le règlement relatif au sous-secteur UAa et à la zone UE pour renforcer les prescriptions portant sur la préservation des masses vertes à l'échelle du territoire garennois par une réduction du coefficient d'emprise au sol des bâtiments (article 9 du PLU)

et l'augmentation des pourcentages de pleine-terre selon la taille des parcelles (article 13 du PLU).

Le règlement relatif au sous-secteur UAa et à la zone UE prévoit pour les constructions nouvelles que 40 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace vert de pleine terre.

Ainsi, les modifications projetées sur l'emprise au sol visent à diminuer le pourcentage d'emprise au sol de 60% à **50%**, et garantir un pourcentage de pleine-terre de 40 % à **50%** au moins de la superficie du terrain traités en espace paysager.

En outre, dans le sous-secteur UAa et la zone UE, **pour les constructions existantes sur une unité foncière inférieure ou égale à 250 m², 15 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.**

Nota 1 : Dans le sous-secteur UAa, et par souci de cohérence lexicale, la règle portant sur l'article 9.2 de l'emprise en sol est complétée par l'ajout du terme « constructions ».

Nota 2 : Dans la zone UE, et par parallélisme avec les autres règles, la règle portant sur l'article 9.1 de l'emprise au sol est modifiée en substituant le terme « bâtiments » par « constructions ».

Pour le sous-secteur UAa et la zone UE, il est donc proposé les évolutions suivantes :

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

BLEU : texte lié à la modification n°13 ou autre chapitre de ladite modification

ARTICLE UA.9- EMPRISE AU SOL

9.2 En UA a

L'emprise au sol **des constructions** ne peut excéder ~~60%~~ **50%** de la surface du terrain.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.2 En zone UA a, pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 250 m², ~~60% des étendues libres de toute construction en élévation doivent être traitées en espaces paysagers dont :~~

~~–45 % plantes sur 60 cm de terre végétale minimum.~~

~~–15 % plantes en pleine terre~~

15 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

En zone UA a, pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 250 m², ~~40%~~ **50%** au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

En zone UAa, pour toute construction nouvelle, ~~40%~~ **50%** au moins de la superficie du terrain seront traités en espace vert de pleine terre.

Pour l'application de cet article, il sera pris en compte l'assiette foncière d'origine à la date d'approbation de la modification n°~~12~~-14 du PLU.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des ~~bâtiments~~ constructions ne doit pas excéder ~~60%~~ 50% de la surface du terrain.

9.2 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif (cf. définitions).

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'application de cet article, sera prise en compte l'unité foncière d'origine à la date D'approbation de la modification n°12 du PLU.

13.1 Constructions existantes...

Pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 250 m², ~~60% des étendues libres de toute construction en élévation~~

~~Doivent être traitées en espaces paysagers dont :~~

~~- au plus 45 % plantes sur 60 cm de terre végétale minimum.~~

~~- au moins 15 % plantes en pleine terre~~

15 % au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

Pour une construction existante sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 250 m², ~~40%~~ 50% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

13.2 Constructions neuves

Pour toute construction nouvelle, ~~40%~~ 50% au moins de la superficie du terrain seront traités en espace paysager de pleine terre.

Toutefois, les étendues libres des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif (cf. définitions) peuvent faire l'objet d'un aménagement minéral.

Modification des documents graphiques du PLU

Aucune modification n'est portée aux documents graphiques du PLU.

Incidence sur l'environnement

Le projet de modification aura un effet bénéfique sur l'environnement. En effet, cette nouvelle disposition permet de limiter l'imperméabilisation des sols, de lutter contre les îlots de chaleur et d'éviter le ruissellement des eaux, source d'inondations en cas de fortes pluies et de gérer l'eau à la parcelle.

De plus, cela renforcera la biodiversité faunistique et floristique et participera à la qualité de la vie en Ville, et de ces occupants tant à l'échelle urbaine qu'à l'échelle du pavillon et de sa masse végétale.

C- Préservation des cœurs d'îlots en zone UE et dans le sous-secteur UAa au travers de l'adaptation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement

Il s'agit de modifier le règlement dans la zone UE et dans le sous-secteur UAa pour compléter les règles d'implantation des constructions :

- en limites séparatives joignant l'alignement prévues à l'article 7.1 du PLU ;
- et par rapport aux autres limites, dont celles de fond de parcelle prévues à l'article 7.2 du PLU.

Compatibilité au PADD et à l'OAP

Comme mentionné au PADD, l'objectif est de développer le territoire tout en préservant son ambiance urbaine originale et de protéger le caractère traditionnel du tissu urbain tout en mettant en cohérence l'ensemble du secteur de la Garenne Centre (zone UE du Plan Local d'Urbanisme).

De plus, le PADD fixe une stratégie urbaine cohérente d'ensemble dont un des grands principes repose sur « *la préservation de l'authenticité et de l'image urbaine traditionnelle du quartier dit de La Garenne-Centre et ses abords (zone UE du Plan Local d'Urbanisme)* ».

L'objectif est de tenir compte des formes urbaines et architecturales existantes dans la zone UE et dans le sous-secteur UAa. Ainsi, les projets de travaux sur l'existant (surélévation/extension) permettant d'assurer une continuité morphologique et modérée sont, dans la mesure du possible, encouragés par la collectivité.

Plus précisément, il s'agit de préserver et de mettre en valeur le tissu pavillonnaire et l'ambiance urbaine traditionnelle sur ce secteur sans en obérer pour autant le renouvellement sur lui-même chaque fois que c'est nécessaire, notamment du point de vue de la lutte contre les imperfections urbaines.

Justification de la modification

L'étude morphologique a mis en exergue un morcellement urbain hérité des divisions parcellaires successives dans le tissu pavillonnaire issu du découpage du lotissement originel (fin du XIXème siècle). Ce morcellement a généré des nouvelles emprises de terrains à bâtir dont notamment des parcelles en « drapeaux ».

Ces constructions et/ou créations de lot à bâtir en deuxième rideau portent atteinte à l'ordonnancement du tissu pavillonnaire garennois, nuisent à la qualité d'usage et remettent largement en cause les masses vertes privées en cœur d'îlots.

Aussi, l'objectif est d'adapter les règles d'implantation des constructions en vue de garantir un ordonnancement du tissu pavillonnaire tout en permettant d'accompagner la transformation des constructions existantes.

A cet effet, il s'agit de mettre en adéquation les **possibilités de construire en fixant une bande de constructibilité de 15m implantée à partir de la marge de reculement quand elle existe, sinon de l'alignement.**

Dans cette bande de 15m, les règles restent inchangées.

Au-delà de la bande de 15m, les dispositions de l'article 7.1 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UE et dans le sous-secteur UAa du PLU sont à modifier pour tenir compte de la morphologie des constructions existantes attenantes. Il s'agit ainsi d'autoriser l'implantation des façades latérales d'une construction uniquement dans le cas de la présence d'une construction existante et attenante (parcelle mitoyenne) mais également, en justifiant d'un bon état d'usage et pérenne.

Enfin, les dispositions de l'article 7.2 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux autres limites, dont celles de fond de parcelle, sont à modifier dans la zone UE et dans le sous-secteur UAa du PLU pour supprimer la notion d'adossement à un bâtiment égal ou supérieur existant sur le terrain voisin et ce, afin de préserver les masses vertes en fond de parcelle. Seules les annexes dont la hauteur maximum de la façade sur limite ne dépasse pas 3,20 et la surélévation et l'extension d'un bâtiment existant restent inchangées.

Modification du règlement du PLU

Pour la zone UE, il est donc proposé les modifications suivantes :

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

ARTICLE UE.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement (cf. définitions)

~~Constructions existantes~~

7.1.1 Construction existante

La surélévation et l'extension d'une ~~bâtiment~~ **construction** existante peuvent être autorisées :

- Suivant les règles **applicables aux** ~~des~~ constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

La surélévation d'un niveau et l'extension d'une ~~bâtiment~~ **construction** peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

~~Constructions nouvelles~~

7.1.2 Construction nouvelle

~~Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :~~

- ~~a) soit en retrait des limites séparatives conformément aux règles définies à l'article 7.1.3 ;~~
- ~~b) soit sur limites séparatives, notamment en cas de mur pignon existant sur la ou les limites voisines.~~

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement **imposé à l'article UE.6.1.2** ou de la marge de reculement **imposée à l'article UE.6.1.3**, les façades latérales de la construction peuvent :

- a) être implantées sur les limites à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectes imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
- b) être implantées en retrait des limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UE.7.1.3.

Au-delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement **imposé à l'article UE.6.1.2** ou de la marge de reculement **imposée à l'article UE.6.1.3**, les façades latérales de la construction doivent s'écarter des limites conformément aux règles définies à l'article UE.7.1.3.

Toutefois, les façades latérales de la construction peuvent être implantées sur les limites aux conditions cumulatives suivantes :

- si elles s'adossent à une construction existante et implantée sur le terrain voisin,
- si la ou les façades latérales de la construction sont de dimensions inférieures ou égales à la construction existante et implanté sur le terrain voisin,
- la construction s'insère dans l'héberge de la construction existante et implantée sur le terrain voisin.

Pour l'application de cet article, la construction existante et implanté en limite sur le terrain voisin à laquelle il est fait référence doit être en bon état.

Par rapport aux autres limites, dont celles de fond de parcelle

Constructions existantes

7.2.1 Construction existante

La surélévation et l'extension d'une **bâtiment construction** existante peuvent être autorisées :

- suivant les règles **applicables aux des** constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'une **bâtiment construction** peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectes imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

Constructions nouvelles

7.2.2 Construction nouvelle

~~Les constructions peuvent être implantées :~~

~~a) soit sur limites séparatives :~~

- ~~a) — si elles s'adossent à un bâtiment de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin.~~
- ~~b) — pour un bâtiment annexe dont la hauteur maximum de la façade sur limite ne dépasse pas 3,20 m.~~

~~b) soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au 7.1.3.~~

Les façades arrières ou latérales de la construction doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UE.7.1.3.

Toutefois, pour une construction non affectée à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau, les façades arrière d'une construction peuvent être implantées sur les autres limites, dont celles de fond de parcelle à condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20m.

Pour le sous-secteur UAa, il est donc proposé les modifications suivantes :

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

BLEU : texte lié à une autre modification n°13 ou autre chapitre de la modification n°14

Zone UA

Chapeau du règlement

La zone UA a pour vocation d'être une zone mixte, accueillant, en plus de l'habitat, différentes fonctions : services, commerce, bureaux, ou équipements publics et d'intérêt collectif, hébergement et notamment des personnes âgées. La Ville entend porter une attention toute particulière au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistants.

