

# DEPARTEMENT DE L'OISE



## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Pièce 1 :**

**Rapport de présentation**

### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération  
Du conseil municipal en date du

:

Le Maire  
Caroline CAYEUX

# SOMMAIRE

	Page
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE I – OBJET ET ETENDUE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>6</b>
1. Les secteurs concernés par la modification .....	6
2. Le recours à la procédure de modification .....	7
<b>CHAPITRE II – MOTIFS, JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PROPOSEES ET INCIDENCES DANS LE P.L.U. ....</b>	<b>8</b>
1. Prendre en compte les inondations du printemps 2016 .....	8
1.1 Le contexte .....	8
1.2 Enjeux et objectifs .....	13
1.3 La déclinaison de ce projet dans le P.L.U. ....	14
2. Protéger le paysage en maîtrisant la morphologie urbaine de la rue de la Mie au Roy et ajustement de zonage au niveau de la rue Tierce. ....	18
3. Ajustement du zonage à l'extrémité de l'avenue Marcel Dassault et de la rue Notre Dame du Thil .....	20
4. Ajustement du zonage pour intégrer la démolition de la cité des fleurs .....	22
5. Suppression de l'obligation de retrait des constructions par rapport au domaine public dans les nouveaux secteurs de rénovation urbaine d'Argentine et Saint Lucien .....	24
6. Création d'une nouvelle orientation d'aménagement rue Vinot Préfontaine .....	25
7. Prise en compte du caractère inondable d'un terrain situé rue Odet de Chatillon .....	27
8. Ajustement de l'article 12 relatif au stationnement (étudiants, personnes âgées) .....	28
9. Zone industrielle n°2 : élargissement de la zone UEb et réduction de la zone UEc. ....	28
10. Réajustement de l'orientation d'aménagement du secteur Lasalle .....	29
11. Réajustement de l'emprise de certains emplacements réservés .....	32
12. Mise à jour .....	34
13. Correction d'erreurs matérielles .....	34

14. Evolutions suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique .....	35
15. Evolution des superficies des zones .....	37

**CHAPITRE III – INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR**  
..... 40

PRÉAMBULE .....	40
1 La prise en compte du risque inondation et ses impacts .....	40
2 La protection du paysage aux abords du plan d'eau du Canada et ajustement de zonage au niveau de la rue Tierce .....	40
3 Ajustement du zonage à l'extrémité de l'avenue Marcel Dassault et de la rue Notre Dame du Thil .....	40
4 Ajustement du zonage pour intégrer la démolition de la cité des fleurs .....	40
5 Faciliter la mise en œuvre du futur plan de rénovation urbaine du quartier Argentine et Saint Lucien .....	41
6 Créer une nouvelle orientation d'aménagement sur un terrain située rue Vinot Préfontaine .....	41
7 Prise en compte du caractère inondable d'un terrain situé rue Odet de Chatillon .....	41
8 Ajustement de l'article 12 relatif au stationnement (étudiants, personnes âgées) .....	41
9 Affecter un zonage unique à l'ensemble du site industriel Biocodex .....	41
10 Ajustement de l'orientation d'aménagement du secteur Lasalle .....	41
11 Mise à jour et réajustement de l'emprise de certains emplacements réservés .....	41
12 Mise à jour de l'annexe 6 relative aux SUP. ....	41
13 Corrections d'erreurs matérielles. ....	41
14 Evolutions suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique .....	41

## INTRODUCTION

### Aspects généraux des P.LU.

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document.

C'est un outil d'aménagement et de gestion de l'espace qui doit être compatible avec les prescriptions législatives et avec les documents supra communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale.

Reflète des objectifs de la politique urbaine de la commune, illustrés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il planifie, maîtrise et ordonne l'organisation et le développement de l'urbanisation sur le territoire. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

C'est un document juridique opposable aux tiers. Il fixe, dans le cadre du code de l'urbanisme, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols en définissant de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise en deux grandes catégories :

- les zones bâties dites zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif.
- les zones pas ou peu bâties dites zones naturelles qui sont insuffisamment ou non-équipées ; elles sont réservées à l'urbanisation future (zone AU), ou protégées soit au titre de la valeur agricole des terres (zone A) soit au titre de la qualité des sites et du paysage (zone N).

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones.

### Le Plan Local d'Urbanisme de Beauvais

Depuis son adoption en juillet 2007, le Plan Local d'Urbanisme a régulièrement évolué faisant ainsi l'objet de :

- 1 révision *générale* approuvée le 26.09.2016 (pour intégrer les évolutions législatives et notamment les lois Grenelle).
- 2 modifications simplifiées approuvées le 28 septembre 2012 et le 29 novembre 2012 (suppression d'emplacements réservés)
- 3 révisions simplifiées approuvées le 25 septembre 2009 (pour le site de l'Institut Lasalle et projet en centre ville sur l'ancienne maternité), le 26 mai 2011 (projet d'extension du kiosque de la gare), le 21 décembre 2012 (pour la construction de maisons avenue de Flandres Dunkerque 40)
- 6 modifications approuvées le 17 décembre 2010, le 13 avril 2012, le 06 juillet 2012, le 03 juillet 2013, le 13 avril 2015, le 15 octobre 2015

- 6 mises en compatibilité le 08 juin 2009 (dans le cadre de la D.U.P. relative à la mise en conformité de l'aéroport), le 04 mai 2010 (dans le cadre de la D.U.P. relative à l'aménagement d'un giratoire sur la RD 938), le 15 octobre 2010 (dans le cadre de la D.U.P. relative à l'amélioration de la régularité du trafic commercial de l'aéroport), le 16 août 2011 (dans le cadre de la D.U.P. relative à la déviation de Troissereux), le 09 janvier 2012 (dans le cadre de la D.U.P. relative au projet de centre pénitentiaire), le 06 juin 2013 (dans le cadre de la D.U.P. relative au projet de nouveau théâtre)
- 9 mises à jour le 07 mars 2008 (*annexe 7 - DUP*), le 30 janvier 2009 (*annexe 6 - servitudes d'utilité publique*), le 23 avril 2010 (*annexe 7 - création de la TAC Beauvais-Tillé*), le 15 juin 2011 (*annexe 6 - servitudes d'utilité publique*), le 18 juillet 2012 (suite à l'adoption du plan d'exposition au bruit de l'aéroport), le 16 février 2015 (*annexe 6 - servitudes d'utilité publique et annexe 8 - annexes sanitaires*), le 11.10.2016 (*annexe 7 - ICPE*), le 02.06.2017 (*annexe 6 - servitudes d'utilité publique- règlement local de publicité*), le 07.07.2017 (*annexe 6 - servitudes d'utilité publique - inscription aux Monuments Historiques du lycée F. Faure*).

### **Le présent dossier de modification du P. LU.**

Il comprend :

- **un rapport de présentation**

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information *générale* et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

- 1 - Les grandes orientations inhérentes à la modification proposée
- 2 - L'incidence de ces orientations dans le PLU et les justifications des dispositions proposées notamment les prescriptions réglementaires se rapportant à l'utilisation et à l'occupation du sol dans la zone *concernée*.
- 3 - L'analyse des incidences sur l'environnement.

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du P.L.U. *révisé* le 30.09.2016 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la partie de la commune *concernée*. Le présent rapport de présentation est un additif au rapport approuvé en septembre 2016.

- **un plan de zonage (planche au 1/10 000 et planches au 1/2 500)**
- **un extrait du règlement**
- **les orientations d'aménagement et de programmation modifiées**
- **l'annexe 6 modifié partiellement.**

## CHAPITRE I - OBJET ET ETENDUE DE LA MODIFICATION

---

### 1. Les secteurs concernés par la modification

La présente modification du P.L.U. vise en premier lieu à prendre en compte les phénomènes d'inondation du printemps 2016 dans le quartier Notre Dame du Thil au niveau du secteur de la rue de Villers Saint Lucien et du quartier des fleurs. L'objectif *recherché* est de limiter les phénomènes d'aggravation de saturation des réseaux dans l'attente de la réalisation des bassins d'orage et de l'évaluation de leur impacts.

Enfin, la présente modification sera également l'occasion :

- de mieux protéger l'aspect paysager aux abords du plan d'eau du *Canada* et maîtriser la morphologie urbaine dans la partie terminale de la rue de la Mie au Roy
- d'affecter un zonage plus adéquate aux extrémités des faubourgs de l'avenue Dassault et Notre Dame du Thil

La réflexion *menée sur* certains projets conduira également à quelques ajustements et en particulier :

- de faciliter la mise en œuvre du futur plan de rénovation urbaine des quartiers Argentine et Saint Lucien
- d'affecter un zonage unique à l'ensemble du site industriel Biocodex
- de modifier le zonage du terrain recouvrant la cité des fleurs suite à sa démolition
- de créer une nouvelle orientation d'aménagement sur un terrain située rue Vinot Préfontaine
- de reclasser une parcelle à Voisinlieu pour tenir compte de son caractère inondable

Enfin, le présent dossier conduit à plusieurs ajustements mineurs :

- une correction sur l'orientation d'aménagement du secteur Lasalle
- l'amélioration de l'article 12 relatif au stationnement dans le *cas des* constructions liées aux résidences universitaires et de celles liées aux personnes âgées.
- l'ajustement de l'emprise de certains emplacements *réservés* (n°2, n°4, n°10)
- les mises à jour ou la correction de quelques erreurs matérielles.

## 2. Le recours à la procédure de modification

Recourir à la procédure de modification du P.L.U. manifeste la volonté de la collectivité de disposer d'un cadrage réglementaire adéquat.

La nature des évolutions du P.L.U. ainsi proposées nécessitent de recourir à la procédure de modification.

Ainsi, il doit être fait recours à la procédure de modification :

- conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, lorsque les évolutions projetées portent sur le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation
- conformément aux articles L.153-31 et 34 lorsque les évolutions :
  - ne portent pas atteinte à l'économie *générale* du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)
  - ou n'entraînent pas une réduction d'un espace boisé *classé*, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, ou d'une protection *édictee* en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
  - ou ne comportent pas de graves risques de *nuisances*.

## CHAPITRE II - MOTIFS, JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PROPOSEES ET INCIDENCES DANS LE P.L.U.

### 1. Prendre en compte les inondations du printemps 2016

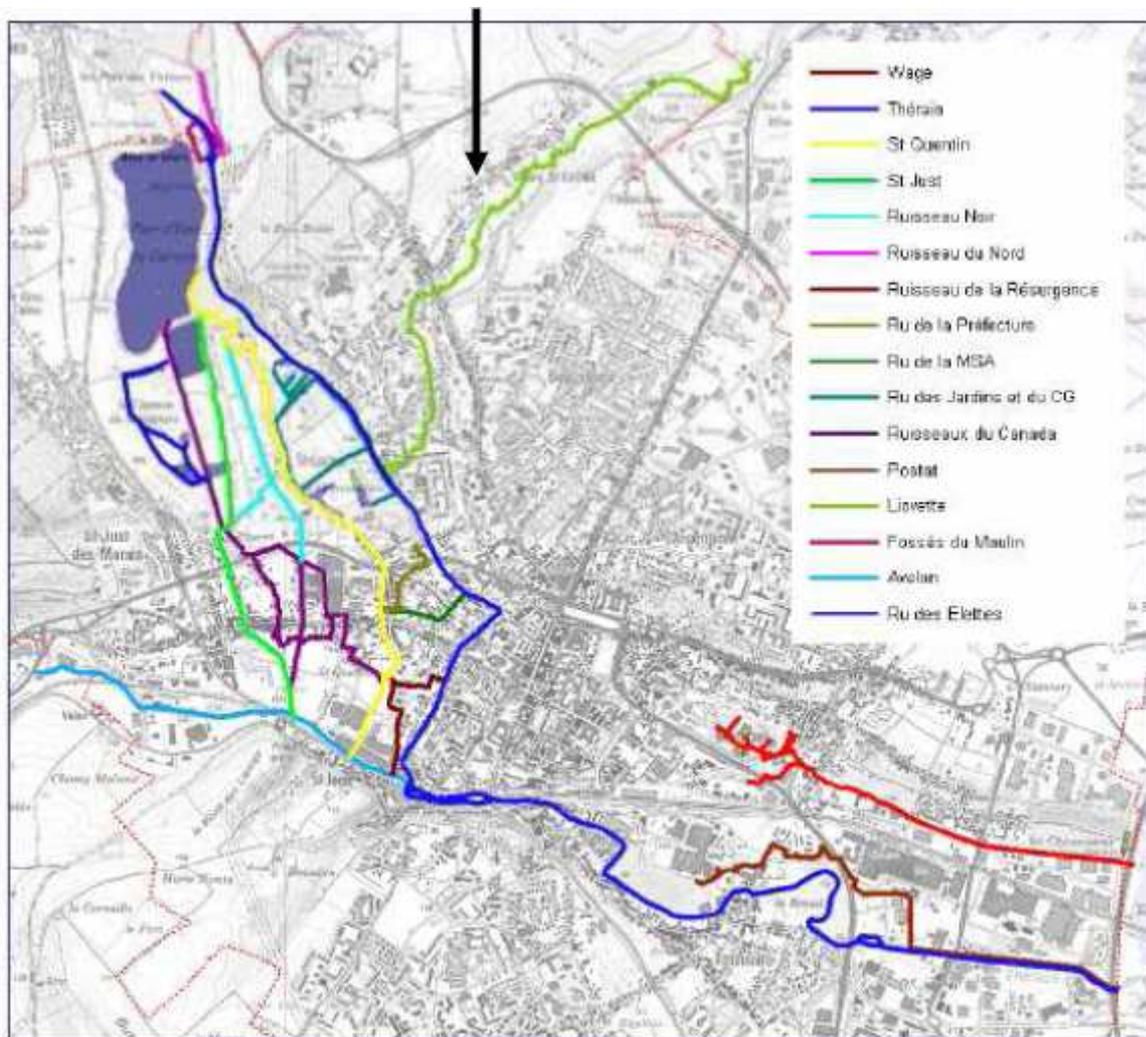
#### 1.1 Le contexte

##### ➤ **Le contexte géographique et hydraulique**

Beauvais est implantée au centre du bassin versant du Thérain, bassin d'une superficie d'environ 1220 km<sup>2</sup>. Il contient tous les cours d'eau se jetant dans l'Oise au même exutoire, juste à l'aval de Creil.

