



Le Port-Marly

2. Rapport de présentation de la modification n°1

PLU révisé, approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 24 septembre 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du
Conseil Municipal en date du 08 février 2022

**Projet de modification n°1 du PLU – dossier enquête
publique – septembre 2022**

Espace
ville
SCOP

1. INTRODUCTION

2. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1. Renforcement de la protection des coteaux, notamment le secteur des Bellevues
2. Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements déjà identifié dans le PADD, rue Jean Jaurès
3. Prendre en compte des activités économiques existantes ou à venir le long de la route de Versailles et de l'avenue Simon Vouet
4. Rectifier une limite de zone pour prendre en compte la réalité du site le long de l'avenue Simon Vouet

1. INTRODUCTION

Le PLU révisé de Port-Marly a été approuvé le 24 septembre 2019. En février 2022, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 pour permettre la réalisation d'une antenne téléphonique en zone urbaine.

Aujourd'hui, le PLU répond aux objectifs de la commune, néanmoins des projets ponctuels en cours d'étude sur le territoire nécessitent d'ajuster très ponctuellement le dispositif réglementaire afin de :

- Renforcer la protection paysagère sur le secteur des Bellevues en adéquation avec les orientations du PADD,
- Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements déjà identifié dans le PADD, rue Jean Jaurès
- Prendre en compte des activités économiques existantes ou à venir (diversité commerciale) le long de la route de Versailles et de l'avenue Simon Vouet
- Rectifier une limite de zone pour prendre en compte la réalité du site le long de l'avenue Simon Vouet

Principales évolutions envisagées

La procédure de modification ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés de manière à répondre aux objectifs cités ci-avant.

Les pièces impactées seront les suivantes :

- Les OAP
- Le règlement écrit
- Le plan de zonage ;

2. CHOIX DE LA PROCÉDURE

La commune de Port-Marly a approuvé son Plan Local d'Urbanisme révisé en date du 24 septembre 2019.

Une procédure de modification simplifiée n°1 a été approuvée le 08 février 2022 pour permettre la réalisation d'une antenne téléphonique en zone urbaine.

Aujourd'hui il est nécessaire d'engager une nouvelle procédure d'évolution afin de prendre en compte des projets ponctuels à l'étude sur la commune.

Champ d'application

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;

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

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'évolutions ne remettant pas en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les différents points de la modification

La présente procédure de modification de droit commun du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :















- 1. Renforcement de la protection des coteaux, notamment le secteur des Bellevues**
 - Complément apporté à l'OAP trame verte et bleue sur la protection des coteaux
 - Ajout d'une règle concernant l'emprise au sol maximale des constructions en zone UH
 - Ajout d'une règle concernant la hauteur maximale des constructions en zone UH
- 2. Permettre la réalisation d'un nouveau programme de logements déjà identifié dans le PADD, rue Jean Jaurès**
 - Changement de zonage entre UJa, UAa vers UAc
- 3. Prendre en compte des activités économiques existantes ou à venir le long de la route de Versailles et de l'avenue Simon Vouet**
 - Changement de zonage entre UH et UJa, route de Versailles pour prendre en compte des activités économiques existantes
 - Ajout de linéaire de diversité commerciale le long de l'avenue Simon Vouet
- 4. Rectifier une limite de zone pour prendre en compte la réalité du site le long de l'avenue Simon Vouet**
 - Changement de zonage de UJa vers UAa sur une unité foncière

A. La modification apportée à l'OAP trame verte et bleue

La présence de la Seine, le relief de coteaux et les nombreux espaces verts constituent un support de qualité à la trame verte et bleue au Port-Marly.

Elle est porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant propice aux espèces végétales et animales, tout en offrant un cadre de vie de qualité aux habitants.

Elle expose aussi des préconisations à respecter dans le cadre de la conception d'un projet privé ou public.