La zone UA comprend un secteur UA a, essentiellement à vocation d'habitat individuel, dont les règles diffèrent aux articles 7, 9, 10 et 13, un secteur UA b, à vocation d'activités économiques, dans lequel s'implantent des bâtiments à destination autre que l'habitation, dont les règles diffèrent aux articles 1, 7 et 10, et un secteur UA c, à vocation de construction sociale accueillant ou non des populations spécifiques (résidence universitaire sociale, etc.), dont les règles diffèrent aux articles 6 et 7. Un secteur UA d, à vocation de moyenne surface commerciale, de logement social et de résidence service notamment dédiées aux personnes âgées, dont les règles diffèrent aux articles 10 et 12. **Un secteur UA e à vocation d'équipements publics, dont les règles diffèrent aux articles 6 et 11. Un secteur UA f, essentiellement à vocation d'habitat collectif, dans lequel s'implante du logement social, dont la règle diffère à l'article 12.**

ARTICLE UA.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement (cf. définitions)

7.1.4 Dans le secteur UA a

Construction existante

La surélévation et l'extension d'une construction existante peuvent être autorisées :

- Suivant les règles applicables à la construction nouvelle.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

La surélévation d'un niveau et l'extension d'une construction peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

Construction nouvelle

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement **imposé à l'article UA.6.1.2** ou de la marge de reculement **imposée par les documents graphiques ou de la marge de reculement choisie en application de l'article UA.6.1.3**, les façades latérales de la construction peuvent :

- a) être implantées sur les limites à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
- b) être implantées en retrait des limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UA.7.1.3.

Au-delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement **imposé à l'article UA.6.1.2** ou de la marge de reculement **imposée par les documents graphiques ou de la marge de reculement choisie en application de l'article UA.6.1.3**, les façades latérales de la construction doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UA.7.1.3.

Toutefois, les façades latérales de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives joignant l'alignement aux conditions cumulatives suivantes :

- Si elles s'adosent à une construction existante et implantée sur le terrain voisin,
- Si la ou les façades latérales de la construction nouvelle sont de dimensions inférieures ou égales à la construction existante implantée sur le terrain voisin,
- La construction s'insère dans l'héberge de la construction existante et implantée sur le terrain voisin.

Pour l'application de cet article, la construction existante et implanté en limite sur le terrain voisin à laquelle il est fait référence doit être en bon état.

7.1.4 5 Dans le secteur **UA b**

7.1.5-6 Dans le secteur **UA c**

7.2 Par rapport aux autres limites, dont celles de fond de parcelle

7.2.4 Dans le secteur UA a :

Construction existante

La surélévation et l'extension d'une construction existante peuvent être autorisées :

- suivant les règles applicables à la construction nouvelle prévues à l'article 7.1.4.

Si ces règles ne peuvent être respectées :

- La surélévation d'un niveau ou l'extension d'une construction peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

Construction nouvelle

Les façades arrières ou latérales de la construction doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies à l'article UA.7.1.3.

Toutefois, pour une construction non affectée à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau, les façades arrière d'une construction peuvent être implantées sur les autres limites, dont celles de fond de parcelle à condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20m.

7.2.4-5 Dans le secteur UA c :

Modification des documents graphiques du PLU

Aucune modification n'est portée aux documents graphiques du PLU.

Incidence sur l'environnement

Le projet de modification aura un effet bénéfique sur l'environnement et permettra de limiter l'impact sur les masses vertes privées en cœur d'ilot.

D- Renforcement de la servitude de mixité sociale instituée en zone UA

Il s'agit de modifier le règlement dans la zone UA portant sur la servitude de mixité sociale de l'habitat fixant le seuil de la surface de plancher imposant pour les programmes de logements un pourcentage d'affectation au logement locatif social par rapport au nombre total de logements réalisés.

Compatibilité au PADD et aux OAP

Le territoire communal est assujéti à de nombreuses contraintes physiques et économiques dans le cadre de la mise en œuvre effective des objectifs de la Loi SRU en matière de création de logements sociaux.

La Ville s'inscrit pleinement dans une démarche proactive en matière de mixité sociale conformément à l'orientation n°2 du PADD intitulé « assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communale ». Cette orientation en vigueur vise à assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire mentionne que « *compte tenu de la nécessaire maîtrise de l'urbanisation sur la Garenne Centre et la raréfaction des terrains constructibles encore disponible sur le reste de la Ville, les possibilités de réalisation de programmes sociaux neufs sont très limitées* ».

Dans cette même orientation, la Ville « *a défini les objectifs et les principes de la politique communale de l'Habitat visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité aux logements*

des publics spécifiques et à assurer entre les quartiers de la commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Plus précisément, il s'agit d'assurer les objectifs importants vis-à-vis de la loi SRU en matière de création de logements sociaux et de ces obligations. Cette nouvelle disposition permettra de favoriser le parcours résidentiel des habitants et ainsi offrir une possibilité d'accéder à la propriété à des prix maîtrisés.

Justification de la modification

L'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme dispose que « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Ainsi, la modification n°7 du PLU, approuvée le 8 septembre 2015, a instauré la création d'une servitude de mixité sociale à 25% de logements locatifs sociaux pour toute nouvelle construction dédiée à l'habitat de plus de 3 000 m² de SDP sur l'ensemble de la zone UA.

Il est à noter que la surface de plancher de 3 000 m² en résidentiel correspond à environ 45 à 50 logements collectifs familiaux.

Le bilan des permis de construire délivrés en zone UA sur la période 2016-2019 fait apparaître que 15 permis sur un total de 21 permis n'incluaient pas de logements sociaux.

Sur la période 2020-2022, la Ville de La Garenne-Colombes a alors prescrit dans le cadre de l'instruction des permis de construire de moins de 3000 m² de SDP à destination de logement, la réalisation de 25% de logements sociaux afin de compenser l'absence de mixité sociale des autorisations demandées.

Afin d'accentuer l'effort communal de production de logements sociaux, il est prévu de modifier la servitude de mixité sociale de l'habitat.

Il est donc proposé de conforter et de renforcer les moyens d'actions de la Ville de La Garenne-Colombes par une **modification de l'article 2.5 de la zone UA du PLU en fixant :**

- **le seuil de mixité sociale à 1 500 m² de SDP ;**
- **le pourcentage de logement social à 30%.**

En outre, en application de l'article L302-5 du Code de l'Urbanisme, à compter du 1^{er} janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

Cette nouvelle disposition permettra en outre de favoriser le parcours résidentiel des habitants et ainsi offrir une possibilité d'accéder à la propriété à des prix maîtrisés.

Modification du règlement du PLU

Il s'agit de modifier l'article 2.5 du règlement dans la zone UA en fixant le seuil de la surface de plancher imposant pour les programmes de logements **une part d'affectation au logement locatif social à 30% au lieu de 25% du nombre de logement locatif social réalisés.**

Le seuil de la surface de plancher passe ainsi de 3 000 m² à 1 500 m².

Pour la zone UA, il est proposé les évolutions suivantes :

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.5 Servitude en vue de la mixité sociale dans l'habitat

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée en vue d'assurer le respect des objectifs de mixité sociale au sein des programmes de logements.

Elle impose pour les programmes de logements qu'un pourcentage des logements soit affecté aux logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Sur l'ensemble de la zone UA (à l'exception des secteurs spécifiques définis au document graphique 4.6) : dans tous les nouveaux programmes destinés à l'habitat de plus de ~~3 000~~ 1 500 m² de surface de plancher, ~~25%~~ 30% du nombre de logements réalisés doivent être affectés au logement locatif social, nonobstant toute disposition contraire.

Modification des documents graphiques du PLU

Le document graphique 4.6 relatif aux périmètres de diversité du PLU est modifié pour intégrer les adaptations suivantes :

- Correction matérielle portant sur le fond bâti selon les données cadastrales mises à jour de 2023,
- Correction d'erreur matérielle du périmètre de la ZAC des Champs-Philippe,
- Le périmètre de la zone UA est remplacé selon les modifications apportées au chapitre A,
- La légende est modifiée pour y intégrer les modifications suivantes :



Secteur de mixité sociale à ~~25~~ 30% : Tout programme de logements de plus de ~~3000~~ 1500 m² SDP doit comprendre ~~25-30%~~ de logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Incidence sur l'environnement

Les modifications n'ont pas d'impact sur l'environnement.

E- Emplacements réservés destinés au logement social et création d'un sous-secteur UAf à vocation de construction sociale

Il s'agit de compléter les emplacements réservés destinés aux logements sociaux prévus à l'annexe 2 du règlement ainsi que de substituer plusieurs servitudes de localisation prévues à l'annexe 3 du règlement pour le même objet en emplacements réservés.

De plus, de créer un sous-secteur UAf spécifique à vocation de construction sociale sur les adresses et parcelles ci-définies après.

Compatibilité au PADD et aux OAP

L'orientation n°2 du PADD en vigueur mentionne qu'« afin d'assurer la diversification de l'offre de logement social sur l'ensemble de la Ville, plusieurs outils fonciers sont mobilisables. Ainsi, la Ville souhaite développer les acquisitions ponctuelles dans le diffus par voie amiable ou en exerçant son droit de préemption. Chaque bien sera soit vendu à un opérateur social, soit laissé à disposition de l'opérateur social via la signature d'un bail de longue durée. Ces orientations auront pour effet de maintenir la population à son niveau actuel sans compromettre pour autant le développement urbain de certains secteurs de la Ville ».

Par ailleurs, le PLH dont s'est dotée la Ville de la Garenne Colombes en date du 29 octobre 2015 comporte une action n°7 relatives à la « Mobilisation les emplacements réservés du PLU et poursuivre l'identification de nouveaux emplacements.

C'est dans le droit fil de ces orientations sur la mixité sociale qu'il est maintenant proposé de renforcer au sein du PLU, l'outil réglementaire que constituent les emplacements réservés.

Justification de la modification

Le bilan triennal SRU 2017-2019 a mis en avant les efforts de rattrapage importants réalisés par la Ville de La Garenne-Colombes en matière de création de logement social.

Néanmoins, le bilan triennal SRU 2020-2022 fait apparaître que le rythme de création de logement social s'est fortement ralenti en secteur urbain dense.

Les moyens d'actions de la Ville de La Garenne-Colombes sont donc à renforcer par la mise en place de nouveaux emplacements réservés pour la réalisation et le maintien de programmes de logements sociaux conformément à l'article R. 151-38-1° du Code de l'urbanisme.

Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits et permettent d'avoir une maîtrise optimale de la programmation de logements (en typologie et en quantité).

En outre, lors d'une procédure d'expropriation ou de préemption, l'existence préalable d'un emplacement réservé vient renforcer l'argumentaire de la Ville sur l'utilité publique du projet justifie la procédure et facilite donc la réalisation des programmes d'action définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ville.

Enfin, dans le cadre du PLH précité, la Ville de La Garenne-Colombes a défini un cadre d'actions et en particulier l'action n°5 ci-après rappelée :

2. Reconstruire un parcours résidentiel à La Garenne-Colombes en répondant mieux à la diversité des besoins via l'offre locative sociale	Appuyer le développement de l'offre locative conventionnée de parcs existants	5. Inciter et négocier le conventionnement avec ou sans travaux de parcs existants pour des loyers maîtrisés
--	---	---

En effet, afin de renforcer son parc social et en vue d'implanter une offre sociale, la Ville a entendu favoriser le conventionnement du parc existant de logements et a, pour cette action, ciblé les emprises, propriétés de bailleurs sociaux pour ce faire.