Le quartier Notre Dame du Thil est situé au nord de la commune.

La carte du réseau hydrographique sur Beauvais ci-après figure le tracé de la Liovette



➤ **Les phénomènes pluviométriques du printemps 2016**

Les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante.

L'intensité exceptionnelle des événements orageux et pluvieux survenus les 11 mai et 7 juin 2016 ont provoqué de nombreuses inondations sur le quartier Notre Dame du Thil et dans deux secteurs en particulier :

- le secteur de la rue de Villers Saint Lucien.
- le secteur du quartier des fleurs

Beaucoup d'habitants ont eu à déplorer des dégâts matériels conséquents suite à ces inondations.

Photo : inondation de la chaussée rue de Villers Saint Lucien le 11 05 2016

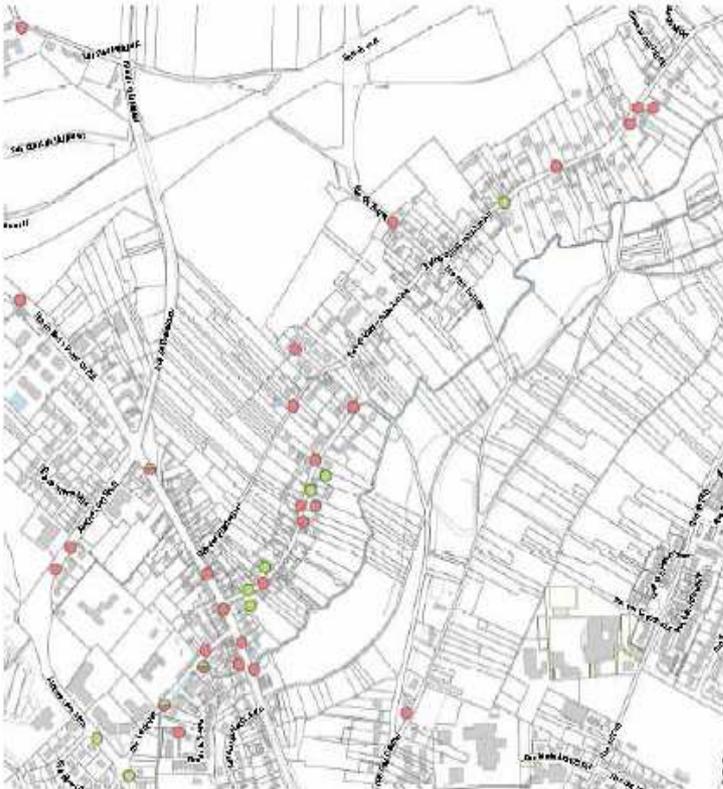


Photo : inondation rue de Crévecoeur le 07 06 2016



Les cartes ci-après localisent les sinistres déclarés au niveau de la rue de Villers Saint Lucien et au niveau du quartier des fleurs.

-  Signalement en mairie concernant les deux aléas
-  Signalement en mairie concernant l'aléa du 11 mai 2016
-  Signalement en mairie concernant l'aléa du 7 juin 2016



secteur rue de Villers Saint Lucien



secteur du quartier des fleurs

## ➤ Les premières mesures engagées

### 1) Les travaux sur le réseau

En suivant, la Ville a décidé d'accélérer la mise en place du plan d'urgence anti-inondations, normalement prévu au budget 2017. Ce plan permet d'engager les travaux *nécessaires* et des actions concrètes pour les habitants sinistrés.

#### Concernant le secteur de la rue de Villers-Saint-Lucien :

- dès le mois de juin 2016, des mesures furent prises pour permettre au plus vite des travaux sur le dimensionnement des ouvrages existants et pour déterminer les besoins de renforcement autour des aménagements du bassin *versant* de la Liovette (travaux de la déviation de Troissereux, pôle d'activité technologique et institut LaSalle).
- un arrêté interruptif de travaux a été pris le 7 juin pour *arrêter* le projet de construction collectif au niveau du 166, rue de Villers-Saint-Lucien et les discussions sont *engagées avec* le maître d'oeuvre et le maître d'ouvrage pour un retour rapide à l'état initial du sol et une possible cession du terrain à la Ville de Beauvais pour de futurs aménagements d'évacuation des eaux pluviales.

#### Concernant le secteur du quartier des Fleurs :

Un programme de travaux pour améliorer les infrastructures d'eaux pluviales de ce secteur avait été *engagé par* la réalisation d'une première tranche de travaux rue des Œillets à l'été 2015.

Compte tenu du *caractère* exceptionnel de la situation et de la *réurrence* des catastrophes naturelles, les travaux initialement prévus au printemps 2017 ont été *avancés* à l'été 2016. Les procédures d'autorisation ont été menées en parallèle des travaux pour écourter les délais et des crédits complémentaires inscrits pour le financement.

Ces travaux s'articulent autour de 2 grands axes d'interventions :

- un premier qui consiste à augmenter la capacité de stockage sur l'avenue Dassault et à supprimer les connexions de cette avenue *avec* le quartier des Fleurs.
- un second axe qui consiste à *renforcer* très significativement la capacité de stockage au sein du quartier des Fleurs au niveau de la rue des Hortensias.

Les travaux se décomposent de la façon suivante :

- création d'un nouveau bassin d'orage (tamponnement, infiltration et restitution) de 960 m<sup>3</sup> à proximité de l'avenue Marcel-Dassault sur le chemin des *Panses Molles*
- création d'un nouveau réseau de collecte *avec* raccordement sur le nouveau bassin des *Panses Molles* :
  - pour reprendre une partie des eaux de la rue du Muguet
  - et pour soulager la rue des Pivoines

- déconnexion des réseaux en provenance de l'avenue Marcel-Dassault qui aujourd'hui se déversent dans le quartier des Fleurs, notamment au niveau de la rue des Lilas
- création d'un ouvrage de stockage de 500 m<sup>3</sup> dans la rue des Hortensias au niveau des zones en *espaces verts*
- création d'ouvrages de protection (un petit talus et un petit fossé) contre les ruissellements au niveau du stade Pierre-Omet à l'arrière des habitations de la rue des Pivoines.

La capacité de stockage cumulée des 2 bassins *représente près du double* du volume d'eau qui a inondé les *caves* et sous sols du quartier des fleurs au printemps 2016.

Un autre bassin, cette fois ci sous maîtrise d'ouvrage conjointe du Département de l'Oise, de l'agglomération du Beauvaisis et de la Ville de Beauvais est également à l'étude en amont de la rue de Villers Saint Lucien, au nord du contournement actuel de Beauvais.

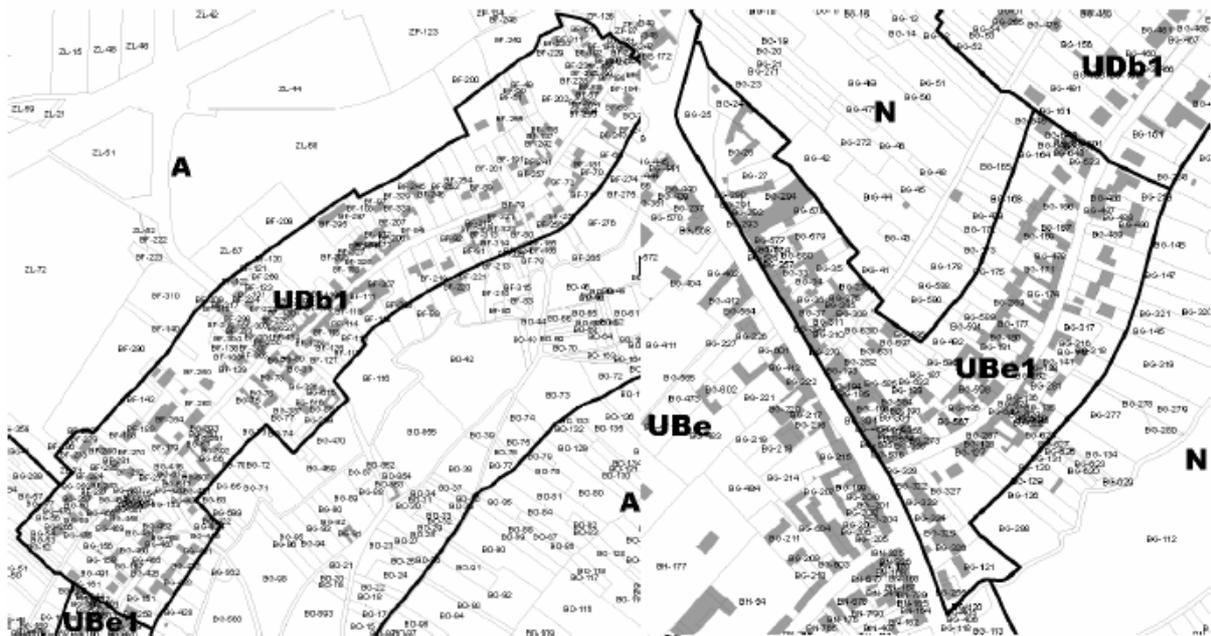
## 2) La reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Au vu du nombre important de sinistrés sur la commune et afin d'indemniser rapidement les personnes touchées par ces inondations, la *reconnaissance* de l'état de catastrophe naturelle a été demandé et accordée par *arrêtés* ministériels du 15 juin 2016 et 26 juillet 2016.

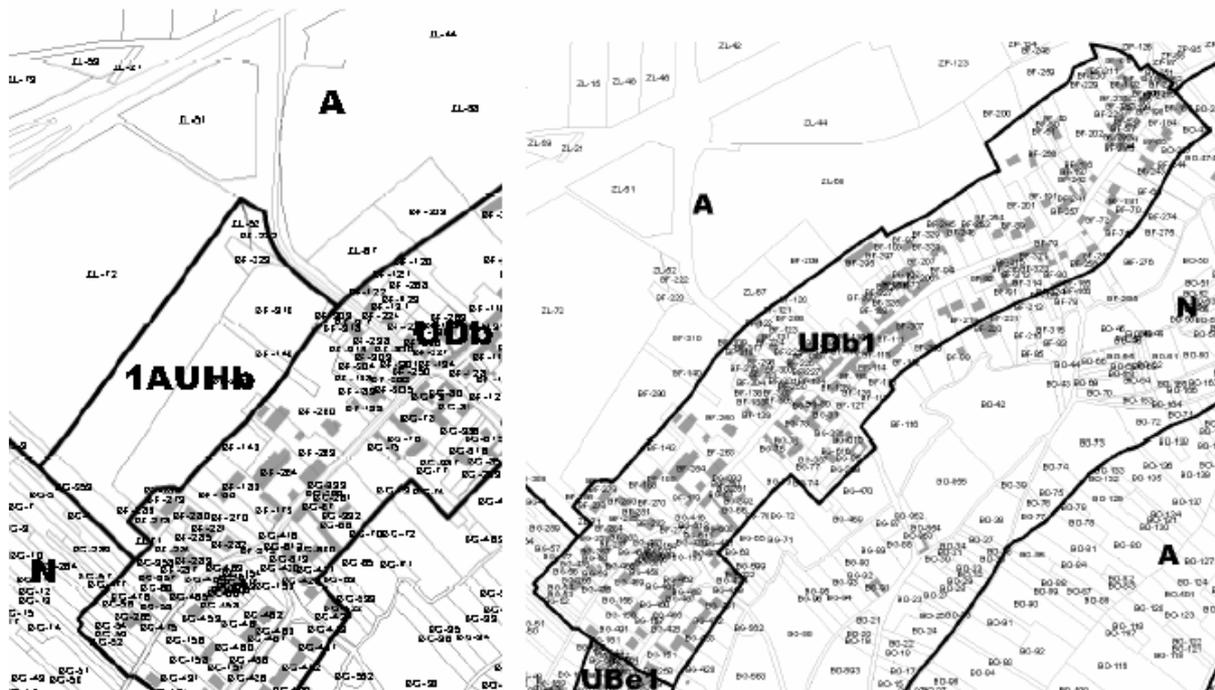
## 3) Le renforcement de la prise en compte du risque dans le document d'urbanisme

*Dans* le cadre de la procédure de révision *générale en cours* au moment des inondations du printemps, la Ville a *adressé* au commissaire enquêteur dès le premier jour de l'enquête publique une requête visant à adapter la manière d'édifier les nouvelles constructions dans le secteur de la rue de Villers Saint Lucien. Ainsi, deux sous secteurs ont été *créés* UDb1 et UBe 1 où :

- le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de toute nouvelle construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doit être édifié à au moins 40 cm
- en cas de vide sanitaires, celui-ci doit être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux
- les *caves* et sous sols sont désormais interdits
- les affouillements ou exhaussements du sol sont limités aux constructions ou occupations du sol autorisées.