	Garantir la préservation des espaces verts et de la biodiversité au sein des grandes résidences et des quartiers d'habitation collective		Valoriser la présence de la Seine comme élément majeur de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité fluviale
	Préserver les jardins et la biodiversité dans les quartiers pavillonnaires		Assurer la perméabilité des corridors écologiques
	Encourager le développement d'espaces paysagers au sein des secteurs d'activités économiques		Créer un boulevard urbain apaisé à forte dimension paysagère
	Protéger les coteaux et les bords de Seine		Poursuivre la requalification de la route de Versailles et de l'avenue Simon Vouet
	Valoriser et préserver les espaces verts et boisement du territoire		Protéger les alignements d'arbres
	Conforter et développer des espaces de loisirs respectueux de l'environnement		Préserver les cônes de vue ou créer des ouvertures vers la Seine
	Restructurer les jardins familiaux		
	Préserver et développer les cheminements « doux »		

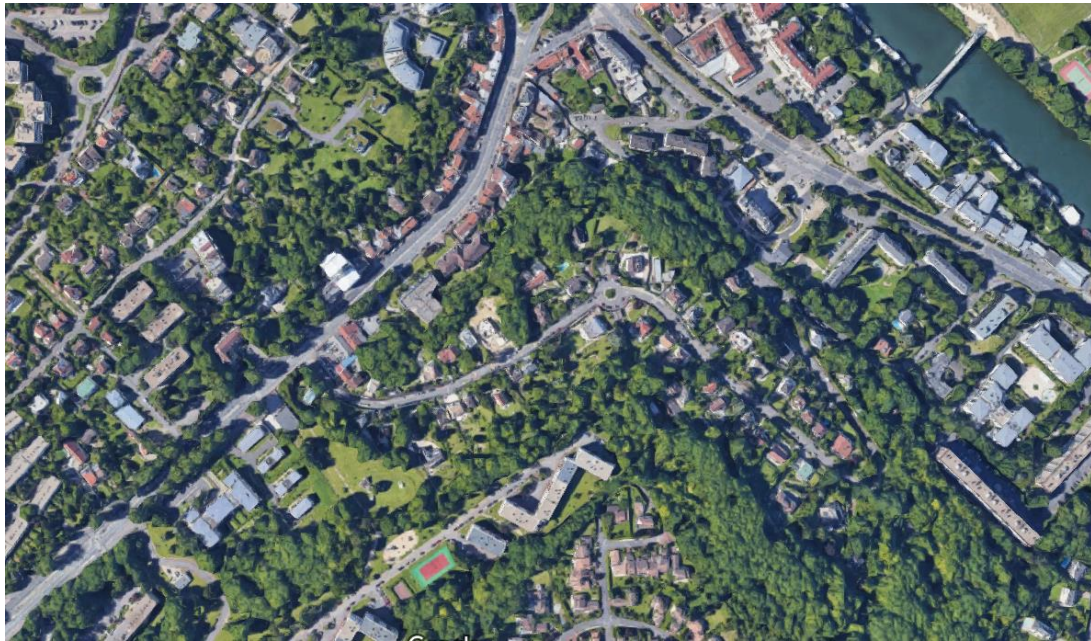


Il est proposé de renforcer la protection des coteaux, en inscrivant des orientations spécifiques sur ce secteur, dans le même esprit que les orientations spécifiques définies pour les jardins par exemple.

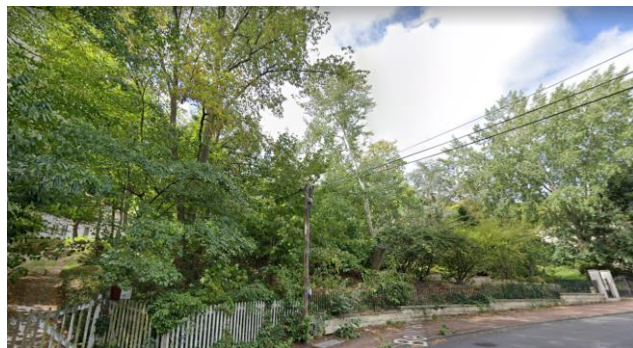
A. La modification apportée à l'OAP trame verte et bleue



Protéger les coteaux



L'ensemble des coteaux (zone UH) est un « poumon vert arboré » et est identifié comme espaces paysagers remarquables au sein du document graphique du PLU. Au sein de ces espaces, toutes constructions, travaux et aménagements doivent veiller à une insertion paysagère de qualité dans le site et conserver une part prépondérante d'espaces arborés par unité foncière.



Justification :

En complément des règles définies dans le règlement par rapport à la zone UH concernant les espaces paysagers. Ces orientations viennent compléter le dispositif réglementaire et assurer que de potentiels projets ne viennent pas dénaturer la qualité paysagère et écologique des coteaux.