La mise en place d'emplacements réservés permettra, d'une part, de mobiliser les bailleurs concernés en vue du conventionnement des logements existants et, d'autre part, d'empêcher

le déconventionnement de logements locatifs sociaux existants dans un contexte de zone tendue.

En outre, dans le cadre de la modification n°12 du PLU, et pour répondre aux mêmes besoins et dans la même perspective, s'agissant d'emprises foncières n'ayant pas actuellement en tout ou partie la destination de logements, la mise en place de servitudes de localisation en vue de la création de logements sociaux a été approuvée.

Néanmoins, il apparaît que cette évolution du PLU, qui avait pour but de permettre de venir localiser pour l'avenir les secteurs sur lesquels pourront être réalisés de futurs programmes de logements sociaux, afin de poursuivre l'effort jusqu'alors accompli, n'est pas suffisante pour inciter les opérateurs sociaux à investir les îlots urbains concernés.

En conséquence, il est proposé pour plusieurs adresses et parcelles correspondantes de subsister les servitudes de localisation existantes et de les transformer en emplacements réservés pour le même objet :

- 63, boulevard de la République et 67, rue Sartoris ;
- 2-12, rue Noël Pons et 89-97, avenue du Général de Gaulle ;
- 14, boulevard de la République et 7-7bis, rue du Château.

L'adresse du 53-55 avenue du Général de Gaulle est depuis devenue propriété de la Ville et la servitude de localisation est donc à supprimer.

Par ailleurs, il s'agit de compléter les emplacements réservés pour logements sociaux et logements intermédiaires aux adresses suivantes :

- 7, Bis rue Gindre
- 64, rue de Plaisance
- 22-28 Avenue du Général de Gaulle / 7 rue Médéric

Enfin il est créé un sous-secteur UAf spécifique à vocation de construction sociale.

Sur ce dernier point, il s'agit de permettre un changement de destination en logement social sur un îlot urbain existant. En effet, la construction ne dispose pas du nombre suffisant de stationnements au regard des règles du PLU en vigueur.

L'objectif est donc de réduire la norme de stationnement applicable d'ici la règle du logement locatif sociale à savoir 0,5 aire de stationnement par logement :

- 129, Avenue du Général de Gaulle

Modification du règlement du PLU

Il est proposé de compléter les emplacements réservés destinés aux logements sociaux prévus à l'annexe 2 du règlement et de supprimer les servitudes de localisation pour le même objet qui étaient prévues à l'annexe 3 du règlement.

Les annexes 2 et 3 correspondent au renvoi fait dans les documents graphiques du règlement faisant apparaître ces emplacements et servitudes : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro.

Ainsi les annexes 2 et 3 précisent, pour chaque numéro d'emplacement et de servitude, la nature des programmes de logements envisagés sachant qu'une part de ces programmes peut

être consacrée à une certaine catégorie de logements (ex : logements sociaux, logements étudiants...).

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

Il est ajouté les adresses et parcelles suivantes :

ANNEXE 2 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

4- Emplacements réservés pour logement social

Emplacement réservé n° 80 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanal

Localisation : 63, boulevard de la République et 67, rue Sartoris

Section K parcelles n° : 112

Surface : 262 m²

Emplacement réservé n° 81 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Localisation : 2-12, rue Noël Pons et 83 à 97bis, avenue du Général de Gaulle

Section T parcelles n° : 59, 60, 64, 77, 87

Surface : 7 443 m²

Emplacement réservé n° 82 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanat

Localisation : 14, boulevard de la République et 7-7bis, rue du Château

Section P parcelles n° : 49, 50

Surface : 206 m²

Emplacement réservé n° 83 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Localisation : 7 bis rue Gindre

Section O parcelle n° : 167

Surface : 265 m²

Emplacement réservé n° 84 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Localisation : 64 rue de Plaisance

Section O parcelle : 152

Surface : 400m²

Emplacement réservé n° 85 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires

Localisation : 22-28 Avenue du Général de Gaulle et 7 rue Médéric

Section : R parcelle : 73, 104, 132, 144, 159

Surface : 5 682 m²

Il est supprimé les adresses et parcelles correspondants aux servitudes de localisation existantes et transformées en emplacements réservés :

ANNEXE 3 LISTE DES SERVITUDES DE LOCALISATION

Servitude de localisation n° 110 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanal

Localisation : 61, ~~63~~ boulevard de la République ~~et 67, rue Sartoris~~
Section K parcelles n° : ~~112~~, 113
Surface : ~~593 m²~~ 331 m²

~~**Servitude de localisation n° 111 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires**~~

~~Localisation : 2-12, rue Noël Pons et 89-97, avenue du Général de Gaulle
Section T parcelles n° : 59, 60, 64, 77, 87
Surface : 7 443 m²~~

Servitude de localisation n° 112 : Programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires et RdC commercial/artisanat ~~Sans objet.~~

~~Localisation : 53-55, avenue du Général de Gaulle
Section T parcelle n° : 81
Surface : 840 m²~~

~~**Servitude de localisation n° 115 : Programme de logement social avec RdC commercial/artisanat**~~

~~Localisation : 14, boulevard de la République et 7-7bis, rue du Château
Section P parcelles n° : 49, 50
Surface : 206 m²~~

Pour la création du sous-secteur UAf, il est ajouté les adresses et parcelles correspondant aux sous-secteurs suivants :

Création d'un sous-secteur UAf :

Localisation : 129, Avenue du Général de Gaulle
Section U parcelle n° : 12
Surface : 627 m²

Enfin, pour **la création du sous-secteur UAf**, il est proposé de modifier le règlement de la zone UA pour adapter les prescriptions prévues à l'article 12 du PLU :

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

BLEU : texte lié à une autre modification n°13 ou autre chapitre de la modification n°14

Zone UA

Chapeau du règlement

La zone UA a pour vocation d'être une zone mixte, accueillant, en plus de l'habitat, différentes fonctions : services, commerce, bureaux, ou équipements publics et d'intérêt collectif,

hébergement et notamment des personnes âgées. La Ville entend porter une attention toute particulière au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistants.

La zone UA comprend un secteur UA a, essentiellement à vocation d’habitat individuel, dont les règles diffèrent aux articles 7, 9, 10 et 13, un secteur UA b, à vocation d’activités économiques, dans lequel s’implantent des bâtiments à destination autre que l’habitation, dont les règles diffèrent aux articles 1, 7 et 10, et un secteur UA c, à vocation de construction sociale accueillant ou non des populations spécifiques (résidence universitaire sociale, etc.), dont les règles diffèrent aux articles 6 et 7. Un secteur UA d, à vocation de moyenne surface commerciale, de logement social et de résidence service notamment dédiées aux personnes âgées, dont les règles diffèrent aux articles 10 et 12. **Un secteur UA e à vocation d’équipements publics, dont les règles diffèrent aux articles 6 et 11.** Un secteur UA f, essentiellement à vocation d’habitat collectif, dans lequel s’implante du logement social, dont la règle diffère à l’article 12.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

12.3.2 Nombre d’aires de stationnements pour les véhicules motorisés :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	EMPLACEMENTS
Logement locatif social	<p>Les logements locatifs financés avec un prêt aide de l’Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En application des dispositions de l’alinéa n° 1 de l’article L.151-35 du Code de l’urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, la réalisation d’une aire de stationnement par logement. - En application des dispositions de l’alinéa n°2 de l’article L.151-35 du Code de l’urbanisme, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d’une gare ou d’une station de transport public guide ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. <p>- En secteur UA f, il est exigé, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, la réalisation de 0,5 aire de stationnement par logement</p>

Modification des documents graphiques du PLU

Les documents graphiques du règlement font apparaître les emplacements réservés en remplacement des servitudes de localisation : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro renvoyant à la liste mentionnée ci-avant.

Le document graphique 4.1 (document général) est modifié pour intégrer la création du sous-secteur UAF.

Incidence sur l’environnement

Les modifications n'ont pas d'impact sur l'environnement.

F- Servitudes de localisation en vue de l'implantation d'équipement public et d'intérêt collectif

Il s'agit de compléter et de créer de nouvelles servitudes de localisation en vue de l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif prévues à l'annexe 3 du règlement.

Compatibilité au PADD et aux OAP

L'orientation n°7 du PADD en vigueur mentionne l'action volontariste de la Ville de La Garenne-Colombes qui « *poursuit une politique active de développement des espaces verts publics à l'échelle de l'ensemble du territoire communal la fois dans le tissu urbain diffus ainsi qu'au sein de l'opération d'aménagement du quartier des Champs-Philippe. En dépit de la raréfaction des terrains disponibles la Ville souhaite de ce fait poursuivre ses actions d'implantation d'espaces verts de proximité et de valoriser ainsi des terrains non bâtis et/ou de petite surface* ».

Par ailleurs, l'orientation n°3 du PADD mentionne que le PLU doit « *permettre la valorisation future des parcelles à vocation industrielle situées entre la rue Jules Ferry et le boulevard National* ». L'OAP précise ainsi que « *l'entrée de Ville, à l'angle du boulevard National et de la rue des Fauvelles requalifiée, accueillera en seconde phase de nouvelles constructions dont la programmation mixte serait composée de la future succursale multimarque, de bureaux, des logements ainsi que des équipements publics dont notamment un centre-bus 100% électrique* ».

Enfin, et comme cela a déjà été rappelé précédemment, il ressort de l'orientation n°6 du PADD en vigueur, la Ville de La Garenne-Colombes entend « *engager des programmes de modernisation et d'extension de certains équipements publics eux en vue de faire face à l'augmentation de la population, à la croissance et à la diversification de ses besoins. Le développement de cette offre complémentaire d'équipements atteste de la volonté communale de répondre aux besoins des garennois et inscrit la démarche communale dans une véritable dynamique de renouvellement* ».

Justification de la modification

Il est proposé de prévoir, pour toute transformation, la création d'équipements collectifs qui permet d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin. La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

L'objectif est de répondre aux besoins d'une commune qui a désormais atteint une population de 30 000 habitants. Le rythme d'évolution de la commune étant constant, il s'agit donc d'avoir une vigilance particulière pour assurer, dans le cadre de mutations immobilières futures, une mixité fonctionnelle au sein des projets.

Modification du règlement du PLU

Il s'agit de compléter les servitudes de localisation prévues à l'annexe 3 du règlement en vue d'y ajouter les implantations pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

L'annexe 3 correspond au renvoi fait dans les documents graphiques du règlement faisant apparaître ces servitudes : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro.

Ainsi l'annexe 3 précise, pour chaque numéro de servitude la nature des programmes d'équipements envisagés sachant qu'une part de ce programme peut être consacrée à une autre destination (ex : logements, bureaux, commerces, ...).