En outre, à l'occasion de cette révision du document d'urbanisme approuvée le 26 septembre 2016, de par sa situation sur le bassin versant, la dernière zone d'urbanisation future située au nord de la commune et donc au nord de la rue de Villers Saint Lucien a également été supprimée du PLU.



## 1.2 Enjeux et objectifs

Les mesures d'urgence engagées (travaux d'aménagement sur les réseaux et adaptations apportées au PLU) ont fourni une première réponse aux problèmes rencontrés. Toutefois, il paraît nécessaire de pousser plus loin la prévention de ces phénomènes en réfléchissant aux actions complémentaires qui pourraient s'avérer pertinentes au regard de l'urbanisation des secteurs impactés par ces

inondations. Un des objectifs du plan local d'urbanisme est en effet de prendre en compte les risques (soit directement soit en complément de mesures complémentaires telles que les plans de préventions des risques *annexés* au PLU en tant que servitudes d'utilités publiques).

Fin *février* 2017, l'Etat a indiqué à la collectivité qu'il souhaitait *engager* l'élaboration d'un PPRI inondation - ruissellement à l'échelle de la vallée du Thérain et de ses affluents, document dont l'approbation ne serait pas à envisager avant 2020. Aussi, en l'absence de plan de prévention des risques d'inondation sur la Liovette, il est proposé de prendre directement en compte le risque d'inondation en adaptant le document d'urbanisme dans l'attente de ce PPRI.

Pour faire suite aux mesures d'urgence précédemment évoquées, la collectivité a *réfléchi* à de nouvelles mesures pour *encore* mieux maîtriser à court/moyen terme l'évolution de l'urbanisation des deux secteurs précédemment cités :

- sur le secteur des rues de Villers Saint Lucien et de la rue des philosophes des terrains demeurent non bâtis rendant possibles de nouvelles constructions et la taille des parcelles peut laisser supposer quelques divisions foncières. Si la Ville a acte en décembre 2016 l'acquisition d'un terrain ayant fait l'objet d'inondation dans l'optique de limiter le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, cette mesure foncière reste ponctuelle et exceptionnelle.
- sur le secteur du quartier des fleurs  
Le parcellaire est déjà totalement urbanisé mais des divisions foncières demeurent envisageables. Il conviendra de les limiter.

Il s'agit donc d'empêcher l'aggravation de la situation qu'entraînerait un accroissement inadéquat des nouvelles constructions qui, par leur ampleur, contribueraient à une aggravation de l'imperméabilisation des sols et une sollicitation supplémentaire des réseaux d'assainissement.

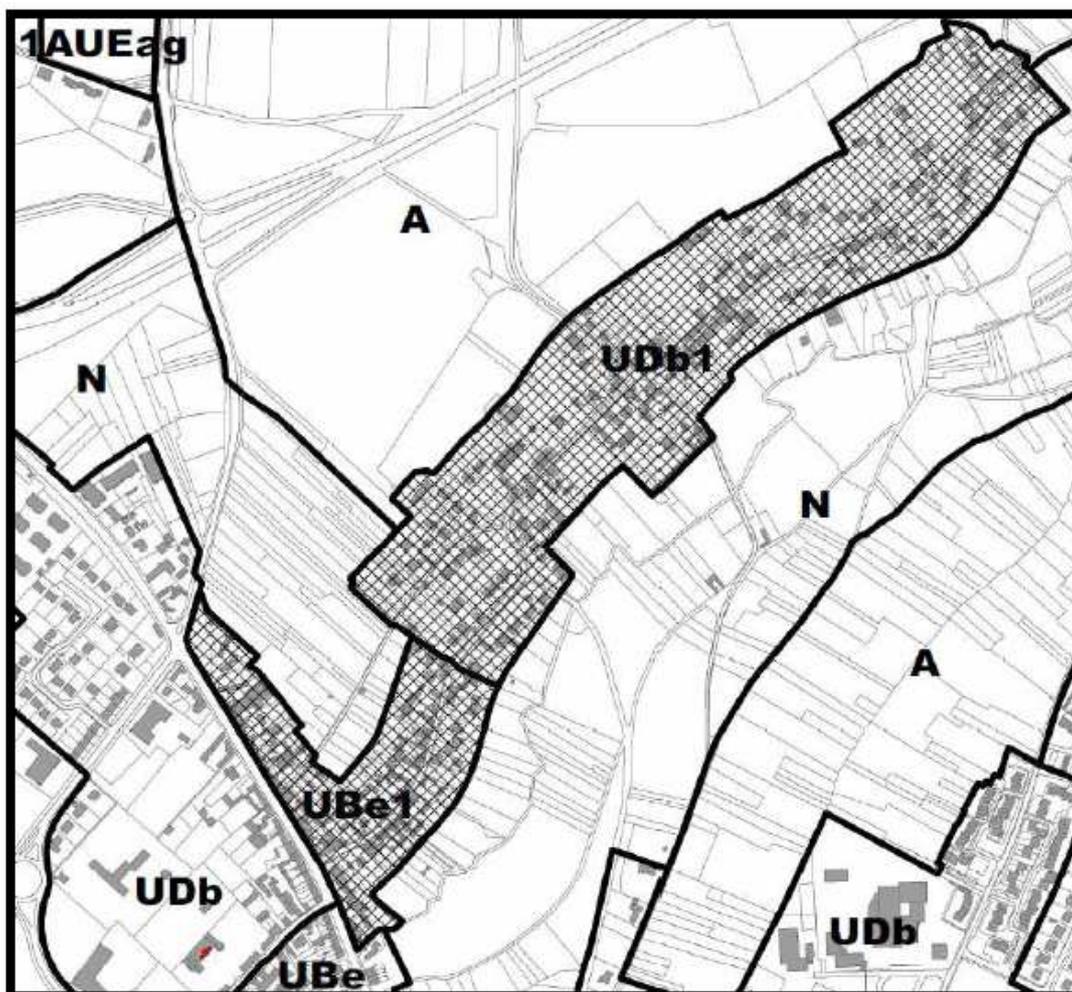
### 1.3 La déclinaison de ce projet dans le P.L.U.

#### 1.3.1 sur le secteur des rues de Villers Saint Lucien et de la rue des philosophes

Concernant ce secteur, il apparaît opportun de geler la constructibilité des terrains dans l'attente de la réalisation et de l'évaluation des effets des travaux d'aménagement hydrauliques précédemment cités ou restant *encore* à réaliser (comme le bassin de rétention au nord du contournement nord d'une capacité de plus de 4 500 m<sup>3</sup>) dans l'éventualité de la reproduction de tels phénomènes pluvieux.

A ce titre, le code de l'urbanisme (article L151-41) fournit un outil : la servitude d'attente d'une *durée* maximale de 5 *ans* qu'il est proposé d'appliquer aux sous secteurs UBe1 et UDb1. N'y seraient autorisées que les extensions (type *vérandas*, abris de jardins...) d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.

La présente modification amène à un ajustement sur le plan de zonage avec la création d'un périmètre d'attente sur les secteurs UBe1 et UDb1. Sont *concernés* la planche au 1/10 000 et la planche C au 1/2 500.



En UBe1 et UDb1, l'article 2 tel qu'écrit actuellement :

- les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux

est donc modifié de telle manière que sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme), ne soient autorisées que :

- sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme) :
  - o la création de logement supplémentaire dans des constructions existantes sous réserve de ne créer au maximum qu'un logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - o les changements de destination

sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination sans création de logements supplémentaires

En UBe1 et UDb1, à l'article 1 est également rajouté l'alinéa suivant :

- sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme), les constructions nouvelles à l'exception des extensions autorisées (cf. article UD2 ci-après)

### 1.3.2 sur le quartier des fleurs

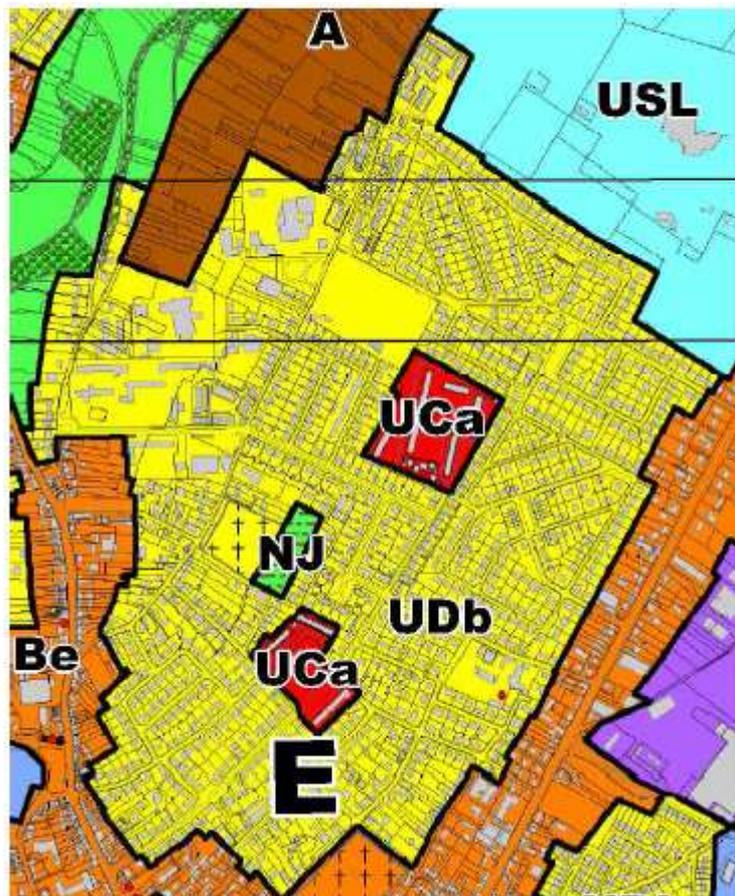
La trame bâtie du secteur le plus inondé du quartier est relativement homogène sous forme d'habitat pavillonnaire. Cette trame gagnerait à être préservée et de ne pas faire l'objet d'une évolution tendant à la densification du secteur.

La présente modification vise à n'autoriser les nouvelles constructions que sous réserve d'être édifiées dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies déjà existantes et de ne créer au maximum qu'un seul logement. Toutefois, pour ne pas pénaliser les habitants cette disposition ne s'appliquerait pas aux extensions ou modifications de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions déjà existantes.

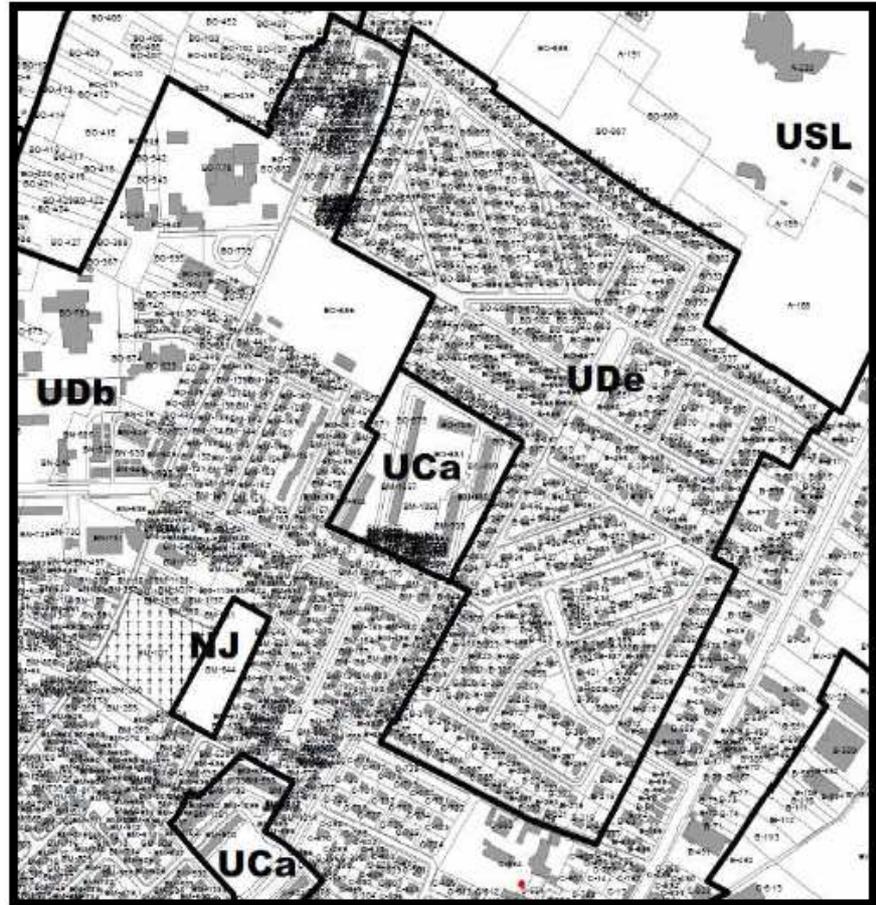
Ces mesures coïncident avec celles déjà applicables en sous secteur UDe. La modification telle qu'envisagée amène donc à un ajustement sur le plan de zonage avec la création d'un sous secteur UDe sur la partie du quartier des fleurs la plus concernée par les problématiques d'inondation du printemps 2016.