B. La modification de règlement

Extraits du règlement modifié de la zone UH

Chapitre 2/ volet 1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTION / 4 Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

De plus, l'emprise au sol maximale par bâtiment isolé est limitée à 300 m².

Justification :

L'ajout de cette règle générale permettra de mieux encadrer la volumétrie de potentielles constructions au sein des côteaux en majorité composé de grandes maisons individuelles et ainsi ne pas compromettre la qualité paysagère du site et le maintien d'une part significative d'espaces arborés dans le respect des orientations fixées dans le PADD et dans l'OAP trame verte et bleue.

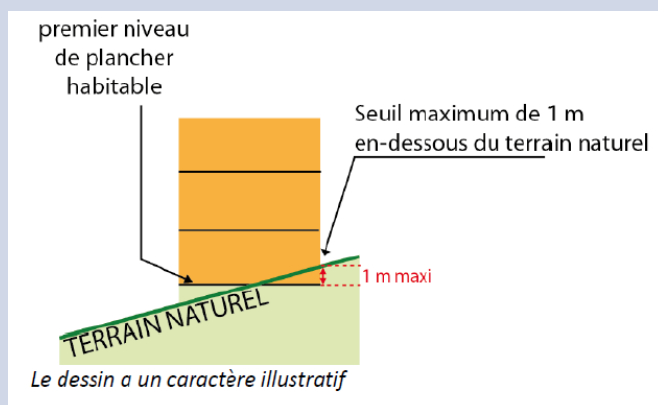
B. La modification de règlement

Extraits du règlement modifié de la zone UH

Chapitre 2/ volet 1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTION / 5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère superstructures comprises à l'exception des cheminées, soit R+1+combles.

Dans le cas de construction de plus de 4 logements et plus, le premier niveau de plancher des constructions (ou parties de constructions) à destination de logement (pièces habitables) doit être situé à une hauteur au maximum égale à un seuil de 1 mètre en- dessous du niveau du terrain naturel compté en tout point à l'aplomb du plancher.

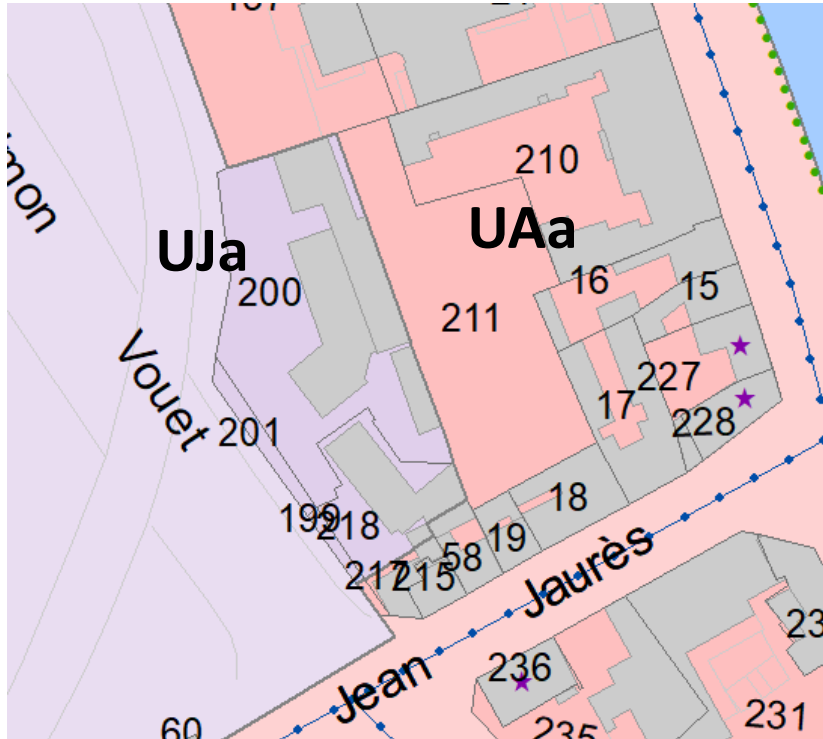


Justification :