Il est ajouté et complété les adresses et parcelles suivantes :

ANNEXE 3 LISTE DES SERVITUDES DE LOCALISATION

Servitude de localisation n°130 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UAb :

Localisation : 12, rue Raymond Ridet

Section P parcelle n° : 67

Surface : 720 m²

Servitude de localisation n°131 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UAb :

Localisation : 2-12, avenue de Verdun 1916

Section E parcelle n° : 469

Surface : 5 079 m²

Servitude de localisation n°132 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UAb :

Localisation : 100- 104 B, avenue du Général de Gaulle

Section P parcelle n° : 205

Surface : 977 m²

Servitude de localisation n°133 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UAb :

Localisation : 26, rue du Moulin Bailly

Section T parcelle n° : 75

Surface : 576 m²

Servitude de localisation n°134 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Localisation : 72, rue Jean Bonal

Section K parcelle n° : 145

Surface : 774 m²

Servitude de localisation n°135 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UAb :

Localisation : 92-96, avenue du Général de Gaulle

Section P parcelle n° : 214

Surface : 726 m²

Servitude de localisation n°136 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UAb :

Localisation : 5 bis, Avenue de Charlebourg

Section G parcelle n° : 208 (pour partie)

Surface : 306 m²

Servitude de localisation n°137 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UAb :

Localisation : 86-94, boulevard National

Section F parcelle n° : 177

Surface : 1 422 m²

Servitude de localisation n°138 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UAb :

Localisation : 89-91, boulevard National

Section E parcelle n° : 487

Surface : 1 303 m²

Servitude de localisation n°139 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UEb :

Localisation : 9bis, rue Georges

Section O parcelle n° : 145

Surface : 220 m²

Servitude de localisation n°140 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur UEb :

Localisation : 91, rue Jean Bonal

Section I parcelle n° : 142

Surface : 612 m²

Servitude de localisation n°141 : création d'un équipement public et d'intérêt collectif

Sous-secteur USP1c :

Localisation : 41, avenue de Verdun 1916 et 50bis-72 rue Veuve Lacroix

Section B parcelle n° : 327

Surface : 5 626 m²

Modification des documents graphiques du PLU

Les documents graphiques du règlement font apparaître les servitudes de localisation : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro renvoyant à la liste mentionnée ci-avant.

Incidence sur l'environnement

Les modifications n'ont pas d'impact sur l'environnement.

G- ZAC des Champs-Philippe – zone USP1

Il s'agit de modifier le règlement et le document graphique de la zone USP1 portant spécifiquement sur les trois (3) derniers îlots opérationnels de la ZAC des Champs-Philippe (îlot Bleuets-Ferry, îlot Murgers, îlot Bonnin) afin de permettre la réalisation du programme des constructions définis dans la modification n°7 du dossier de réalisation de la ZAC, approuvée par délibération du conseil de territoire en date du 13 décembre 2021.

Contexte de la ZAC des Champs-Philippe

La Ville de La Garenne-Colombes a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Champs-Philippe, par délibération du Conseil municipal du 02 mars 2006, afin de permettre le renouvellement urbain du quartier Ouest de La Garenne-Colombes.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 21 décembre 2006, modifié le 19 juin 2008, le 1er juillet 2010, le 16 décembre 2011, le 16 décembre 2016, le 26 décembre 2018 et le 8 décembre 2019.

La ZAC des Champs-Philippe est actuellement en cours de réalisation.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la partie Ouest de la Ville porte exclusivement sur le périmètre de la ZAC des Champs-Philippe ainsi que sur celui de l'opération d'aménagement du PUP « PSA-RATP-Charlebourg ».

Cette OAP a pour objet de donner un nouveau statut à la partie Ouest de la Ville en y apportant une nouvelle qualité urbaine, architecturale et environnementale.

En effet, ce quartier est physiquement enclavé et historiquement inorganisé sur le plan urbain qu'il s'agisse aussi bien de la ZAC des Champs-Philippe que du PUP « PSA-RATP-Charlebourg ».

La zone USP1 du PLU traduit les objectifs d'aménagement du quartier des Champs-Philippe, des abords du boulevard National et de la Place de Belgique.

La ZAC des Champs-Philippe a donné lieu à des avis de l'Autorité Environnementale en août 2017 et en juillet 2019 dans le cadre de procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour la réalisation de sa seconde et dernière phase.

L'aménagement des derniers îlots opérationnels s'intègrent dans le projet d'ensemble de la ZAC des Champs-Philippe qui a été soumis à évaluation environnementale sur la base d'une actualisation de l'étude d'impact réalisée en 2016.

Justifications des modifications au regard des projets en cours de développement

Programme de l'îlot Bleuets-Ferry

Sur l'îlot opérationnel dit « Bleuets-Ferry » de la ZAC, situé à l'angle des rues Jules Ferry et des Bleuets, le long de la limite Est du cimetière communal, le programme de la ZAC prévoit désormais de conserver une partie de la programmation destinée à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en vue de la réalisation d'un équipement d'enseignement privé (avec une vocation internationale envisagée) pouvant couvrir les classes de la maternelle au secondaire ainsi que des locaux associatifs pour une capacité totale comprise entre 3 000 m² et 6 000 m² SDP environ.

La création d'un équipement public sportif communal de 2 000 m² SDP est également encore projetée à ce stade au sein de l'îlot Bleuets-Ferry en vue de répondre notamment aux besoins des habitants et des usagers du quartier des Champs-Philippe.

En outre, des logements et commerces pourront être réalisés en complément de la programmation de l'équipement privé d'enseignement, des locaux associatifs et du gymnase public afin de constituer un îlot mixte.

Par conséquent, **l'emplacement réservée n°39 prévue pour la création d'un équipement public scolaire (maternelle primaire) est supprimée**. Les besoins scolaires pourront être alors assurés dans le cadre de restructuration/rénovation/extension du groupe scolaire existant : Ecole René Guest.

Les mentions graphiques portant sur les cœurs d'îlots plantés et les transparences visuelles sont adaptées à la nouvelle organisation urbaine :

- le cœur d'îlot est déporté vers le cimetière tout du long de la limite du cimetière communal pour tenir compte de la masse boisée existante conservée et préservée ;
- la transparence visuelle nord-sud est réduite à la limite de l'îlot et deux (2) transparences visuelles est-ouest sont ajoutées entre la rue des Bleuets et le cimetière communal.

Article USP1.10 : Hauteur maximum autorisée dans les emprises opérationnelles (article 10.2)

La règle générale relative à la hauteur maximum des constructions dans les emprises opérationnelles mentionne 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'emprise opérationnelle*.

Les projets de construction des 3 îlots opérationnelles nécessitent de disposer d'une plus grande souplesse dans les gabarits de constructions notamment au regard de la nouvelle programmation de type CINASPIC ainsi que des ambitions environnementales visant à la réalisation de constructions exemplaires (matériaux bas carbone, immeubles passifs, ...).

Ainsi, il est proposé que la hauteur maximale hors édicules mentionnée au document graphique soit modifiée pour les îlots opérationnels, à savoir :

- îlot Bleuets-Ferry à 16/19m au lieu de 12/15m au nord de manière homogène et 20/23m au lieu de 16/19m au sud ;
- îlot Murgers à 16/19m au lieu de 12/15m et 20/23m au lieu de 16/19m au sud ;
- îlot Bonnin à 21m au lieu de 16/19m.

En outre, s'agissant de l'îlot Bonnin, la servitude commerciale et artisanales est réduite à la partie de la pointe est de l'emprise opérationnelle.

Correction et adaptation des règles du sous-secteur USP1b

Les mentions graphiques portant sur le sous-secteur sont complétées en lien avec les prescriptions de l'ilot opérationnel GE1 de la ZAC des Groues à Nanterre :

- la limite du sous-secteur USP1b est rétablie en limite communale ainsi que la limite de l'ilot opérationnel le long de la rue des Fauvelles ;
- l'emplacement réservé n°26 portant sur l'élargissement du domaine public de la rue des Fauvelles est rétabli dans le prolongement de celui déjà figuré ;
- la hauteur maximale des constructions autorisée est mentionnée à 29m.

Création du sous-secteur USP1d

Le projet de construction de logements sur l'ilot opérationnel Bonnin nécessite d'adapter les règles relatives :

- à l'implantation en retrait des limites séparatives visant à permettre une réalisation éventuelle par tranche ;
- aux toitures terrasses inaccessibles et accessibles qui seront autorisées.

En effet, la réalisation par tranche serait nécessaire au regard de la présence d'une construction existante sur une partie de l'assiette foncière et donc de permettre une possibilité opérationnelle plus importante de mise en œuvre.

Il est donc proposé que la distance horizontale à la limite séparative joignant l'alignement, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, pourrait être réduite à 3 mètres au minimum afin de ne pas grever la constructibilité de l'ilot opérationnel de la ZAC des Champs-Philippe tout en respectant les dispositions du code civil.

Par ailleurs, la collectivité souhaite développer la réalisation d'une construction bas carbone innovante avec un objectif de minimiser la consommation d'énergie avec moins de technologie et une maîtrise des flux d'énergie.

Il s'agit ainsi de créer un sous-secteur USP1d portant sur l'emprise de l'ilot opérationnel Bonnin en vue de définir des règles particulières répondant à ces objectifs notamment environnementaux.

Modification du règlement du PLU

Pour la zone USP1, il est proposé les modifications suivantes :

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

Il est ajouté dans le Préambule de la zone USP1 portant sur la ZAC des Champs-Philippe.

PREAMBULE DE LA ZONE USP1

La zone USP1 traduit les objectifs d'aménagement du quartier des Champs-Philippe, des abords du boulevard National et de la Place de Belgique.

Elle comprend **quatre** ~~deux~~ sous-secteurs :

- USP1 a : à vocation de construction sociale accueillant ou non des populations spécifiques (maison relais, logements d'hébergement d'urgence...)

- USP1 b : à vocation mixte de logement libre et de construction sociale accueillant ou non des populations spécifiques (foyer jeunes travailleurs, logements familiaux...);
- USP1 c : à vocation d'activités économiques et selon les dispositions des OAP le cas échéant ;
- USP1 d : à vocation de construction de logements et commerces à réaliser par tranche.

Il est ajouté les règles spécifiques aux articles 7 et 11 portant sur le sous-secteur USP1d.

7.5 Pour le sous-secteur USP1d

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives joignant l'alignement, la distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade comportant des baies principales, devra être au moins égal à 3 mètres.

11.4.3 Toitures- terrasses

Toitures-terrasses non accessibles

Les toitures- terrasses non accessibles sont autorisées uniquement :

- pour l'extension des bâtiments existants ne comportant pas de toitures en pentes,
- pour les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m (garage, ...),
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les constructions à destination de bureaux,
- pour les constructions à destination de logements dans les sous-secteurs USP1b et USP1d.

Toitures- terrasses accessibles

Les toitures- terrasses accessibles sont autorisées :

- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les constructions à usage de bureaux,
- pour les constructions à usage de logements dans les sous-secteurs USP1b et USP1d.

Il est supprimé l'emplacement réservé prévu à l'annexe 2 du règlement.