Sont concernés la planche au 1/10 000 et la planche C et E au 1/2 500.

Extrait zonage du  
PLU avant  
modification :



Extrait zonage du  
PLU après  
modification :



## 2. Protéger le paysage en maîtrisant la morphologie urbaine de la rue de la Mie au Roy et ajustement de zonage au niveau de la rue Tierce.

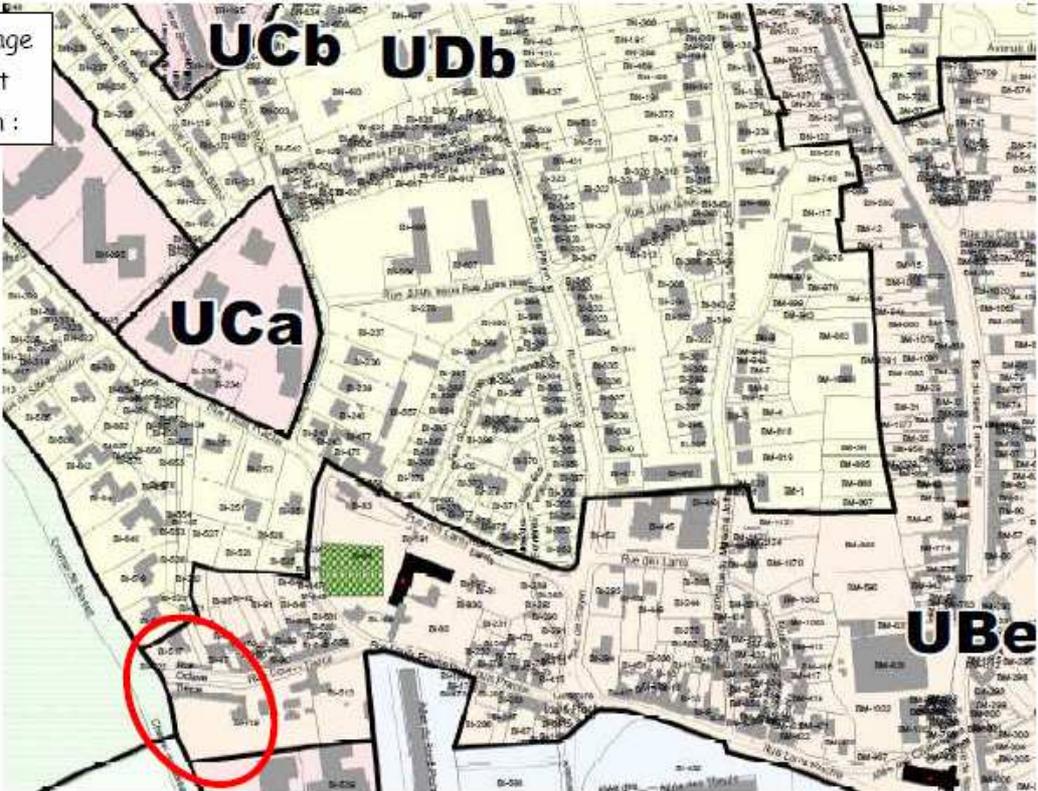
La morphologie urbaine le long de la partie nord de la rue de la Mie au Roy se caractérisait jusqu'alors par sa faible densification mais force est de constater qu'elle est de plus en plus remise en cause par l'urbanisation et des phénomènes de divisions foncières. Si des espaces boisés situés en bordure de rivière sont grevés d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme mais sur des profondeurs variables allant de 12 mètres à plus de 50 mètres ont permis de limiter cette pression urbaine, certaines parcelles ne sont pas concernées par ce type de protection et sont donc constructibles jusqu'en bordure de *berge*, au risque de dénaturer le paysage en vis-à-vis direct du plan d'eau. Aussi, pour *préserver* la qualité de la séquence paysagère aujourd'hui très verte qui existe aux abords du plan d'eau du *Canada* (classé en zone naturelle), la présente modification vise à interdire toute construction à moins de 30 mètres de la rivière depuis pratiquement l'entrée du plan d'eau du *Canada* jusqu'à presque l'allée de Corberon. Cette limite est proposée au regard de la profondeur des terrains : au sud de cette limite, les terrains ont une profondeur de moins de 100 mètres alors qu'au-dessus de cette limite, les terrains sont beaucoup plus profonds (plus de 100 mètres pour une majorité des terrains et sans protection particulière des fonds de parcelle favorisant les possibilités d'une densification inadéquate et préjudiciable au caractère aéré de la trame bâtie). Cette nouvelle disposition amène à *affecter une* limite de constructibilité sur le plan de zonage. *Dans* cette profondeur de 30mètres ne seraient autorisées que les extensions (type vérandas, abris de jardins...) d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

En outre, le secteur situé de part et d'autre de la rue Tierce est actuellement en zone UBe. Pour autant, le zonage UBe applicable aux faubourgs n'est pas approprié sur le bout de la rue comme le figure les photos ci-après qui témoignent de constructions plus récentes donc incorporables en zones UDb.

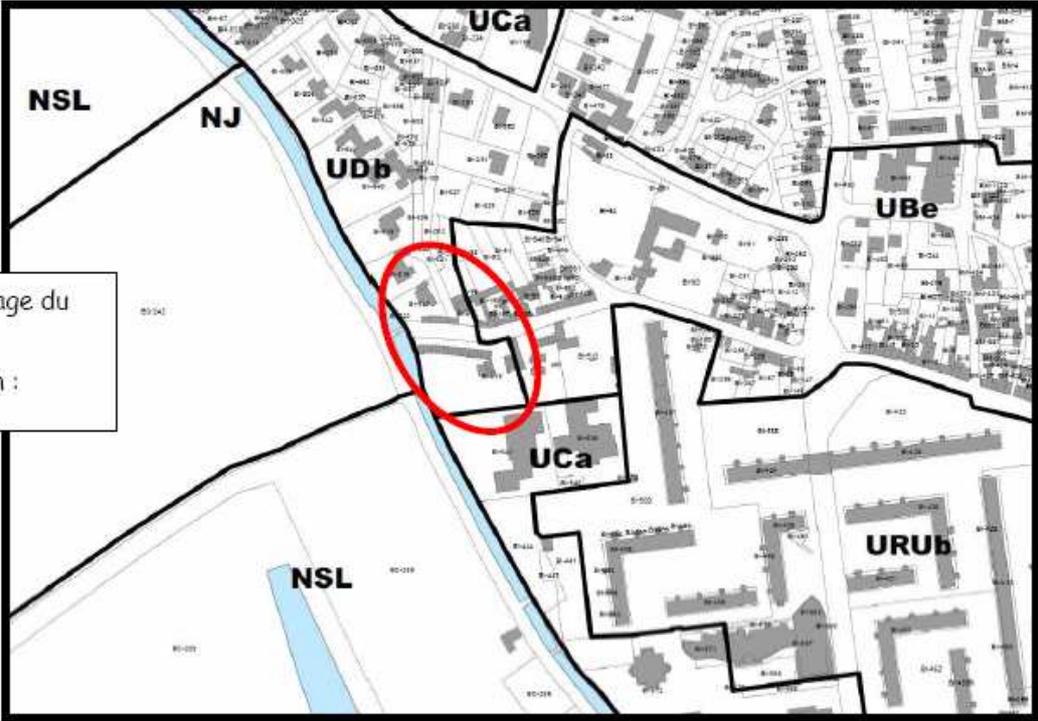


Sont concernées par ces évolutions le plan de zonage au 1/10 000 et les planches B, D et E.

Extrait zonage du PLU avant modification :



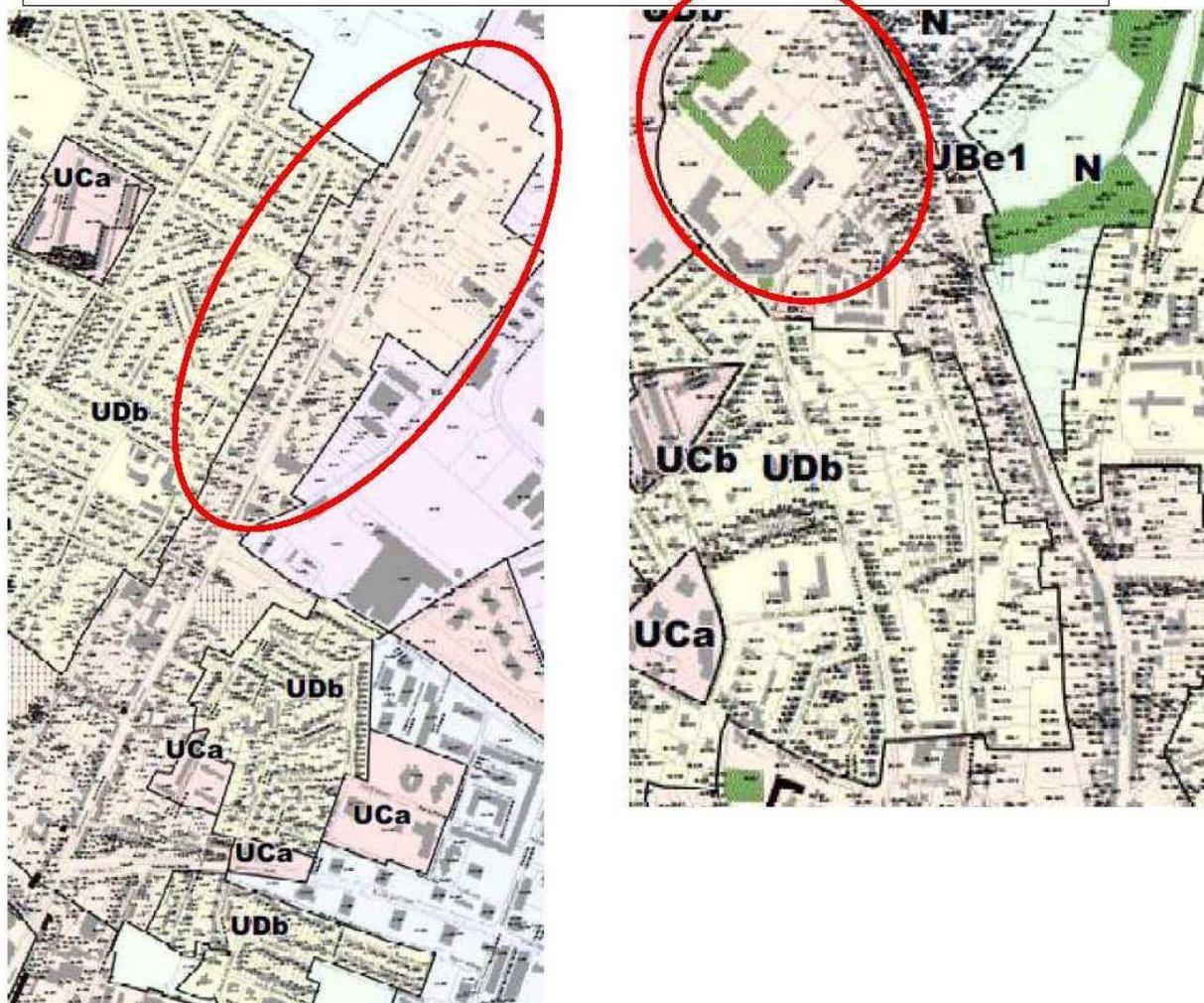
Extrait zonage du PLU après modification :



### 3. Ajustement du zonage à l'extrémité de l'avenue Marcel Dassault et de la rue Notre Dame du Thil

L'extrémité nord de l'avenue Dassault ainsi que l'extrémité de la rue Notre Dame du Thil sont classés au PLU en zone UBe. Ce zonage est typique des faubourgs. Or les constructions présentes sont plus récentes que celles généralement caractéristiques des zones de faubourgs *anciens*. Le bâti dans ce secteur présente plus de similitudes avec les constructions pavillonnaires généralement classées en UDb.

Extrait zonage du PLU avant modification :



Les dispositions réglementaires entre ces deux zones ont évolué au fur et à mesure des diverses modifications du PLU depuis l'élaboration de celui-ci en 2017. Aujourd'hui, les règles sont identiques sur une majorité d'articles en particulier pour les hauteurs (absolues et relatives).