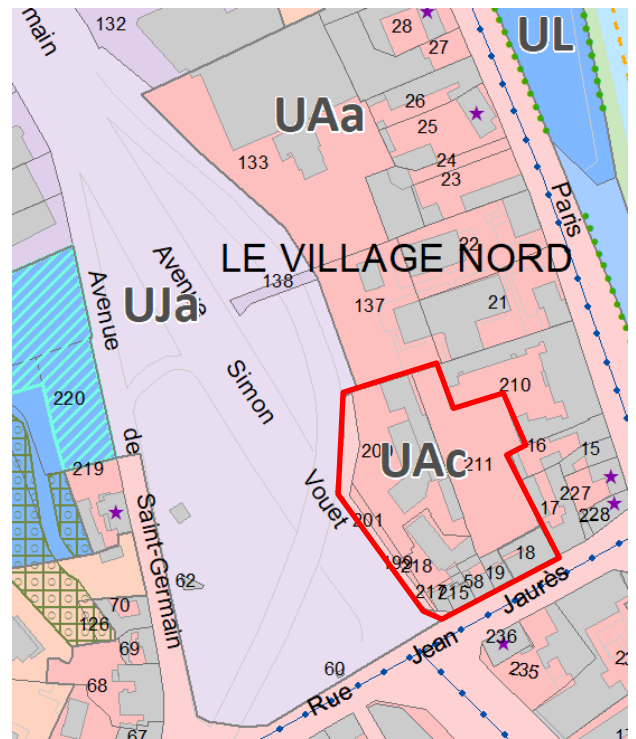
L'ajout de cette règle permet de limiter les constructions enterrées. Cet ajustement intervient dans le cadre d'un objectif d'amélioration de la qualité de l'habitat, en évitant de donner la possibilité de réaliser des sous sols ou des niveaux d'habitation semi enterrés qui ne permettraient pas le passage de la lumière. De la même manière, et au regard des ambitions portées par la commune de respecter les obligations de la loi Climat et Résilience, cette règle permet d'éviter de trop impacter le sol, et le paysage et de limiter les risques d'inondation par ruissellement. La garantie de laisser entrer la lumière dans les espaces habités permet également de limiter l'usage de chauffage et de réduire la consommation énergétique des logements.

A. La modification apportée au zonage

Avant modification



Après modification



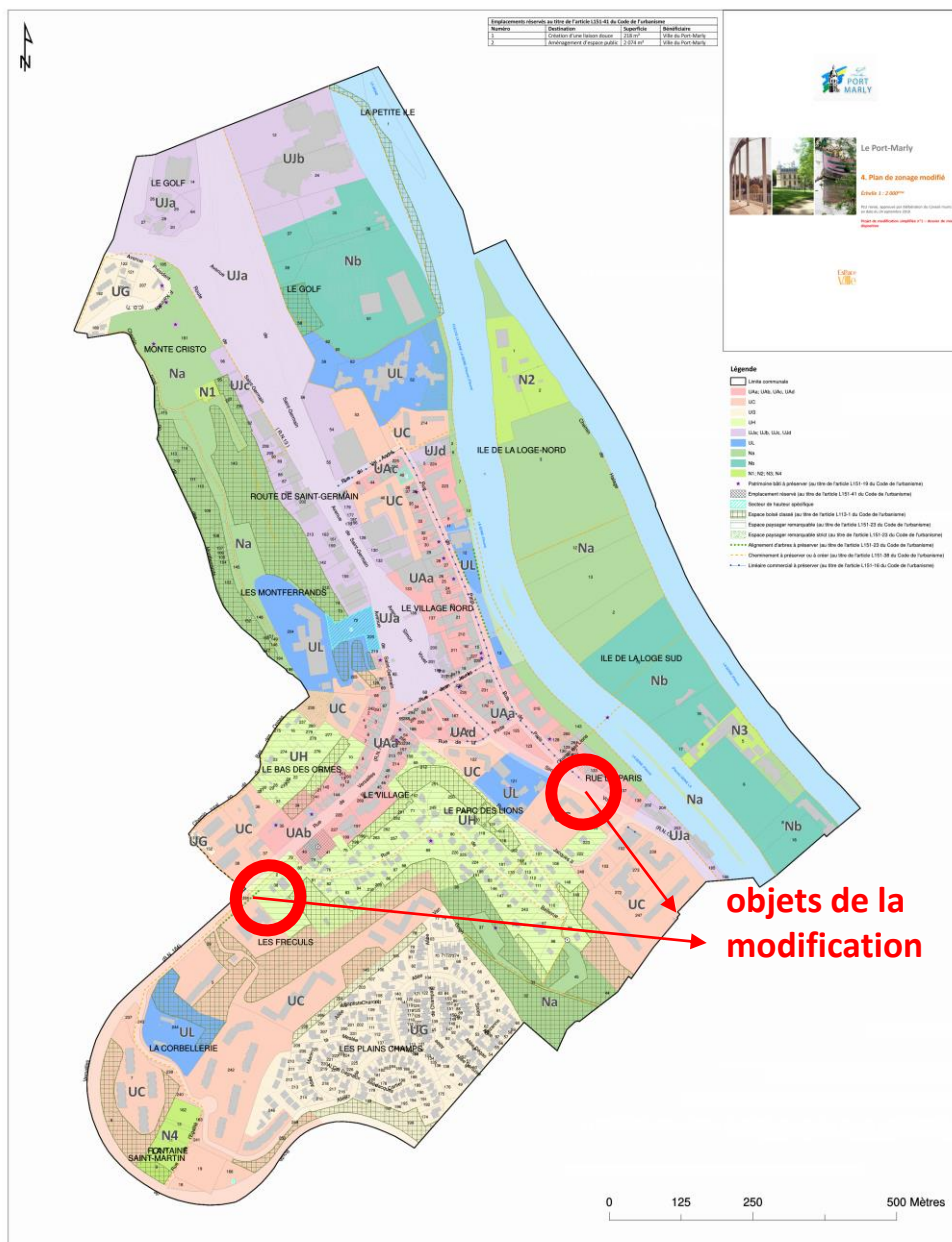
Justification :