L'annexe 2 correspond au renvoi fait dans les documents graphiques du règlement faisant apparaître cet emplacement : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro.

Ainsi l'annexe 2 précise, pour chaque numéro de l'emplacement, la nature des programmes d'équipements envisagés sachant qu'une part de ce programme peut être consacrée à une autre destination (ex : logements, bureaux, commerces, ...).

Il est supprimé l'adresse et les parcelles suivantes :

ANNEXE 2 AU REGLEMENT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé n° 39 : création d'un équipement scolaire (maternelle primaire)

Localisation : rue Jules ferry (n°78-84)

Section-B parcelles n°: 111, 117, 118, 120, 123, 143, 405, 407, 427, 429, 431, 433

Surface : 3 524 m²

Modification des pièces graphiques du PLU

Le document graphique relatif à la zone USP1 du PLU est modifié pour intégrer les adaptations suivantes :

- hauteur maximale autorisée portée sur l'îlot Bleuets-Ferry à 16/19m au nord de manière

homogène et 20/23m au sud ;

- hauteur maximale autorisée portée sur ilot Murgers à 16/19m au nord et 20/23m au sud ;
- hauteur maximale autorisée portée sur ilot Bonnin à 21m.

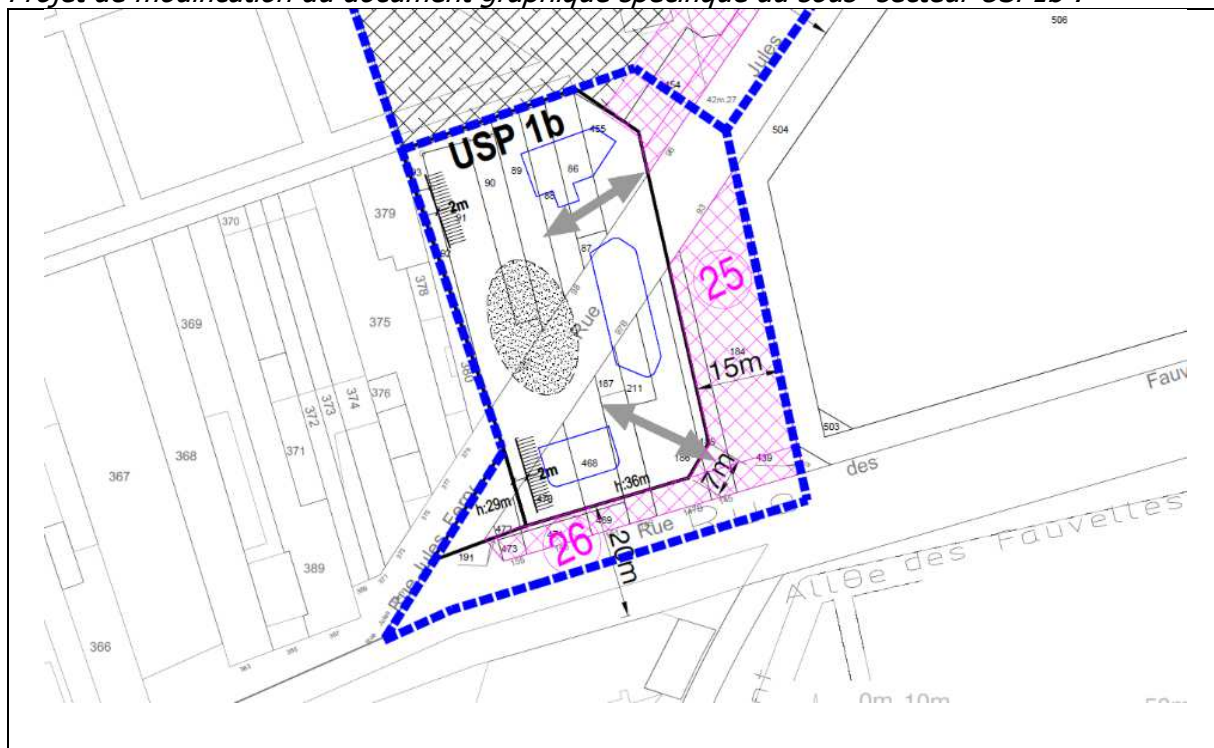
S'agissant spécifiquement de l'ilot Bleuets-Ferry, le document graphique est modifié pour intégrer les adaptations suivantes :

- suppression de l'emplacement réservé n°39 ;
- cœur d'ilot déporté vers le cimetière tout du long de la limite du cimetière communal ;
- transparence visuelle nord-sud réduite à la limite de l'ilot et deux (2) transparences visuelles est-ouest ajoutées entre la rue des Bleuets et le cimetière communal.

S'agissant spécifiquement du sous-secteur USP1b correspondant à l'ilot Ferry-Fauvelles, le document graphique est modifié pour intégrer les adaptations suivantes :

- limite du sous-secteur USP1b rétablie en limite communal ;
- limite de l'ilot opérationnel rétablie le long de la rue des Fauvelles ;
- emplacement réservé n°26 portant sur l'élargissement du domaine public de la rue des Fauvelles rétabli dans le prolongement de celui déjà figuré ;
- hauteur maximale autorisée mentionnée à 29m.

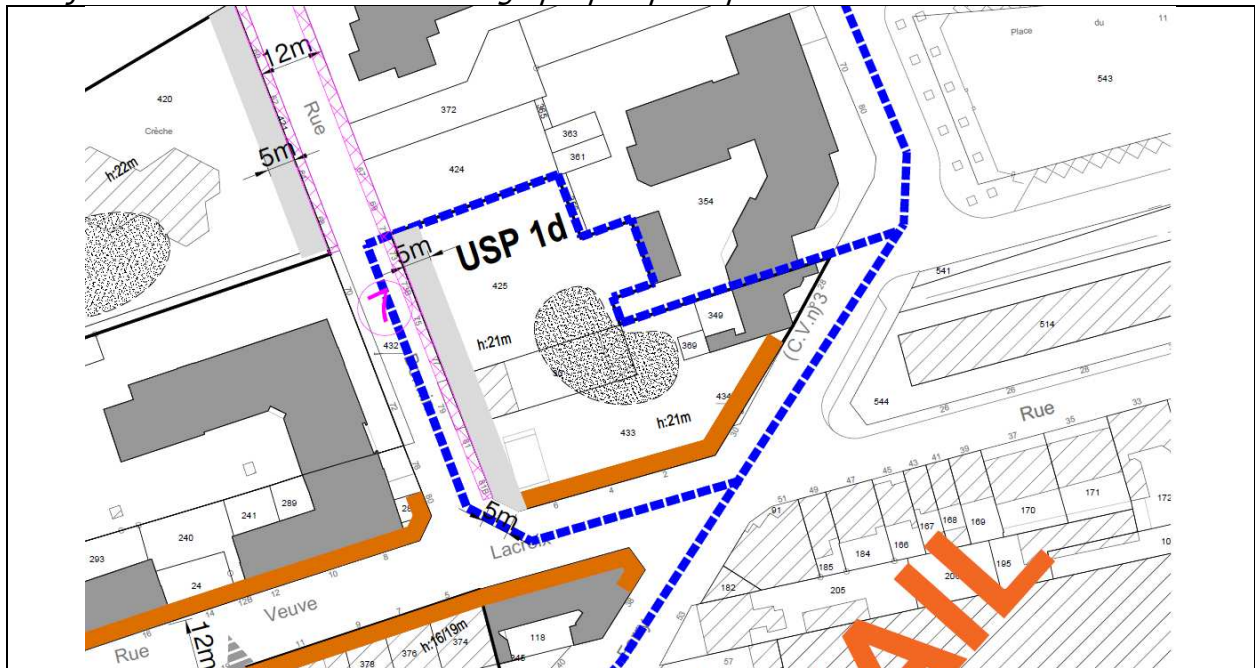
Projet de modification du document graphique spécifique au sous- secteur USP1b :



S'agissant spécifiquement de l'ilot Bonnin, le document graphique est modifié pour intégrer les adaptations suivantes :

- création d'un sous-secteur USP1d ;
- limite de l'ilot opérationnel suivant la limite foncière du sous-secteur USP1d ;
- cœur d'ilot déporté vers le centre afin de tenir compte des gabarits de construction projetées ;
- suppression de la transparence visuelle est-ouest ;
- prolongement de la servitude commerciale et artisanale sur la rue Jules Ferry.

Projet de modification du document graphique spécifique au sous- secteur USP1d

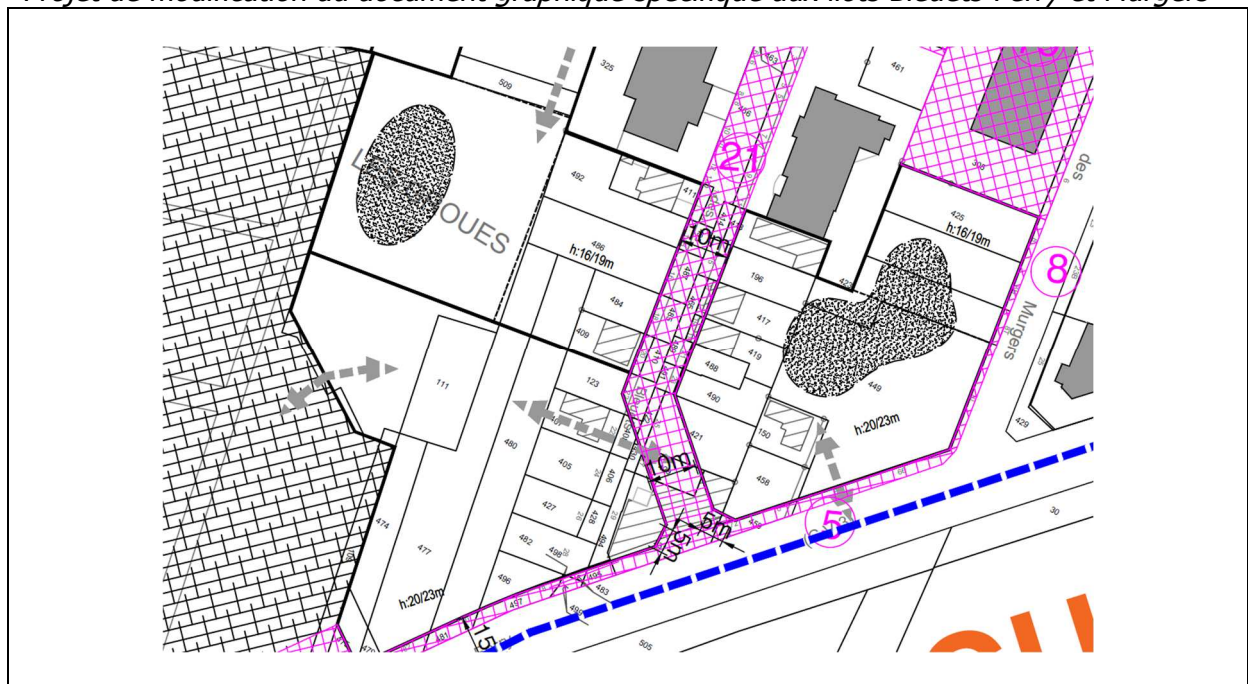


Incidence sur l'environnement

Les modifications proposées auront un impact positif sur l'environnement dans la mesure où sur l'îlot Bleuets-Ferry le cœur d'îlot planté est déporté vers le cimetière tout du long de la limite du cimetière communal pour tenir compte de la masse boisée existante conservée et préservée.