2 différences sont à noter :

- sur le stationnement, lorsqu'une opération comporte plus de 10 logements collectifs, les contraintes plus fortes en Ut) qu'en UB puisque 60% des places doivent être *enferrées* ou semi-enterrées en UDb contre 50 % en Ube
- au niveau des *espaces verts* : les exigences sont plus contraignantes en UD également. Par exemple, en UDb 40 % des *espaces verts* sont exigés quand l'opération comporte plus de 10

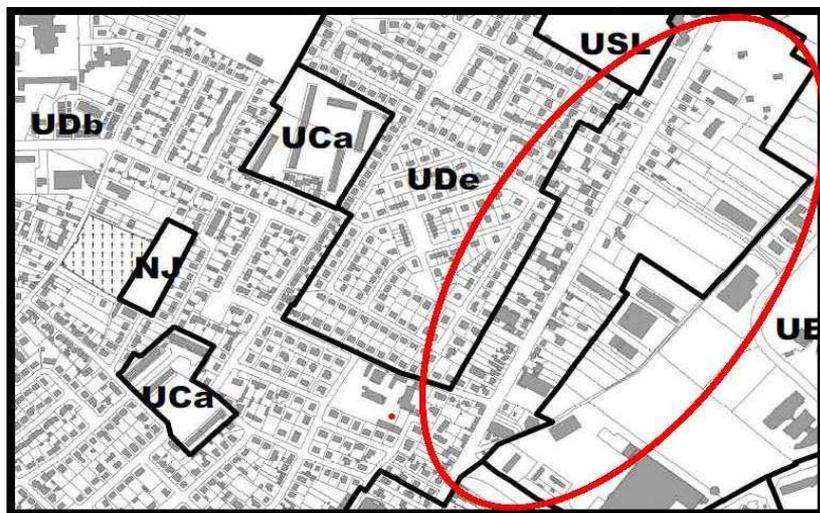
logements collectifs alors que ce pourcentage n'est exigé en UBe que lorsque l'opération présente plus de 20 logements.

Dans le cadre de la consultation des Personnes publiques associées, la CCIO a fait remarquer que la zone UDb comporte une prescription supplémentaire par rapport à la zone UBe pour les bâtiments à usage d'activités : « la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure ». Il s'agit d'une possibilité pour la collectivité pas d'une obligation. Il est proposé de supprimer cet alinéa.

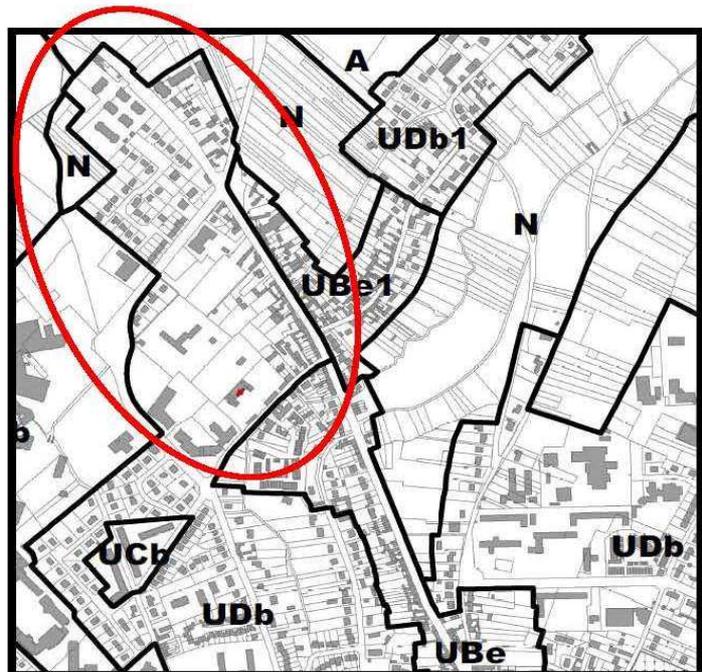
La présente modification vise donc à rendre plus cohérent le zonage entre quartiers anciens et quartiers d'urbanisation plus récente.

Sont concernées par ces évolutions le plan de zonage au 1/10 000 et sur les planches B, D et E.

Extrait zonage du PLU après modification sur le secteur de la rue Dassault :



Extrait zonage du PLU après modification sur le secteur de la rue Notre dame du Thil :



#### 4. Ajustement du zonage pour intégrer la démolition de la cité des fleurs

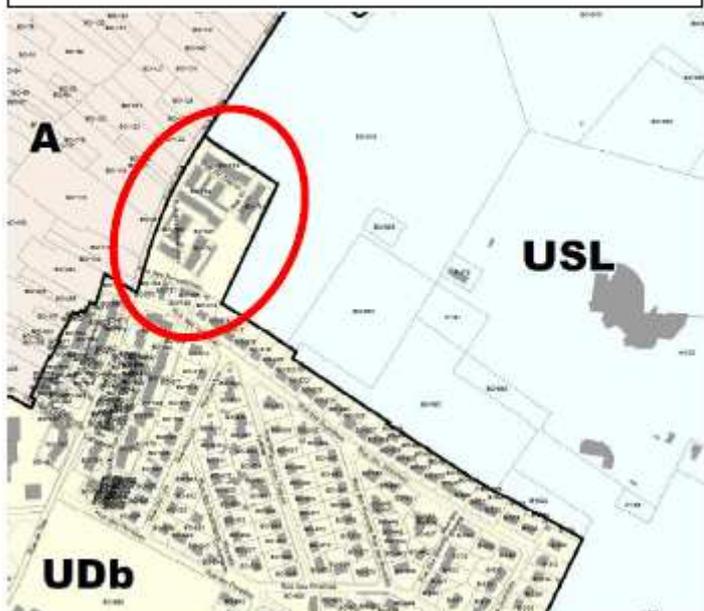
En janvier 2017, l'OPAC a déposé un permis de démolir sur la cité des fleurs sur le quartier Notre Dame du Thil à l'ouest du parc Dassault.





Opac et Ville se sont rapprochés pour envisager le devenir de ce foncier. In fine, raccrocher le devenir de ses terrains au parc Marcel Dassault pour en accroître les réserves foncières est la solution retenue. Aussi, la présente modification vise au reclassement des terrains actuellement en zone à dominante pavillonnaire de type UDb en zone USL réservé aux activités de loisirs.

Extrait zonage du PLU avant modification :



Extrait zonage du PLU après modification :

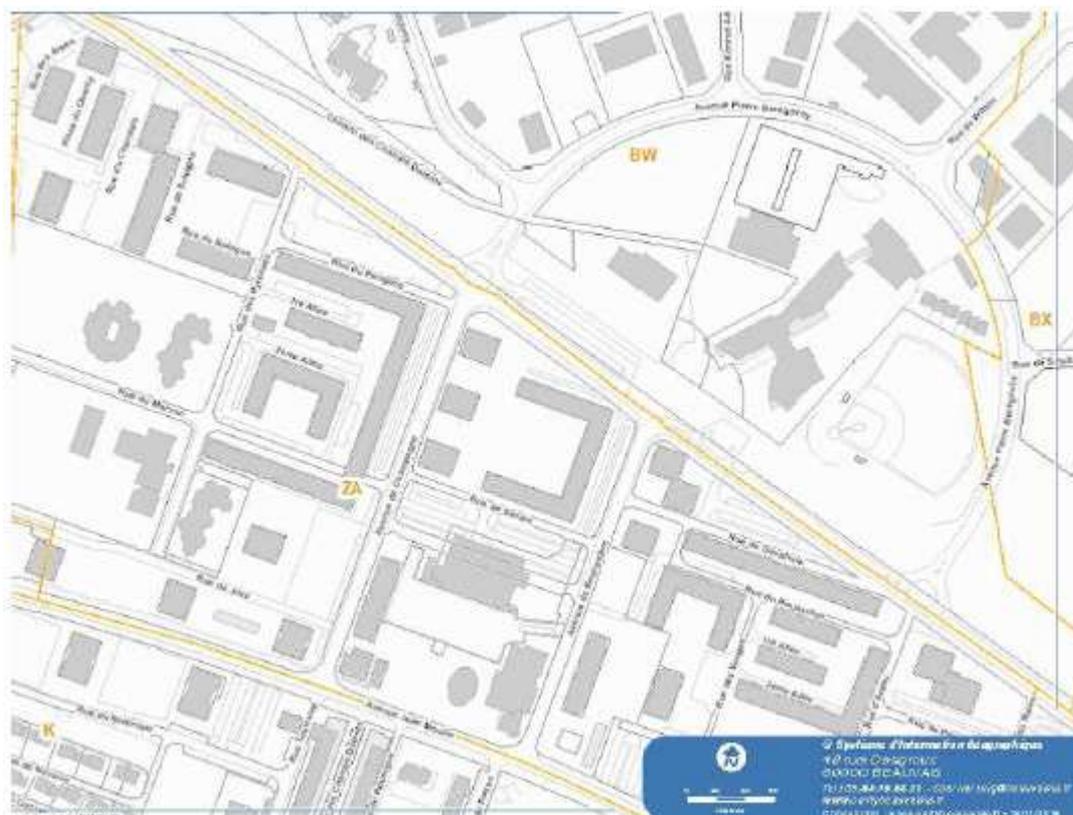


## 5. Suppression de l'obligation de retrait des constructions par rapport au domaine public dans les nouveaux secteurs de rénovation urbaine d'Argentine et Saint Lucien

Les secteurs du nouveau projet de rénovation urbaine (NPRU) d'Argentine et Saint Lucien sont repérables dans le PLU avec le zonage URUb. Celui-ci dispose en son article 6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies que les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport à l'alignement d'au moins 5 mètres.

Pour mémoire, sur l'ancien plan d'occupation des sols n°4 applicable sur Argentine pendant plus de 17 ans (de 1983 à 1998 puis de 2002 à 2007), cet article relatif aux implantations des constructions par rapport à l'alignement n'était pas *réglementé*. Sa réglementation, rendue obligatoire par la loi SRU de 2000, a été réintroduite dans le nouveau plan local d'urbanisme en 2007 imposant un recul d'au moins 5 mètres.

Sur le terrain, et plus particulièrement sur le quartier Argentine (comme le figure l'extrait cadastral ci-après), l'implantation des constructions est assez variable, parfois à l'alignement et le plus souvent avec des retraits de distances très variables.



Par ailleurs, il peut être noté que le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 emporte une nouvelle codification de la partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme. Entré en vigueur au 01 janvier 2016, cette recodification rend facultatif les articles 6 et 7 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Aussi, compte tenu de l'implantation *hétérogène* des constructions par rapport à l'alignement et compte tenu du projet d'ensemble que constitue le nouveau projet de rénovation urbaine, et afin de faciliter sa mise en œuvre, il est proposé de ne plus réglementer l'article 6 en secteur URUb.

## 6. Création d'une nouvelle orientation d'aménagement rue Vinot Préfontaine

Fin 2016, le crédit Agricole a trouvé acquéreur pour son ancien site situé près de la Maladrerie.



Le crédit agricole s'est également *séparé* d'un terrain à usage de parking situé à côté du bâtiment de bureaux, de l'autre côté de la rue Vinot Préfontaine.

Ce terrain, d'environ 3 700 m<sup>2</sup>, est classé en zone UDb au PLU.



Compte tenu de sa proximité avec la Maladrerie Saint Lazare et de son insertion dans un quartier d'habitat pavillonnaire, la Ville souhaite s'assurer que les projets de construction qui pourraient voir le jour ne dénaturent pas l'esprit du lieu et la forme urbaine dominante dans cet îlot facilitant ainsi l'acceptabilité sociale d'un éventuel projet.