Le zonage UJa à destination d'activités économiques correspondait à l'existant. Le zonage UAa correspondait également à l'existant sur la partie urbaine résidentielle.

Un zonage global UAc permet de réaliser le projet de logements et commerces en RDC.

3. Prendre en compte des activités économiques existantes ou à venir le long de la route de Versailles et de l'avenue Simon Vouet

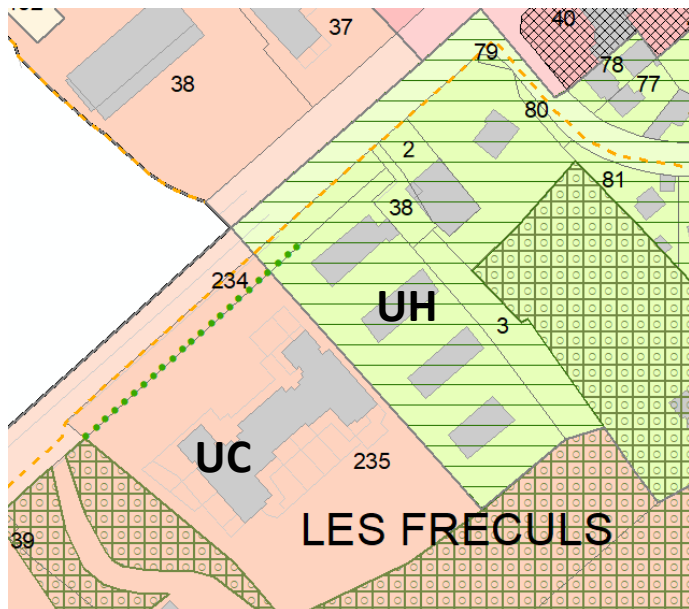
Localisation de l'objet de la modification