Cet enjeu avait été identifié lors la réalisation faune-flore réalisée en 2016 notamment en vue de la préservation de la station de Saugue Verveine présente dans la partie en sous-bois.

Projet de modification du document graphique spécifique aux îlots Bleuets-Ferry et Murgers



H- Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) sur le secteur Est

Cadrage réglementaire de l'institution d'un PAPAG

Le Code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-41 la possibilité d'inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimité dans les documents graphiques par un plan de zonage spécifique, selon les dispositions suivantes :

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

Il s'agit donc de fixer sur une période donnée un périmètre de servitude d'inconstructibilité temporaire, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global sur le secteur concerné par la collectivité.

En contrepartie, les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans le périmètre d'attente bénéficient d'un droit de délaissement (article L. 152-2, alinéa 2, du code de l'urbanisme) qui dispose que :

« *Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants* ».

L'article L-230-3 du code de l'urbanisme dispose notamment que :

« *La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. [...]* »

A défaut d'acquisition par la collectivité du bien délaissé (la commune disposant d'un an pour répondre à la mise en demeure), les limitations au droit de construire ne sont plus opposables.

Périmètre du PAPAG

Le PAPAG envisagé dit « Europe » est situé à l'est du territoire communal délimité par :

- au nord, l'allée privée Denis Papin, formant une voie « traversante » d'est en ouest,
- à l'est, la rue Moulin Bailly (limite communale avec Bois-Colombes),
- au sud, l'avenue de l'Europe (limite communale avec Courbevoie) depuis le rond-point de l'Europe.

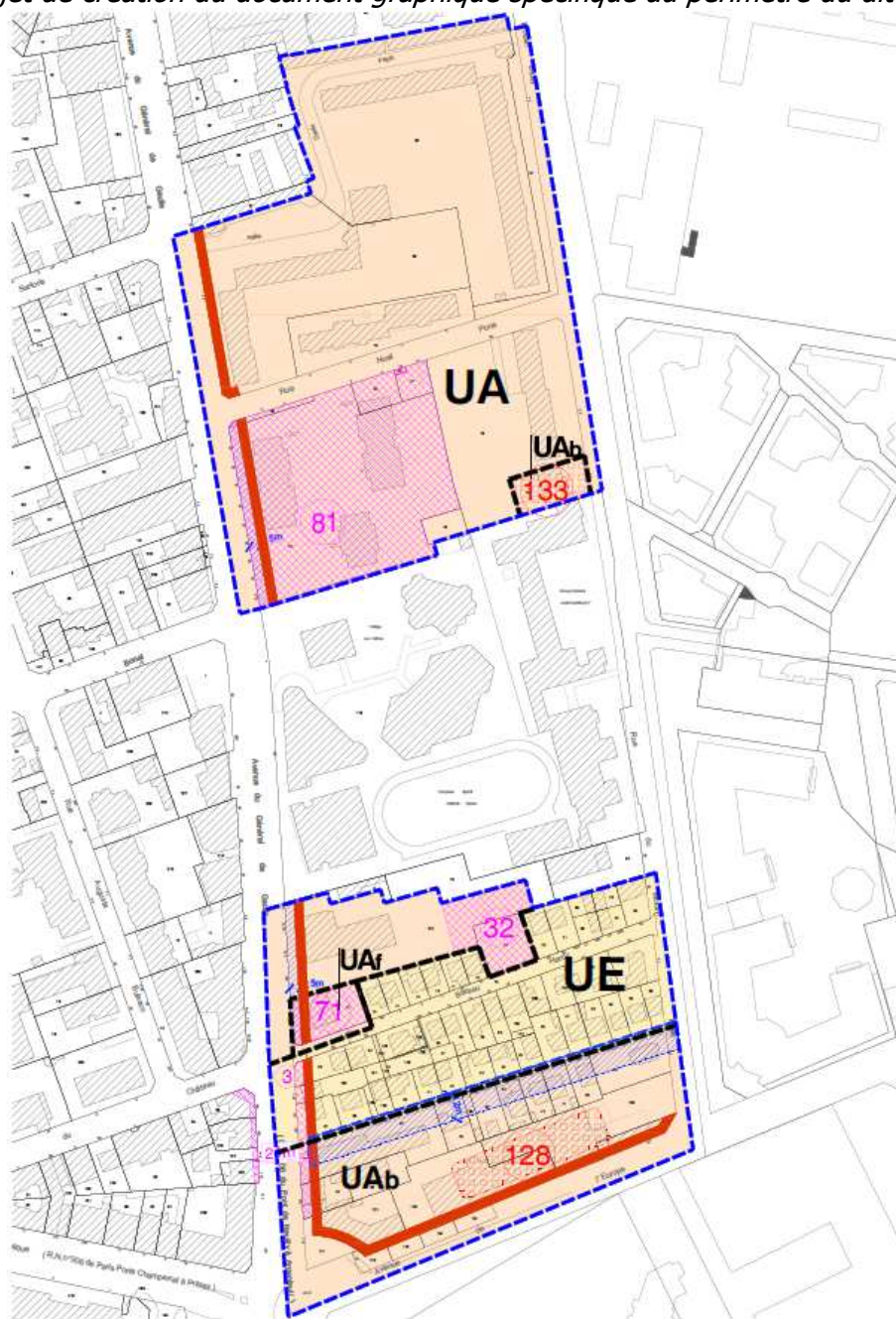
La limite ouest du projet de PAPAG est délimitée par l'avenue du Général de Gaulle.

Les emprises portant sur les équipements publics d'enseignement (école, collège, ...) et sportifs (gymnase Pierre Denis) sont exclus du PAPAG dans la mesure où ils sont implantés sur des parcelles uniquement publiques.

En effet, l'évolution de ces équipements et l'occupation des sols sont d'ores et déjà maîtrisées par la collectivité dans le cadre des éventuels projets de constructions pouvant intervenir. Il n'est donc pas nécessaire d'instaurer de servitudes sur les parcelles concernées.

En outre, les collectivités sont engagées dans un programme de transformation énergétique des équipements pouvant nécessiter des nouvelles constructions à court terme.

Projet de création du document graphique spécifique au périmètre du dit PAPAG



Compatibilité avec le PADD et avec les OAP

Le préambule du PADD introduit la volonté de mettre en œuvre un aménagement durable et équilibré pour une ville harmonieuse et attractive.

Il est précisé que « *la Ville de La Garenne-Colombes met en œuvre une stratégie urbaine cohérente d'ensemble qui repose sur trois principes directeurs* » :

- la lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation de l'espace ;
- la préservation de l'authenticité et de l'image urbaine traditionnelle du quartier dit La Garenne-Centre et ses abords (zone UE du Plan Local d'Urbanisme) ;
- la préservation et le développement des espaces verts publics et privés à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et en articulation /cohérence directe avec les deux axes précédents.

L'orientation n°1 du PADD dispose ainsi d'une volonté de développer la Ville tout en préservant son ambiance urbaine originale :

- « *Une volonté marquée de protéger le caractère traditionnel du tissu urbain et la cohérence d'ensemble du secteur de la Garenne Centre ;*
- *Donner un caractère plus urbain aux grands axes.* »

Dès lors, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont spécifiquement dédiées à ces thématiques centrales, à savoir :

L'OAP n°1 a pour vocation la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire ainsi que l'ambiance urbaine traditionnelle et originale qui la caractérise sans obérer pour autant le nécessaire urbain.

L'OAP n°2 a mis en exergue la requalification urbaine globale pour une meilleure cohérence d'ensemble, et plus précisément un souhait d'aménagement du secteur République-Château-Europe en une entrée de Ville à aménager.

Il s'agirait donc, à terme, de :

- mettre en valeur et réaménager l'entrée de ville ;
- proposer un réaménagement favorable à la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces et tertiaires) ;
- proposer un aménagement urbain durable aéré avec une végétalisation des espaces libres.
- assurer la cohabitation des divers tissus actuels et/ou à venir et préserver le tissu pavillonnaire existants....

L'institution du PAPAG aura pour but à terme, de définir une ou plusieurs OAP thématique.

Contexte règlementaire du PLU en vigueur sur le secteur

Les terrains sur lesquels sont institués le PAPAG, sont localisés sur deux sites.

Le PAPAG « NORD » est délimité au nord par l'allée Denis Papin, à l'est par la rue Moulin Bailly, à l'est par l'avenue du Général de Gaulle. Enfin, au sud, par la limite avec le collège des Vallées et le groupe scolaire André Marsault (hors périmètre).

Ces terrains sont situés en zone UA du PLU en vigueur, sur l'Avenue du Général de Gaulle est définie une servitude commerciale et artisanale. Une proposition d'emplacement réservé n° 81 viendra constituer les parcelles du 83 au 97 bis de ladite avenue pour garantir un programme mixte de logements sociaux et de logements intermédiaires et vient compléter la présence d'une marge de reculement de cinq mètres sur ces mêmes parcelles.

De plus, ce site comprend un sous-secteur UAb au PLU en vigueur, à vocation tertiaire d'activités économiques, dans lequel s'implantent des bâtiments à destination autre que l'habitation ainsi qu'une création d'une servitude de localisation n°133 en vue de la création d'un équipement public et d'intérêt collectif fait l'objet d'une demande de modification au chapitre F du présent rapport de modification.

Le PAPAG « SUD » est délimité, au nord par les emprises du complexe sportif Pierre Denis (hors périmètre), au sud par l'avenue de l'Europe, à l'ouest par l'avenue du Général de Gaulle et à l'est par la rue Moulin Bailly.

Les terrains localisés sis 121 bis à 125 avenue du Général de Gaulle sont situés en zone UA du PLU en vigueur incluant un emplacement réservé n°32 en vue de l'une extension du complexe sportif et scolaire.

Sur le terrain situé au 129 avenue du Général de Gaulle, un sous-secteur UAf est prévu d'être instauré dans le cadre de la présente modification du PLU (cf. chapitre E). Ce sous-secteur, essentiellement à vocation d'habitat collectif, est destiné au logement social. En outre, sur ce même sous-secteur, l'emplacement réservé n°71 au PLU en vigueur est dédié à la création de logement social.

Les parcelles situées sur l'avenue de la Villa Béreau Hardy ainsi que celles au nord de l'avenue des Bruyères sont situées en zone UE, qui a pour vocation la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire ainsi que l'ambiance urbaine traditionnelle et originale de cette zone.