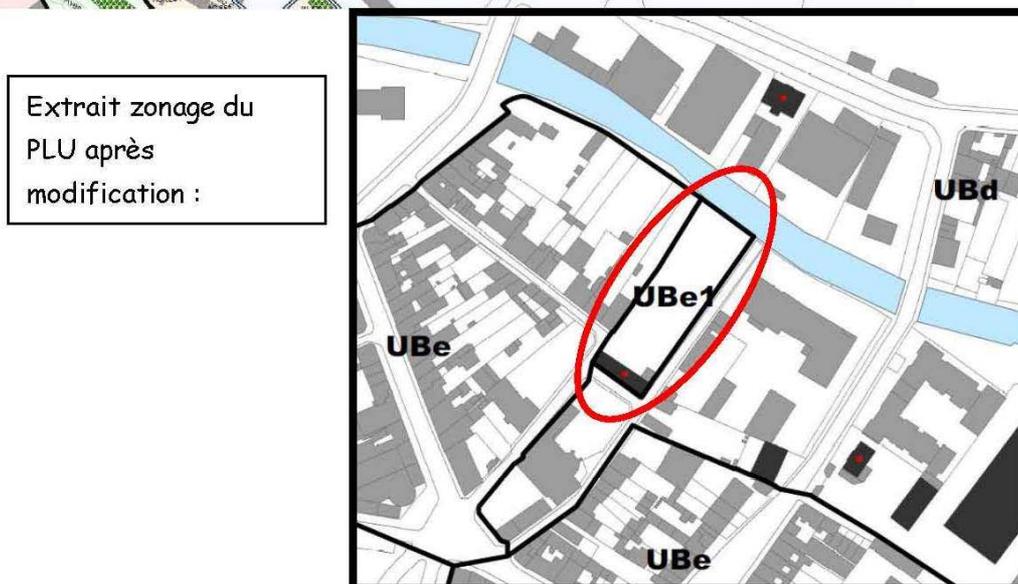
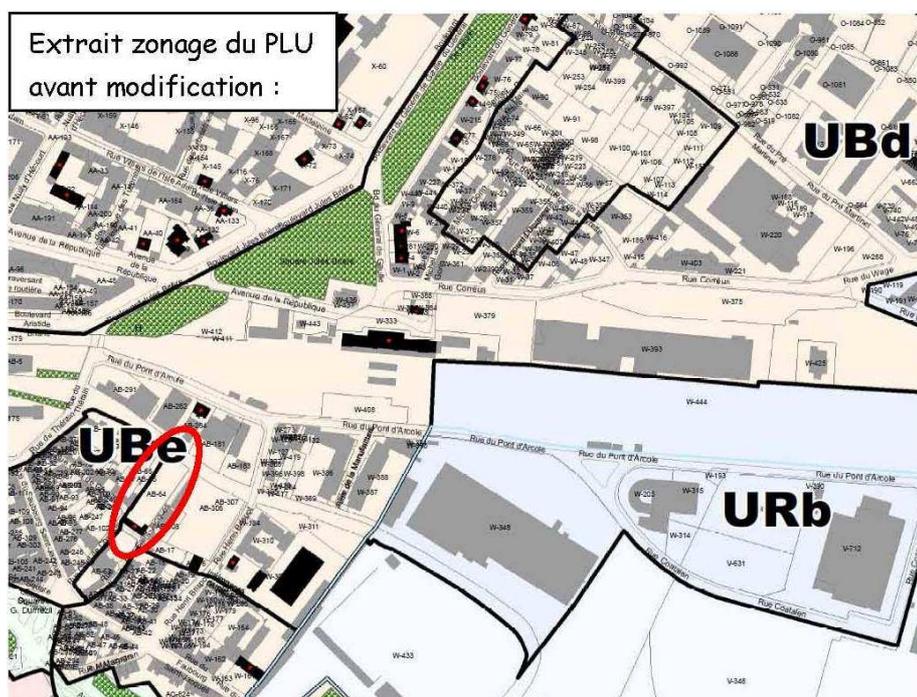
Pour se faire, il est proposé de créer une orientation d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU et annexe 1 du règlement) pour imposer une opération vouée exclusivement à de l'habitat individuel (mention de cette orientation d'aménagement est également faite sur le plan de zonage en particulier au niveau de la planche K).

Extrait pièce 3 du PLU : orientation d'aménagement du secteur de la rue Vinot Préfontaine après modification :



## 7. Prise en compte du caractère inondable d'un terrain situé rue Odet de Chatillon

Les propriétaires d'une parcelle située rue Odet de Chatillon ont signalé à la Ville le caractère inondable de leur propriété, leur jardin ayant fait l'objet à plusieurs reprises d'inondation (à priori par remontée de la nappe), les phénomènes les plus importants s'étant produits dans les années 80 et 90 et de moindre intensité depuis. Compte-tenu de la récurrence de cet aléa, et considérant qu'à terme ce bien sera vendu, ils souhaitent que le document d'urbanisme le prenne en compte afin d'y adapter les droits à bâtir. Actuellement en zone UBd en bordure de zone UBe, il leur a donc été proposé de les reclasser en zone UBe1, zonage introduit en 09 2016 à l'occasion de la révision du PLU pour tenir compte des phénomènes d'inondation du printemps 2016 dans le secteur de la rue de Villers Saint Lucien. A ce zonage correspondent des mesures réglementaires spécifiques de prise en compte du caractère inondable des terrains : caves et sous-sols interdits, obligation de surélever le plancher bas des nouvelles constructions d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux.



## 8. Ajustement de l'article 12 relatif au stationnement (étudiants, personnes âgées)

Du retour d'expérience sur l'instruction des dossiers relatifs à ces destinations, il apparaît utile d'affiner la norme exigée en stationnement. La présente modification vise donc à améliorer l'écriture des alinéas relatifs aux constructions pour personnes âgées et celles pour les étudiants telles qu'elles figurent dans les zones UB, UC, UD, UEag, UR, URU et 1AU.

- Pour les étudiants :

Il est proposé de remplacer la terminologie « résidences ou foyers à destination des étudiants » par « résidences universitaires » en *référence* à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitat qui fournit une définition de ces résidences universitaires : les résidences comportent des parties collectives pour les étudiants. Si tel n'est pas le cas, s'appliquera la norme de stationnement applicable aux logements classiques (à savoir 2 places par logement), *bans* le cas des résidences universitaires, la norme demeure inchangée à savoir 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (sauf en UBa, UBb, UBb1, UE qui demeure non réglementée).

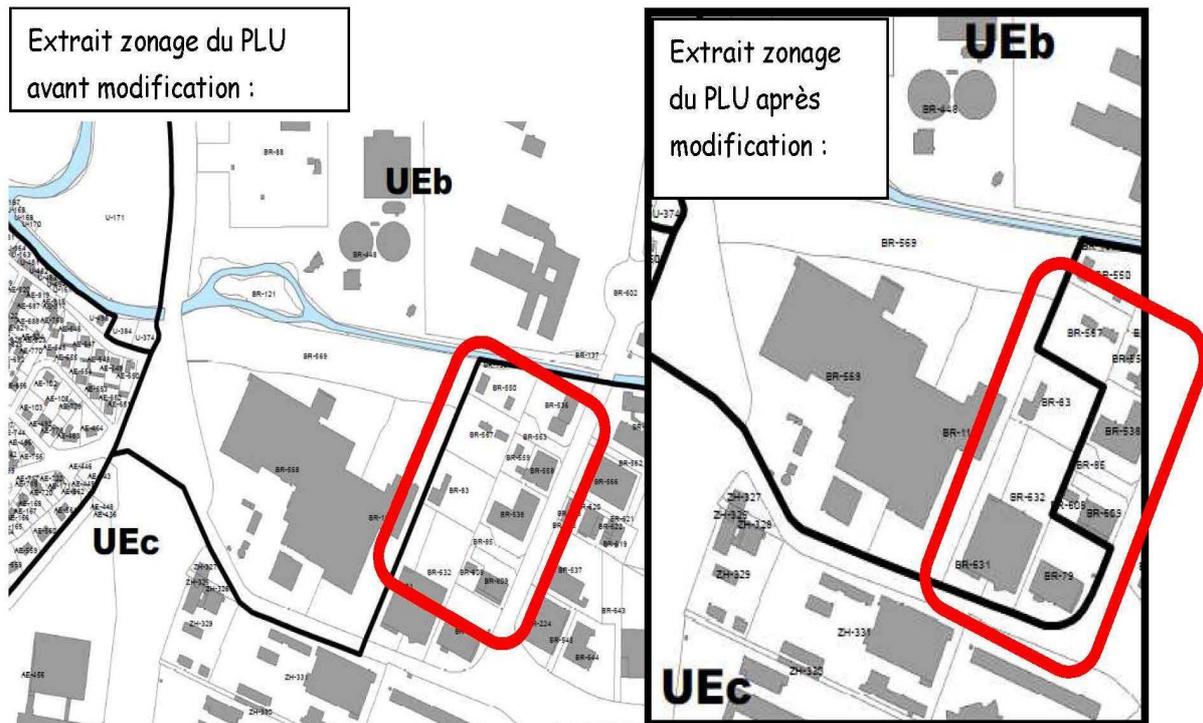
- pour les constructions à destination des personnes âgées •

Il est proposé de préciser à l'alinéa relatif aux constructions pour personnes âgées qu'il s'agit de résidences ou foyers pour personnes âgées « dépendantes ». La norme demeurant la même : 1 place de stationnement par tranche de 160 m<sup>2</sup> (sauf en UBa, UBb, UBb1, UC où elle demeure non réglementée).

## 9. Zone industrielle n°2 : élargissement de la zone UEb et réduction de la zone UEc.

Les zones à vocation d'activité économique UEb et UEc se distinguent l'une de l'autre par une *différence de* hauteur maximale des bâtiments : celle-ci est limitée à 13 mètres en UEb contre 10 mètres en UEc.

Pour tenir compte de récentes acquisitions foncières ou en cours de finalisation par l'entreprise Biocodex et ainsi attribuer un seul zonage au site, il est proposé d'étendre UEb sur 4 parcelles comme le figure le plan ci-après. Sont concernées la planche au 1/10 000 et les planches K et I.



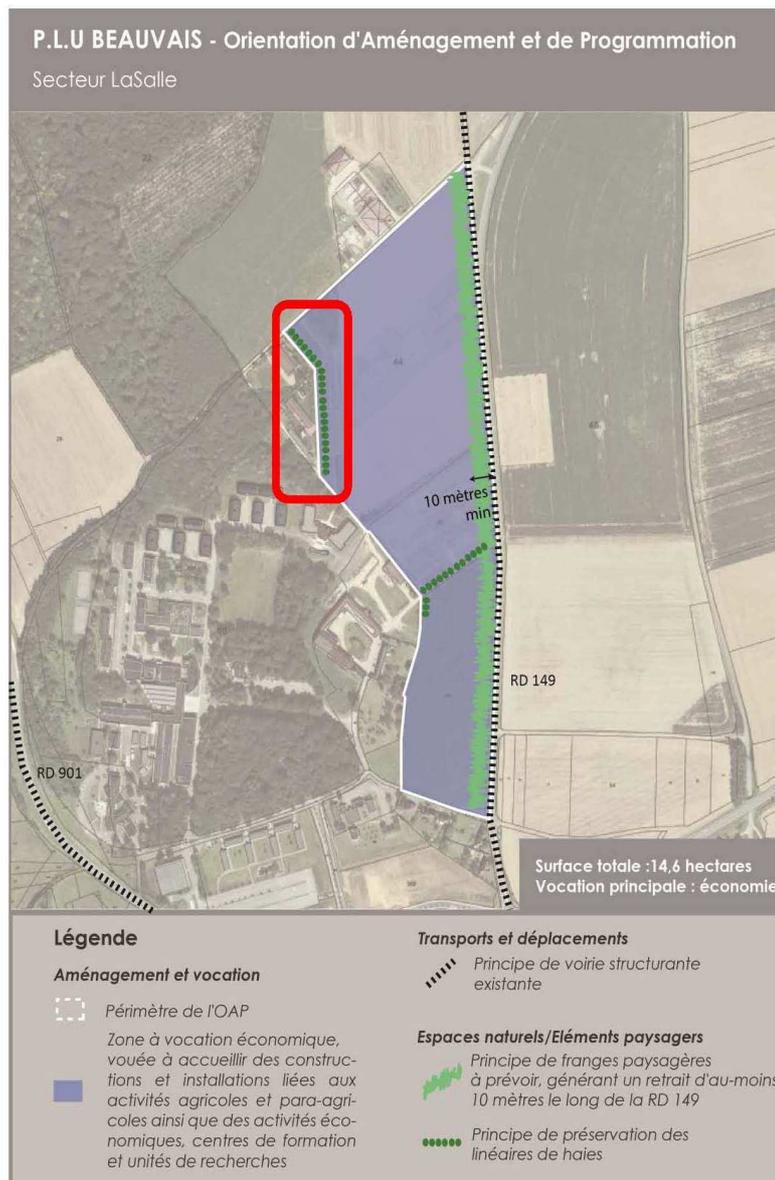
## 10. Réajustement de l'orientation d'aménagement du secteur Lasalle

L'institut Lasalle a déposé en 2016 un permis de démolir relatif au centre technique du porc situé au nord est du campus.



Ce permis ayant été accordé, il y a lieu de mettre à jour l'orientation d'aménagement du secteur. En effet, l'orientation prenait en compte l'existence sur le terrain d'une haie matérialisant la limite entre ce site d'élevage et le champ attenant.