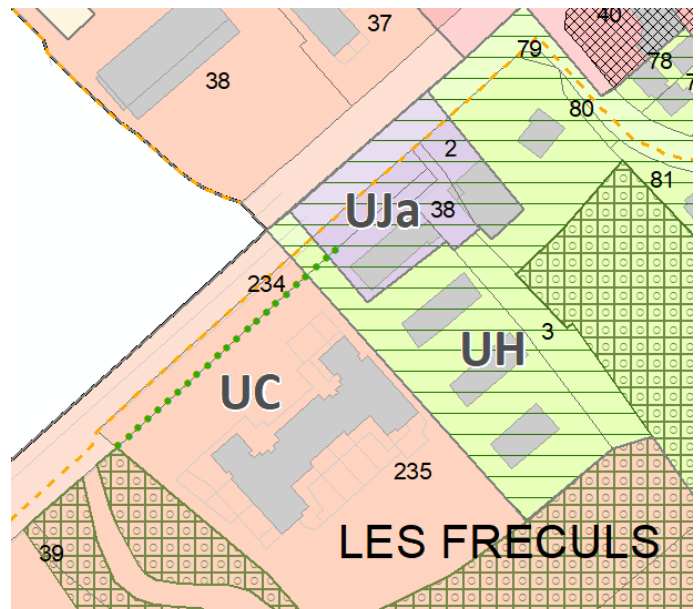
Deux projets incluant des activités économiques et commerciales sont à l'étude sur l'avenue Simon Vouet et la route de Versailles. L'objectif est d'adapter le dispositif réglementaire pour prendre en compte l'existant et les projets d'évolution à venir sur ces deux secteurs de la commune. En effet le PADD vise également à maintenir et développer l'attractivité économique du territoire

A. La modification apportée au zonage concernant le secteur route de Versailles

Avant modification



Après modification

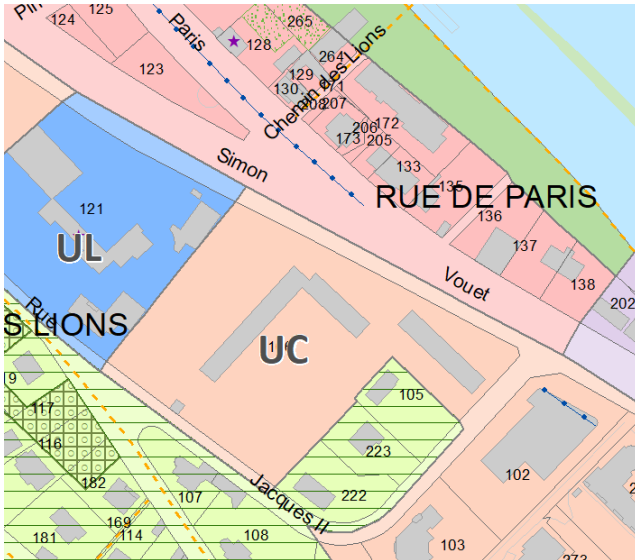


Justification :

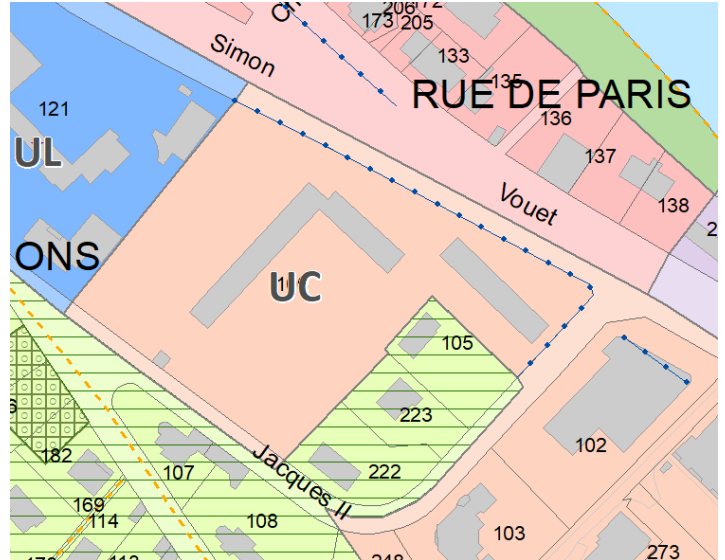
Deux activités économiques existantes sont actuellement classées en zone UH. La zone UH n'autorise pas les activités économiques et leurs projets d'évolution. Il est donc proposé de créer un secteur UJa, zone dédiée à l'activité économique afin de prendre en compte l'existant et de permettre les projets d'extension de ces activités.

B. La modification apportée au zonage concernant le secteur avenue Simon Vouet

Avant modification



Après modification



Justification :

Un linéaire de diversité commerciale était proposée sur la rue de Paris et très ponctuellement sur l'avenue Simon Vouet. Un projet en renouvellement urbain est envisagé sur la zone UC à l'est de la zone UL. La programmation du projet intègre des rez-de-chaussée commerciaux qui ne sont pas autorisés en dehors des linéaires de diversité commerciale définis sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Il est donc proposé de rajouter des linéaires le long de l'avenue Simon Vouet pour permettre ce projet.