Les parcelles sises au 2 avenue de la Villa Béreau Hardy et du 135 au 139 avenue du Général de Gaulle font l'objet, également, d'un emplacement réservée n°3 du PLU en vigueur, dédiée à l'élargissement de la voirie à 24 m. Sur ces mêmes terrains ainsi, que ceux situés jusqu'au 145 avenue du Général de Gaulle, rond-point de l'Europe et avenue de l'Europe est instaurée une servitude commerciale et artisanale.

Les parcelles situées le long de l'avenue des Bruyères côté sud, des n°145 à 147 avenue du Général de Gaulle, du rond-point de l'Europe, de l'avenue de l'Europe et du n°68 avenue du Moulin Bailly sont situées en sous-secteur UAb, à vocation d'activités économiques, dans lequel s'implantent des bâtiments à destination autre que de l'habitation. En outre, la servitude de localisation n°128 prévoit la création d'un équipement public à vocation sportive sur les parcelles localisées au 84-86 avenue de l'Europe.

Le PADD prévoit d'inscrire le secteur dans la continuité des deux pôles d'activités implantés à Courbevoie et à Bois-Colombes. Le futur programme devra cohabiter harmonieusement avec le tissu pavillonnaire implanté à l'arrière (Avenue des Bruyères) que la Ville souhaite conserver.

Une attention toute particulière sera apportée au traitement architectural qui devra permettre une transition douce entre les futurs bâtiments tertiaires et le tissu pavillonnaire (avenue des Bruyères, avenue Villa Béreau Hardy) traditionnel arrière.

Justification de la modification

Depuis près de trente ans, la partie Ouest du territoire communal de La Garenne-Colombes se développe en bénéficiant de sa localisation attractive à proximité du quartier d'affaires de La Défense : ZAC de Charlebourg, ZAC des Champs-Philippe, PUP PSA-RATP-Charlebourg.

Il est désormais nécessaire de s'interroger sur le potentiel de renouvellement urbain du quartier dit « Les Vallées », à l'est du territoire garennois, qui présente un **tissu urbain très hétérogène et une organisation spatiale peu optimale** et n'ayant fait l'objet durant ces dernières décennies d'aucune opération d'aménagement urbain ou de requalification urbaine d'envergure.

L'hétérogénéité du tissu urbain est essentiellement due aux différentes dates de construction des îlots composant le quartier. Les différents types de parcelles et les divers gabarits se sont juxtaposés à travers le temps sans cohérence urbaine et constituant alors une importante enclave.

La partie Nord du quartier, se situant à proximité de la gare des Vallées et présentant la densité la plus importante du quartier, a été urbanisée durant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, les zones pavillonnaires ont été construites au début du XX^{ème} siècle, les immeubles collectifs ont été construits durant entre les années 1950 et 1990 ainsi que des équipements scolaires et sportifs se trouvant dans la partie Sud du quartier.

Le fonctionnement du quartier n'autorise que très peu de relations avec les quartiers limitrophes. Au sein même du quartier, le Nord et le Sud, étant de typologies urbaines relativement différentes, présentent des fonctionnements distincts et n'interagissant presque pas. La partie Nord du quartier est autonome contrairement à la partie Sud, délimitée au Nord par la zone pavillonnaire bordant l'avenue Marie Juliette.

C'est le cas de l'Avenue de l'Europe accueillant des activités tertiaires et ne dialoguant pas avec le reste de l'Avenue des Bruyères, composé de pavillon et de son ensemble de masses vertes privées. Cette frange distincte fait l'objet d'un zonage spécifique au PLU au travers de la zone UE.

Aussi, il s'agit d'étudier un projet d'aménagement global permettant des interventions urbaines à court et moyen terme au sein du PAPAG en vue de répondre principalement aux enjeux suivants (certains à l'échelle général du périmètre d'étude dans son ensemble, et d'autre plus spécifiques aux terrains sur lesquels sont institués le PAPAG) :

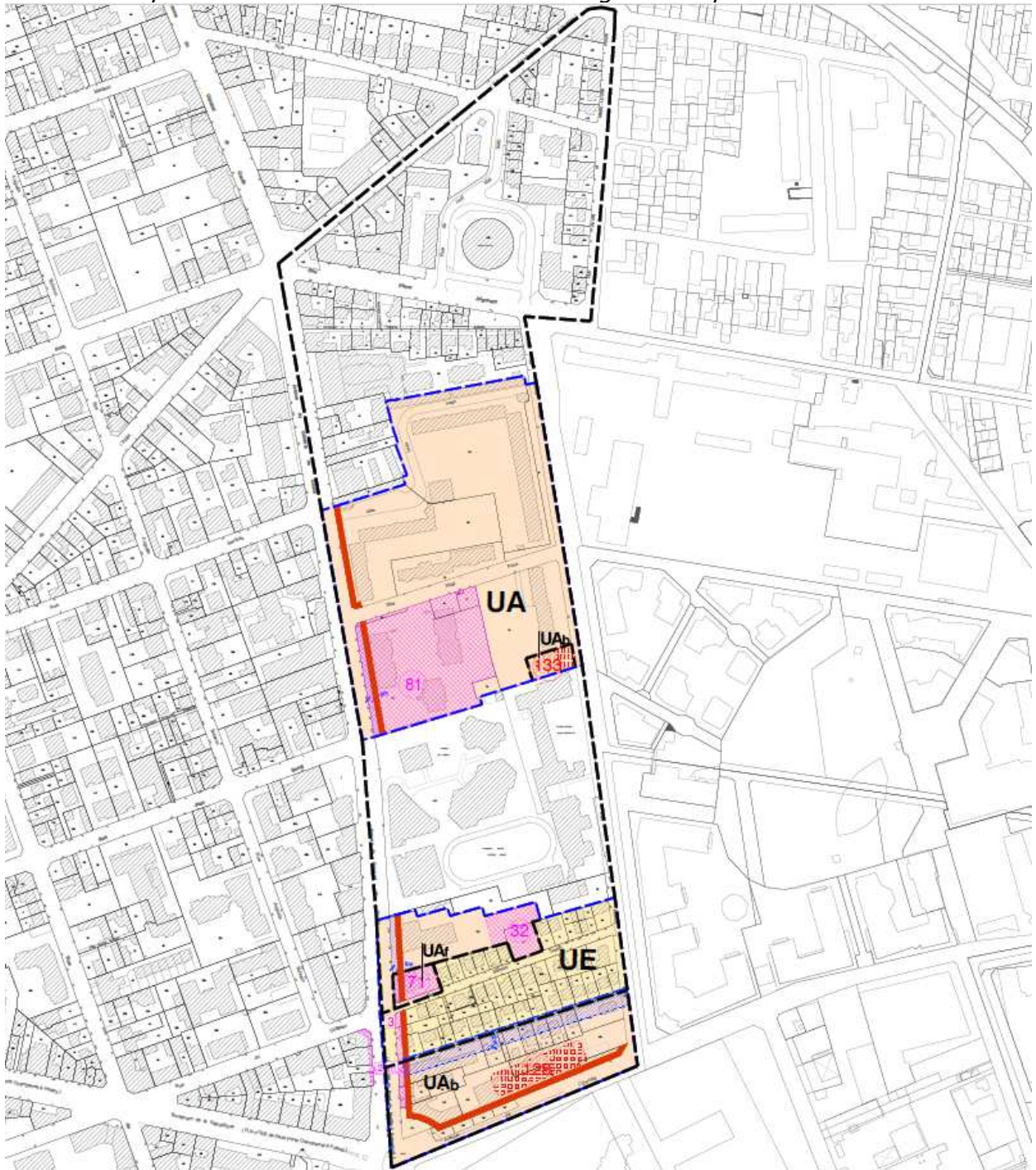
- l'optimisation et l'organisation du foncier ;
- La préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire existant ;
- la requalification des équipements et des espaces publics ;
- l'amélioration de l'ambiance urbaine du secteur ;
- l'attractivité économique et commerciale ;
- la mise en valeur d'une entrée de Ville ;
- la préservation et le développement des cœurs d'îlots paysagers ;
- la mise en œuvre de la mixité sociale.

L'objectif est donc de garantir in fine, une cohérence et une requalification urbaine, environnementale et paysagère de ce secteur.

Pour ce faire, une intervention sera sollicitée auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) pour la réalisation d'une étude urbaine visant à mener un

diagnostic détaillé et une pré-étude du devenir urbain de l'ensemble du quartier dit « Les Vallées » lequel englobe le périmètre du PAPAG a instituée.

Périmètre pour la réalisation d'une étude urbaine englobant le périmètre du PAPAG :



Cette étude vise à proposer par la suite, des orientations programmatiques et réglementaires permettant des interventions urbaines à court et moyen terme au sein du quartier.

En outre, l'étude urbaine proposera d'approfondir les enjeux suivants :

- l'organisation et l'optimisation du foncier ainsi que la requalification des espaces publics ;

- l'amélioration de l'ambiance urbaine intégrant l'attractivité économique et l'animation au sein du quartier.

Le recours à l'institution d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (P.A.P.A.G) a donc pour objectif de proposer dans les années à venir l'intégration urbaine, environnementale et paysagère globale du secteur « Europe-Est » au regard du reste du territoire communal.

Modification du règlement du PLU

Légende :

ROUGE : texte supprimé

VERT : texte ajouté

BLEU : texte lié à une autre modification n°13 ou autre chapitre de la modification n°14

Pour l'institution du P.A.P.A.G, il est proposé les intégrations suivantes sur la zone UA :

Zone UA

Chapeau du règlement

La zone UA a pour vocation d'être une zone mixte, accueillant, en plus de l'habitat, différentes fonctions : services, commerce, bureaux, ou équipements publics et d'intérêt collectif, hébergement et notamment des personnes âgées. La Ville entend porter une attention toute particulière au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistants.

La zone UA comprend un secteur UA a, essentiellement à vocation d'habitat individuel, dont les règles diffèrent aux articles 9, 10 et 13, un secteur UA b, à vocation d'activités économiques, dans lequel s'implantent des bâtiments à destination autre que l'habitation, dont les règles diffèrent aux articles 1, 7 et 10, et un secteur UA c, à vocation de construction sociale accueillant ou non des populations spécifiques (résidence universitaire sociale, etc.), dont les règles diffèrent aux articles 6 et 7. Un secteur UA d, à vocation de moyenne surface commerciale, de logement social et de résidence service notamment dédiées aux personnes âgées, dont les règles diffèrent aux articles 10 et 12. **Un secteur UA e, à vocation d'équipements publics, dont les règles diffèrent aux articles 6 et 11. Un secteur UA f, essentiellement à vocation d'habitat collectif, dans lequel s'implante du logement social, dont la règle diffère à l'article 12.**

Sur le secteur « Europe-Est », une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.G) a été instituée, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, et pour une durée maximale de 5 ans à la date d'approbation de la modification n°14, dans l'attente de la définition d'un projet de réaménagement et restructuration dudit secteur aboutissant à l'instauration d'une ou plusieurs O.A.P. Cette servitude délimitée au sein du document graphique 4.8 ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE UA.2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulière

2.6 Sur le secteur « Europe- Est », en application de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont interdits les constructions

ou installations nouvelles d'une superficie supérieure à **100m²** de surface de plancher, et ce pour une **durée maximale de 5 ans** dans l'attente de l'approbation d'une ou plusieurs O.A.P visant à la restructuration et à la réorganisation des secteurs concernés.