Extrait pièce 3 du PLU :  
orientation d'aménagement  
du secteur Lasalle avant  
modification :

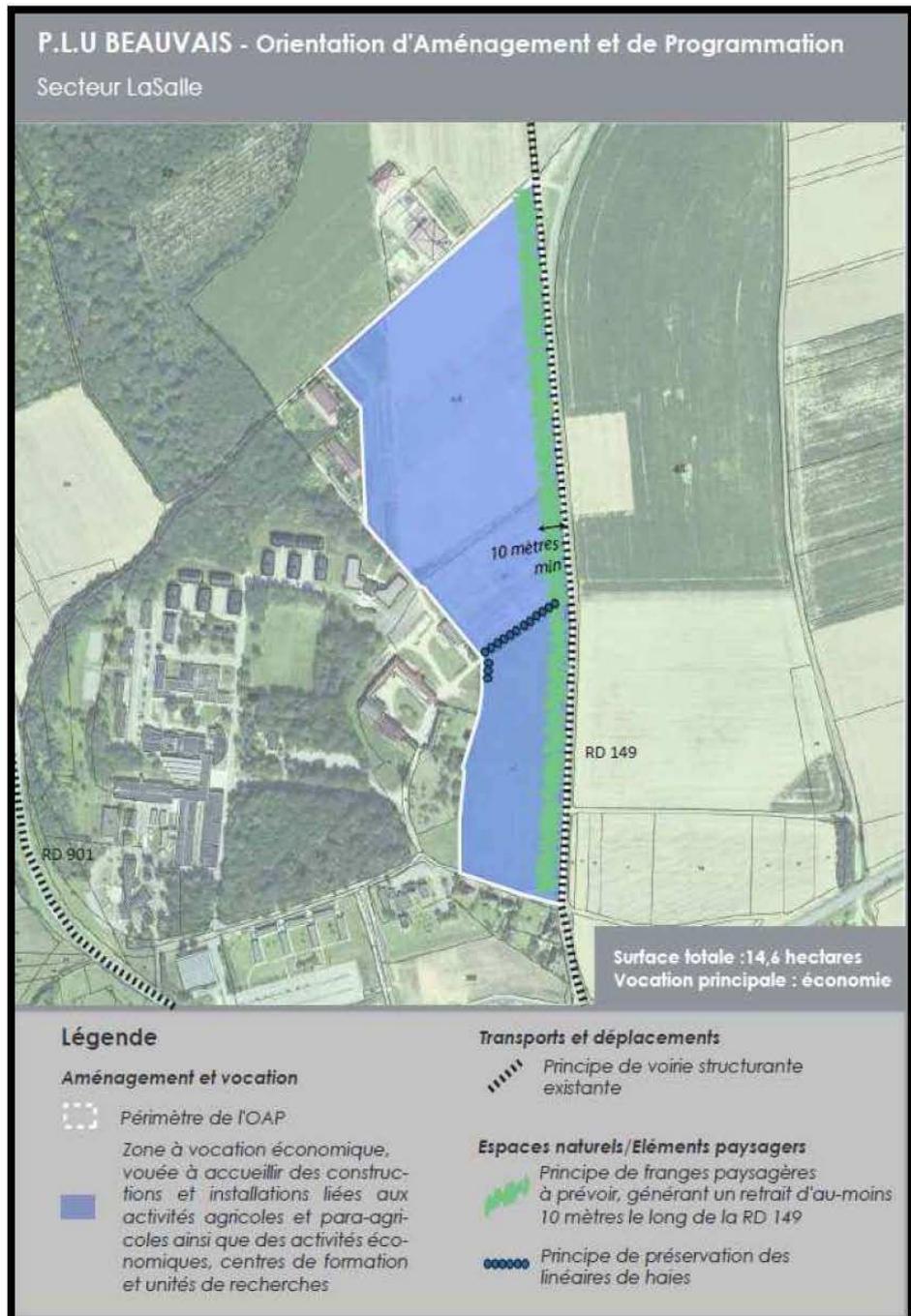


L'obligation de conserver cette haie, dans son emprise et dans son emplacement, perd donc de son sens d'autant que l'institut Lasalle projette la réalisation de nouveaux logements dans ce secteur conduisant à réétudier l'approche paysagère dans le cadre du montage du permis de construire.

Cette suppression intervient dans l'annexe 1 du règlement ainsi que dans la pièce 3 du dossier de PLU. C'est également l'occasion de réactualiser les *références* au code de l'urbanisme dans l'en tête *général* de cette dernière pièce : l'article L.123-1-4 faisant *référence* aux orientations d'aménagement ayant été remplacé par l'article L. 151-7 dans le cadre de la recodification du code de l'urbanisme.

Extrait pièce 3  
du PLU :

orientation  
d'aménagement  
du secteur  
Lasalle après  
modification :



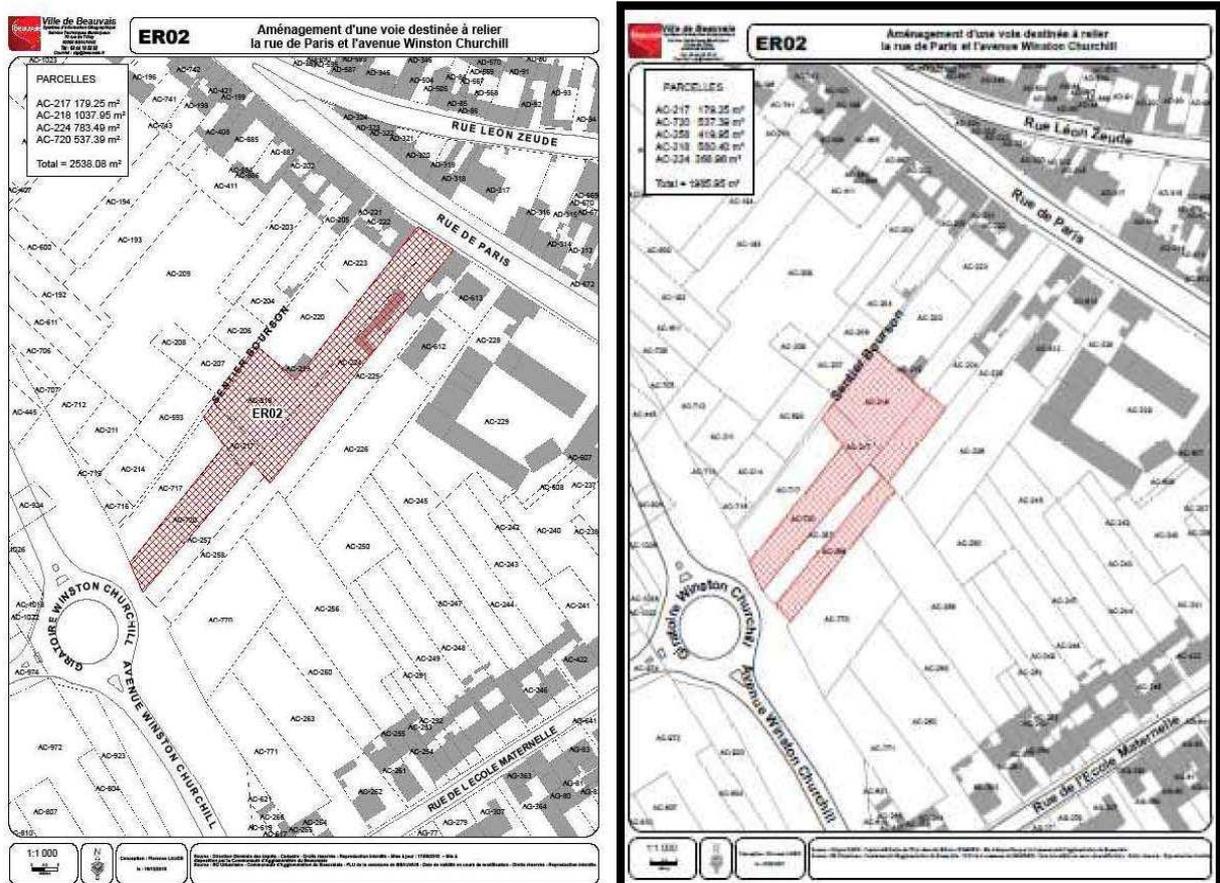
## 11. Réajustement de l'emprise de certains emplacements réservés

La présente modification est aussi l'occasion de modifier certains emplacements réservés :

- l'emplacement réservé n°2 (planches H, K, J).

Cet emplacement a pour objet l'aménagement d'une voie destinée à relier la rue de Paris et l'avenue Winston Churchill.

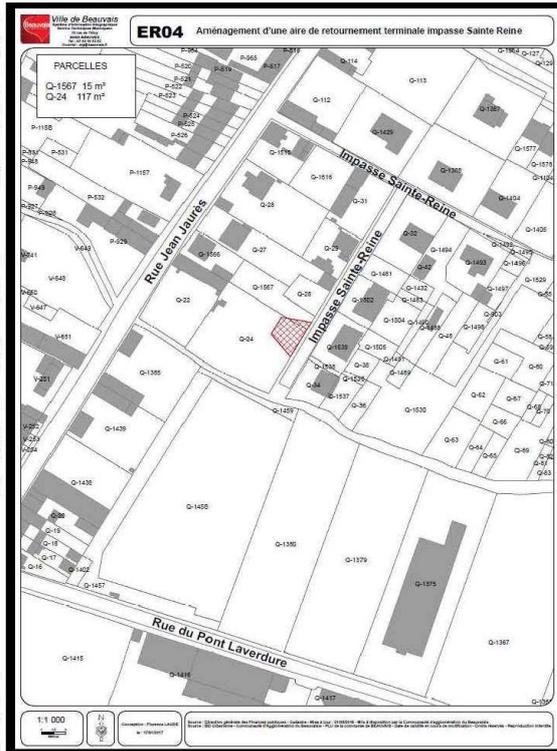
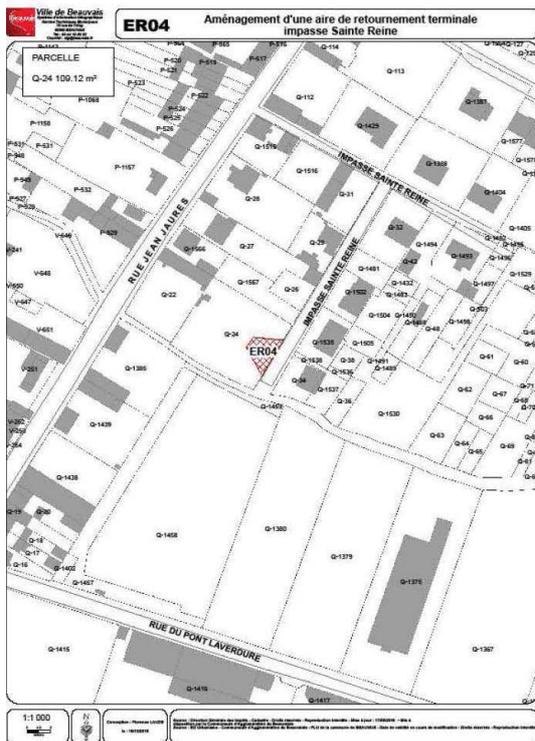
La Ville a fait l'acquisition partielle des parcelles AC 218 et AC 224 (parties situées en zone urbaine). Les services techniques ont, en outre, étudié plus finement l'emprise de l'emplacement réservé et ont indiqué avoir besoin de la parcelle AC 258 au débouché avec le rond point de l'avenue Churchill.



- l'emplacement réservé n°4 (planches H, I).

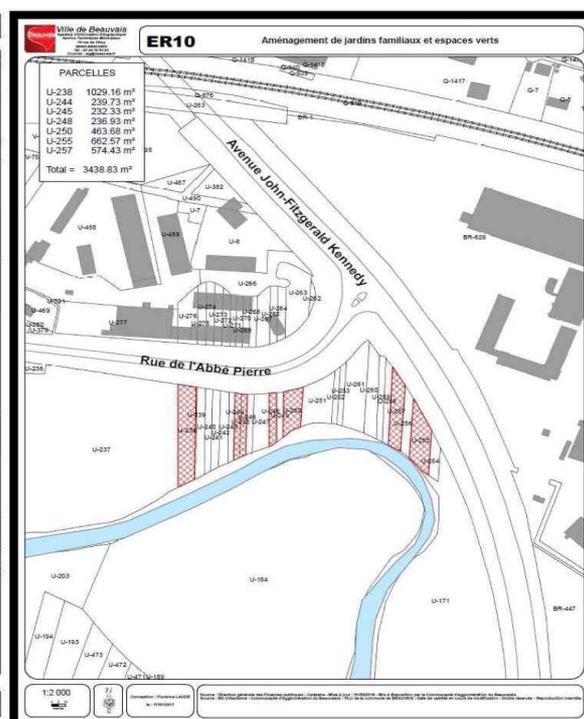
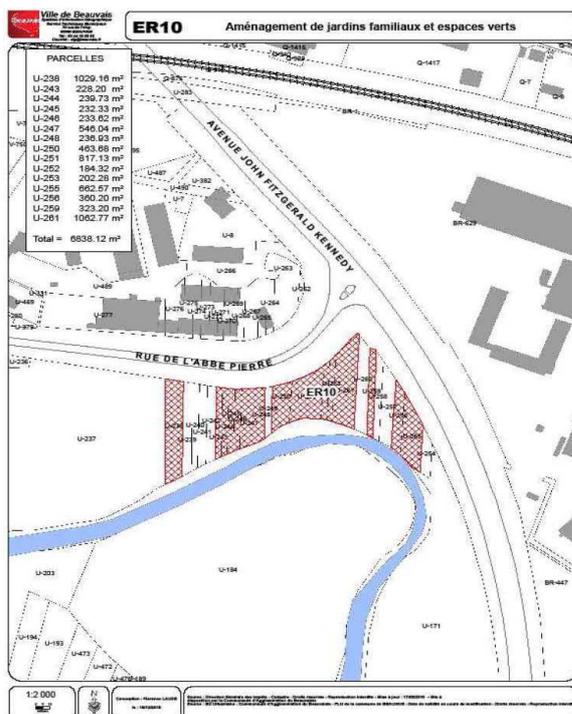
Cet emplacement a pour objet l'aménagement d'une aire de retournement au niveau de l'impasse Sainte Reine.