4. Ajuster le plan de zonage de manière ponctuelle

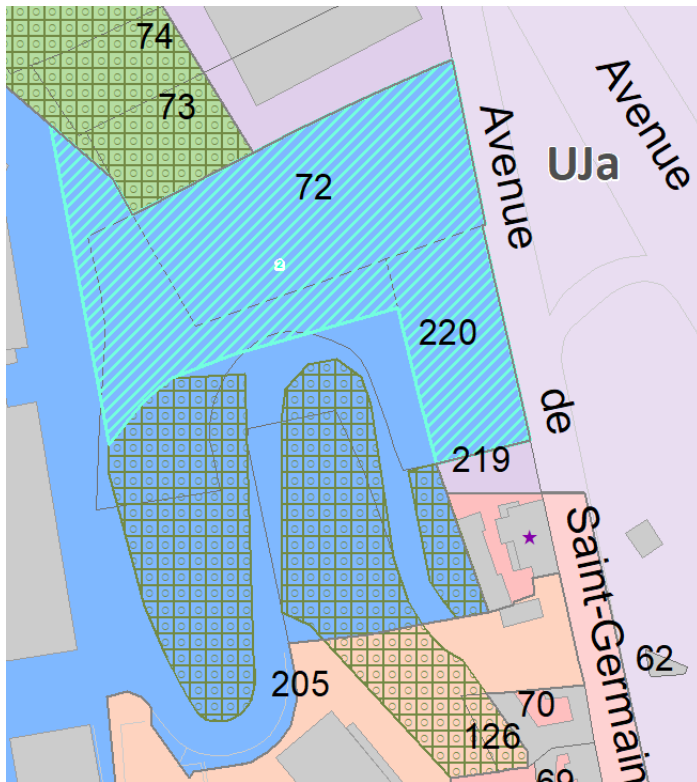
Localisation de l'objet de la modification



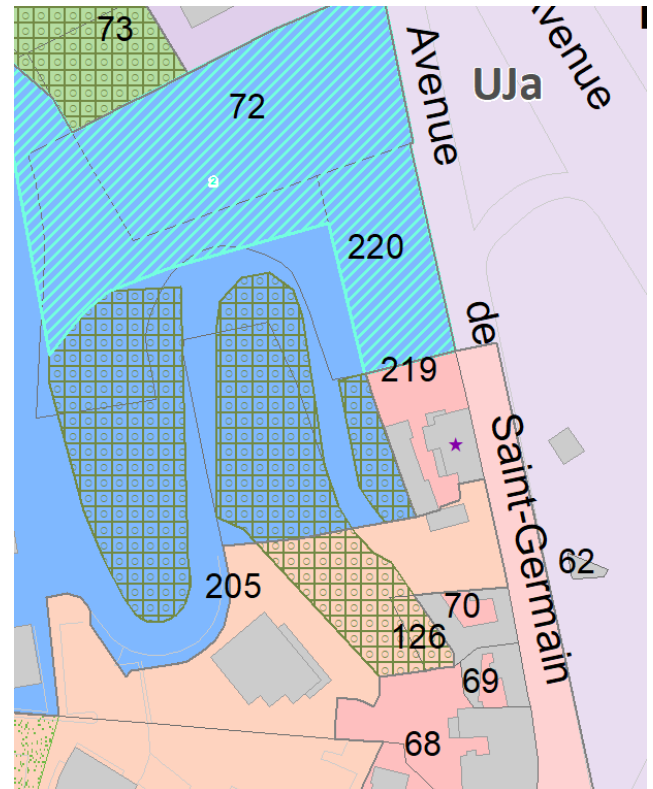
Une unité foncière est classée actuellement en zone UJa sur son jardin et en zone UAa sur la partie bâtie. L'objectif est d'unifier le traitement de zonage sur cette parcelle.

A. La modification apportée au zonage

Avant modification



Après modification



Justification :

La parcelle 219 était classée en deux zones différentes, le projet de modification a pour objectif d'uniformiser le traitement de cette unité foncière en la classant entièrement en zone Uaa.