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU, sont admis les travaux d'adaptation, de changement de destination ou de réfection.

Pour ces mêmes constructions (constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU), les travaux d'extension sont limités à un maximum de **100 m²** de surface de plancher supplémentaire (non renouvelable), et ce pour une **durée maximale de 5 ans** dans l'attente de l'approbation d'une ou plusieurs O.A.P visant à la restructuration et à la réorganisation des secteurs concernés.

Pour l'institution du P.A.P.A.G, il est proposé les intégrations suivantes sur la zone UE :

Zone UE

Chapeau du règlement

La zone UE a pour vocation la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire ainsi que l'ambiance urbaine traditionnelle et originale qui la caractérise sans obérer pour autant le nécessaire renouvellement urbain sur cette zone.

Elle permet aussi de recevoir, en complément de l'habitat, les activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif. La Ville entend porter une attention toute particulière au maintien des activités industrielles, commerciales, artisanales et de services préexistants.

La zone UE comprend un sous-secteur UEa a vocation d'équipements publics dont les règles diffèrent aux articles 6 et 7 pour la construction de ces équipements publics.

La zone UE comprend un sous-secteur UEb, a vocation d'activités économiques et selon les dispositions des OAP le cas échéant, dans lequel s'implantent des bâtiments à destination autre que l'habitation, dont les règles diffèrent à l'article 1.

Sur le secteur « Europe-Est », une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.G) a été instituée, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, et pour une durée maximale de 5 ans à la date d'approbation de la modification n°14, dans l'attente de la définition d'un projet de réaménagement et restructuration dudit secteur aboutissant à l'instauration d'une ou plusieurs O.A.P. Cette servitude délimitée au sein du document graphique 4.8 ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE UE.2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulière

2.7 Sur le secteur « Europe- Est », en application de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont interdits les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à **100m²** de surface de plancher, et ce pour une **durée maximale de 5 ans** dans l'attente de l'approbation d'une ou plusieurs O.A.P visant à la restructuration et à la réorganisation des secteurs concernés.

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU, sont admis les travaux d'adaptation, de changement de destination ou de réfection.

Pour ces mêmes constructions (constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU), les travaux d'extension sont limités à un maximum de **100 m²** de surface de plancher supplémentaire (non renouvelable), et ce pour une **durée maximale de 5 ans** dans l'attente de l'approbation d'une ou plusieurs O.A.P visant à la restructuration et à la réorganisation des secteurs concernés.

Le rapport de présentation du PLU sera complété d'un addendum relatif au PAPAG.

Modification des documents graphiques du PLU :

Le document graphique 4.1 est modifié pour intégrer le périmètre du PAPAG. De plus, il est intégré la légende suivante :



Limite du périmètre d'attente du projet d'aménagement global (PAPAG) :

Toute construction et installation nouvelle est interdite dès lors qu'elle crée plus de 100m² de surface de plancher.

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU :

- les travaux d'adaptation, de changement de destination ou de réfection sont admis.
- les travaux d'extension sont limités à un maximum de 100 m² de surface de plancher (non renouvelable).

La servitude est instituée pour une période maximale, non renouvelable, de 5 ans.

Le document graphique 4.8 est créé pour intégrer le périmètre du PAPAG. De plus, il est intégré la légende suivante :



Limite du périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) :

Toute construction et installation nouvelle est interdite dès lors qu'elle crée plus de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification n°14 du PLU :

- les travaux d'adaptation, de changement de destination ou de réfection sont admis.
- les travaux d'extension sont limités à un maximum de 100 m² de surface de plancher (non renouvelable).

La servitude est instituée pour une période maximale, non renouvelable, de 5 ans.

Incidence sur l'environnement :

Les modifications n'ont d'impact sur l'environnement

I- Emplacements réservés destinés aux équipements sportifs et aux espaces publics à destination de parcs et jardins

Il s'agit de compléter les emplacements réservés destinés aux équipements sportifs et aux espaces publics à destination de parcs et jardins prévus à l'annexe 3 du règlement et de

substituer les servitudes de localisation prévues à l'annexe 3 du règlement pour le même objet en emplacements réservés.

Compatibilité au PADD et aux OAP

Comme cela ressort de l'orientation n°6 du PADD en vigueur, la Ville de La Garenne-Colombes entend « engager des programmes de modernisation et d'extension de certains équipements publics eux en vue de faire face à l'augmentation de la population, à la croissance et à la diversification de ses besoins. Le développement de cette offre complémentaire d'équipements atteste de la volonté communale de répondre aux besoins des garennois et inscrit la démarche communale dans une véritable dynamique de renouvellement ».

Aussi, la Ville de La Garenne-colombes souhaite poursuivre sa volonté à restructurer ces équipements sportifs existants.

L'orientation n°7 du PADD en vigueur mentionne l'action volontariste de la Ville de La Garenne-Colombes qui « *poursuit une politique active de développement des espaces verts publics à l'échelle de l'ensemble du territoire communal la fois dans le tissu urbain diffus ainsi qu'au sein de l'opération d'aménagement du quartier des Champs-Philippe. En dépit de la raréfaction des terrains disponibles la Ville souhaite de ce fait poursuivre ses actions d'implantation d'espaces verts de proximité et de valoriser ainsi des terrains non bâtis et/ou de petite surface* ».

A ce titre, la Ville poursuit une politique active de développement des espaces verts publics à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, à la fois dans le tissu urbain diffus ainsi qu'au sein de l'opération d'aménagement du quartier des Champs-Phillipe.

L'objectif est donc de garantir in fine, d'assurer un développement du tissu urbain équilibré et durable du territoire garennois et d'en préserver ces masses vertes privées et publics.

Justification de la modification

Il est proposé de compléter les emplacements réservés destinés aux espaces publics à destination de parcs et jardins prévus à l'annexe 3 du règlement et de substituer les servitudes de localisation prévues à l'annexe 3 du règlement pour le même objet en emplacements réservés, pour les parcelles suivantes :

- 11bis, rue Gustave Rey

L'objectif est de conforter son développement des espaces verts publics à l'échelle du quartier dit « Vallées- Europe » et d'assurer une transparence faunistique verte. Enfin, de créer à long terme, un îlot de fraîcheur au sein de la Ville.

De plus, il s'agit de compléter les emplacements réservés destinés aux équipements sportifs prévus à l'annexe 3 du règlement et de substituer les servitudes de localisation prévues à l'annexe 3 du règlement pour le même objet en emplacements réservés, pour les parcelles suivantes :

- 7, rue Lucien Jeannin

- 78, rue de Plaisance et rue Pierre Brossolette

L'objectif est de poursuivre sa volonté à restructurer ces équipements sportifs existants.

Modification du règlement du PLU

Il s'agit de compléter les emplacements réservés destinés aux équipements sportifs et aux espaces publics à destination de parc et de jardin prévus à l'annexe 2 du règlement et de substituer les servitudes de localisation prévues à l'annexe 3 du règlement pour le même objet en emplacements réservés.

L'annexe 2 et 3 correspond au renvoi fait dans les documents graphiques du règlement faisant apparaître ces servitudes : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro.

Ainsi l'annexe 2 précise, pour chaque numéro d'emplacement réservés la nature des programmes d'équipements ou d'espaces publics envisagés.

Il est complété les adresses et parcelles suivantes :

ANNEXE 2 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé n° 86 : espace public à destination de parcs et jardins

Localisation : 11bis, rue Gustave Rey

Section S parcelle n° : 61

Surface : 260 m²

Emplacement réservé n°87 : Extension de l'équipement sportif

Localisation : 7, rue Lucien Jeannin

Section I parcelles n° : 6

Surface : 726 m²

Emplacement réservé n°88 : création d'un équipement public

Localisation : 78, rue de Plaisance et rue Pierre Brossolette

Section O parcelle n° : 165

Surface : 483 m²

Il est supprimé et/ou modifié les adresses et parcelles suivantes :

ANNEXE 3 AU REGLEMENT

LISTE DES SERVITUDES DE LOCALISATION

~~**Servitude de localisation n° 117 : espace public à destination de parcs et jardins**~~

~~Localisation : 11bis, rue Gustave Rey~~

~~Section S parcelle n° : 61~~

~~Surface : 260 m²~~

Servitude de localisation n° 120 : Extension de l'équipement sportif

Localisation : ~~7, rue Lucien Jeannin~~ et 80, rue Jean Bonal

Section I parcelles n° : 5, ~~6~~

Surface : ~~1-551 m²~~ 725 m²

~~**Servitude de localisation n° 123 : création d'un équipement public**~~

~~Localisation : 78, rue de Plaisance et rue Pierre Brossolette~~

~~Section O parcelle n° : 165~~

Surface : 483 m²

Modification des documents graphiques du PLU

Le document graphique 4.1 (document général) est modifié pour intégrer les nouveaux emplacements réservés et les suppressions de servitude de localisation selon les adresses mentionnées ci-dessus.

Incidence sur l'environnement

La création d'un nouvel espace vert public permet d'assurer un maillage aux jardins publics et l'accès à un ilot de fraîcheur de proximité.

J- Modification apportée aux documents graphiques et parties littérales d'ordre purement technique

Il s'agit d'apporter diverses adaptations/corrections d'ordre purement technique au sein des parties graphiques et littérales. : mise à jour des emplacements réservés et servitudes de localisation, suppression d'un P.A.A. en complément des modifications mentionnées aux chapitres précédents.

- a) Modification du règlement du PLU

Il est supprimé les adresses et parcelles suivantes :

ANNEXE 2 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés pour voirie au profit de la Commune

Emplacement réservé n° 24 : entre la rue de l'Arrivée et l'avenue Marie-Louise Vincent

~~Objet : Emplacement réservé pour élargissement à 13 m~~ Sans Objet.

~~Section F parcelles n° : 28, 29, 152~~

~~Surface : 32 m²~~

ANNEXE 3 AU REGLEMENT LISTE DES SERVITUDES DE LOCALISATION

Il est supprimé les adresses et parcelles suivantes :

Servitude de localisation n° 126 : création d'un équipement public (espace jeunesse)

~~Localisation : 13-15, avenue du Général de Gaulle~~ Sans Objet.

~~Section S parcelle n° : 77~~

~~Surface : 297 m²~~

- b) Modification des documents graphiques du PLU

Le document graphique 4.1 relatif aux dispositions général du territoire garennois au PLU est modifié pour intégrer les adaptations suivantes :

- Le P.A.A est supprimé ;
- L'emplacement réservée n°24 susvisé est supprimé ;
- La servitude de localisation n°126 est supprimée.

V- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes :

- Les pièces administratives ;
- Le rapport de présentation de la modification n°14 du PLU ;
- Le projet de règlement modifié ;
- Les documents graphiques modifiées.