Une demande a été adressée à la Ville pour revoir cet emplacement. Les services techniques proposent de légèrement décaler l'emplacement réservé d'où cette prise en compte dans le PLU.



- l'emplacement réservé n°10 (planches H, I) destiné à l'aménagement de jardins familiaux et d'espaces verts

A l'occasion du conseil municipal de décembre 2016, la Ville s'est engagée dans l'acquisition des parcelles U 243, U 246, U 247, U 251, U 252, U 253, U 259, U 261. Une erreur doit également être rectifiée : la parcelle U 256 appartient déjà à la ville et peut donc être retirée de l'emplacement réservé alors que la parcelle U 257 devrait y figurer pour assurer l'unité foncière.



## 12. Mise à jour

- ✓ annexe 6 relative aux servitudes d'utilités publiques

Le listing des servitudes d'utilités publiques tel qu'annexé au PLU en pièce 6.1 fait *référence* aux *services* gestionnaires des dites servitudes.

La présente modification vise à actualiser les coordonnées du service gestionnaire des servitudes :

- I4 « servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques » dont l'adresse de *référence* était à Puteaux et passe à Genevilliers
  - AS1 « servitudes relatives à l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine » dont les coordonnées sur Beauvais changent *DDAF* au 29 boulevard Amyot d'Inville remplacé par *DDT, SEEF*, 2 boulevard Amyot d'Inville.
- ✓ mises à jour des plans de zonages vis-à-vis des prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme

La présente modification est également l'occasion de mettre à jour les plans de zonages par rapport aux normes du CNIG (conseil national de l'information géographique) et du géoportail de l'urbanisme. Concrètement, ce sont donc des ajustements de forme (remplacement de pictogrammes par d'autres etc) notamment par rapport au recul des 30 mètres par rapport aux bois qui conduit à un léger ajustement de forme de l'article 7 des zones *concernées*.

A noter également, que dans le règlement, la *référence* aux documents graphiques (articles 7, 11 et 13) est remplacée par « sur le plan de zonage du PLU » qui se veut plus précise.

## 13. Correction d'erreurs matérielles

- ✓ Bout de la rue de Villers Saint Lucien

Les parcelles BF 251 et 252 sont actuellement *classées en zone* agricole au PLU en vigueur or ce n'est pas l'usage qui en est fait puisqu'elles font partie intégrantes d'une propriété bâtie *classée en* UDb1. Il est donc proposé de réajuster la limite de zone comme le figure le plan ci-après.



Extrait zonage du PLU  
avant modification :

- ✓ Espaces boisés protégés

Les plans de zonage du PLU identifient les bois protégés. La *légende* figurant sur les plans fait *référence* à une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ce qui est une *erreur*

puisque le rapport de présentation du PLU tel qu'approuvé le 26 09 2016 précisait que ces bois étaient protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme qui est donc la bonne *référence*.

#### **14. Evolutions suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique**

Pour faire suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, quelques ajustements sont apportés au dossier :

- 1) la Chambre de commerce et d'industrie de l'Oise (CCIO) fait remarquer que la zone UDb comporte une prescription supplémentaire par rapport à la zone UBe impactant les bâtiments à usage d'activités : « la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure ». Il s'agit d'une possibilité pour la collectivité pas d'une obligation. D'ailleurs, il *n'en* est fait pas usage et le recours à l'article R.III- 27 du code de l'urbanisme étant toujours possible, il est proposé de supprimer cet alinéa.
- 2) *concernant* l'orientation de la rue Vinot Préfontaine, la CCIO souhaite que du parking puisse être autorisé sur le terrain. C'est déjà le cas aujourd'hui et le maintien en parking ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme, *bans* l'hypothèse où il venait à être contingenté dans le cadre d'une opération sur le bâtiment acquis par la Chambre de Commerce, la Ville se propose d'écrire explicitement dans l'OAP que le parking y est également autorisé.
- 3) *Concernant* les changements de destination dans les secteurs UDb1 et UBe1, secteurs soumis aux risques d'inondation par ruissellement de la rue de Villers Saint Lucien, la CCIO souhaite que tous les changements de destination soient autorisés et pas seulement ceux conduisant à la réalisation de logement. La Ville propose une réécriture plus souple tout en continuant à encadrer les réaffectations d'usage au profit d'une vocation d'habitat et ce par souci de prise en compte des risques d'inondation. De fait, l'article 2 tel que *rédigé* avant consultation des personnes publiques associées :
  - « *sont admis sous condition...sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme) :*
    - o *les constructions dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une seule fois après l'approbation de la modification du PLU (2017)*
    - o *les changements d'affectation d'un bâtiment en habitation unifamiliale sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux* ».

est modifié comme suit :

- « *sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme) :*
  - o *les constructions dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une seule fois après l'approbation de la modification du PLU (2017)*
  - o *la création de logement supplémentaire dans des constructions existantes sous réserve de ne créer au maximum qu'un logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*
  - o *les changements de destination*

*sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination sans création de logements supplémentaires.*

15.  
15.  
15.  
15.

### **15. Evolution des superficies des zones**

La modification du P.L.U. entraîne quelques évolutions de la superficie des zones inscrites au PLU :

- la zone UEb est augmentée de près de 1,7 ha réduisant d'autant la zone UEc
- la zone USL est augmentée de près de 1,5 ha réduisant d'autant la zone UDb (dû au changement de zonage de l'emprise de la cité des fleurs au profit du parc Dassault)
- la zone UDe augmente de 26,8 ha (par réduction de la zone UDb sur le quartier des fleurs)
- la zone UDb voit sa surface augmenter de près de 29 ha (la réduction dû au changement de zonage sur le quartier des fleurs est donc compensée par la réduction de la zone UBe due au changement de zonage sur le bout de l'avenue Dassault et rue Notre Dame du Thil (+ rue Tierce).

Le tableau ci-après récapitule les surfaces de chaque zone, secteurs ou sous secteurs (en ha) :

Zones	Surface (en ha)	Détail zones	Surface (en ha)	Détails secteurs	Surface (en ha)	Détails sous secteurs	Surface (en ha)		
<b>Zone Urbaine (U)</b>	1745,76	UA	7,92						
		UB	409.48	dont UBa	71.97				
				dont UBb	6,46	dont UBb1	1.10		
				dont UBc	18.42				
				dont UBd	84.91				
				dont UBe	227.62	dont UBe1	4.50		
		UC	112.90	dont UCa	51.12				
				dont UCb	61.78				
		UD	461.02	dont UDa	6,58				
				dont UDb	395.19	dont UDb1	14.91		
				dont UDe	16.93				
				dont UDe	10.56				
				dont UDe	31.75				
		UE	547.62	dont UEa	62,45	dont UEa A	22.04		
						dont UEa C	7,15		
						dont UEa LAa	8.24		
						dont UEa LAb	15.40		
						dont UEa AT	9.62		
				dont UEb	320.60	UEb hors UEb1-UEb2	299,46		
						dont UEb1	21.01		
						dont UEb2	0.13		
				dont UEc	133.06	UEc hors UEc1, UEc2	127.36		
						dont UEc1	0.97		
dont UEc2	4.72								
dont UEag	31.51								

		UGV	9.31		
		UMH	9.09		
		UR	43.91	dont URa	10.14
				dont URb	22.30
				dont URc	11.47
		URU	74.84	dont URUa	9.76
				dont URUb	50.26
				dont URUc	14.83
		USL	45.00		
Uvf	6.08				
Ucp	18,58				
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	196.43	1 AU	129.38	dont 1AUHa	
				dont 1AUHb	
				dont 1AUe	
				dont 1AUE écoparc « a »	
				dont 1AUE écoparc « b »	
				dont 1AUE écoparc « c »	
				dont 1AUEag	
				dont 1 AUp	0,38
				dont 1AURb	23.43
		2 AU	67.06	2AU hors 2AUav	57.30
				dont 2 AUav	9.76
<b>Zone Agricole (A)</b>	556.54				
<b>Zone Naturelle (N)</b>	798.27	N hors Nsl, Nj, Npr			402.83
		dont Nsl			342.18
		dont Nj			45.23
		dont Npr			8.02

# CHAPITRE III - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

---

## PRÉAMBULE

Bien que régissant le droit d'occupation et d'utilisation des sols et donc l'organisation du développement de la commune, le Plan Local d'Urbanisme ne peut prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du document d'urbanisme doit donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

La réussite de la politique d'aménagement peut appeler à des actions complémentaires aux dispositions arrêtées dans le P.L.U. afin de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

### **1 La prise en compte du risque inondation et ses impacts**

Les impacts de la présente modification sont relativement limités par rapport à la situation actuelle et par rapport aux grandes orientations d'aménagement déjà validées dans le document d'urbanisme tel que *révisé* en 2016.

Les impacts de cette modification sont de contribuer à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation en limitant le ruissellement donc l'artificialisation des sols en préservant les zones *encore* non bâties pouvant servir d'exutoire, de zones d'expansion et ce afin de limiter aussi d'accroître le risque en aval.

### **2 La protection du paysage aux abords du plan d'eau du Canada et ajustement de zonage au niveau de la rue Tierce**

La trame urbaine le long de la partie nord de la rue de la Mie au Roy se caractérisait par sa faible densification mais elle est de plus en plus remise en cause par l'urbanisation et des phénomènes de divisions foncières. L'impact du retrait de 30 mètres dans l'implantation des constructions vise à respecter la trame paysagère aérée des abords du Thérain et du plan d'eau du *Canada*.

### **3 Ajustement du zonage à l'extrémité de l'avenue Marcel Dassault et de la rue Notre Dame du Thil**

Comme cela a été expliqué précédemment, les différences entre les zonages UBe et UDb sont relativement limités et n'affectent surtout en rien la nature des constructions autorisées ni le gabarit de celle-ci. L'impact de cette évolution vise à mieux respecter la morphologie urbaine du site en exigeant un peu plus d'espaces verts en UD ce qui correspond par ailleurs à la trame aérée de ces secteurs d'habitat plus *récent* que les faubourgs *anciens* (par ailleurs plus dense).

### **4 Ajustement du zonage pour intégrer la démolition de la cité des fleurs**

Le terrain concerné par ce changement de zonage constituait d'une certaine manière une « encoche » dans le parc Dassault. Passer d'une vocation d'habitat à une activité de loisirs

participera de l'unité du site en adéquation d'usage et de mixité fonctionnelle avec le quartier pavillonnaire avoisinant. Les impacts de ce changement d'affectation sur l'environnement seront limités : en particulier, les flux de véhicules seront moindres puisque l'entrée du parc Dassault se fait par l'avenue Dassault.

**5 Faciliter la mise en œuvre du futur plan de rénovation urbaine du quartier Argentine et Saint Lucien**

Le contexte foncier avec un foncier communal relativement conséquent jusqu'au droit des immeubles (tours ou barres) est particulier à ces zones de grands ensembles et ne peut pas se comparer aux autres zones urbaines de la ville, zone de faubourgs ou zones d'habitat pavillonnaire plus récent. Ne pas imposer de retrait minimal des constructions par rapport à l'alignement n'implique pas à conséquence particulières mais participe d'une réflexion d'ensemble tel qu'elle s'envisage dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Cette mesure réglementaire doit faciliter la mise en œuvre des opérations de construction, de résidentialisation etc.

**6 Créer une nouvelle orientation d'aménagement sur un terrain située rue Vinot Préfontaine**

Il s'agit de maîtriser l'impact de nouvelles constructions par rapport à l'environnement voisin en veillant à une insertion adéquate d'un nouveau projet (par ailleurs non défini à ce jour). L'orientation d'aménagement vise donc à *préserver* la forme urbaine actuelle.

**7 Prise en compte du caractère inondable d'un terrain situé rue Odet de Chatillon**

Il s'agit de contribuer à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation.

**8 Ajustement de l'article 12 relatif au stationnement (étudiants, personnes âgées)**

Pas d'impact particulier de cet ajustement de forme.

**9 Affecter un zonage unique à l'ensemble du site industriel Biocodex**

Cet ajustement de zonage n'a pas d'impact particulier, il ne fait que tenir compte de la réalité et rend cohérent le document d'urbanisme avec l'usage du site industriel.

**10 Ajustement de l'orientation d'aménagement du secteur Lasalle**

Il s'agit d'une mise à jour.

**11 Mise à jour et réajustement de l'emprise de certains emplacements réservés**

La réactualisation du listing des emplacements réservés permet de maintenir l'opérationnalité du document et permet de prioriser les investissements sur les emplacements considérés comme nécessaires à court/moyen terme.

**12 Mise à jour de l'annexe 6 relative aux SUP.**

Pas d'impacts de cet ajustement de forme.

**13 Corrections d'erreurs matérielles.**

Pas d'impacts de ces ajustements de forme.

**14 Evolutions suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique**

Pas d'impacts de ces ajustements.