

Rapport de présentation de la modification simplifiée 2021

P.L.U approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2006

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2010

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2011

Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 février 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013

Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 11 avril 2016

Modification n°5 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 22 juin 2017

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 26 mars 2019

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Territorial en date du 16 décembre 2019



1. INTRODUCTION
2. CHOIX DE LA PROCEDURE
3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS



1. INTRODUCTION



1. INTRODUCTION



La Commune d'Asnières-sur-Seine souhaite faire évoluer son PLU afin de permettre la réalisation de 2 projets inscrits en secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'OAP du secteur Voltaire-RPC Gilbert et l'OAP ZAC PSA.

Le PLU d'Asnières-sur-Seine a été approuvé le 25 juin 2006, il a depuis bénéficié de plusieurs procédures pour évoluer :

*Une première modification approuvée le 4 février 2010 ;
Une deuxième modification approuvée le 29 septembre 2011 ;
Une troisième modification approuvée le 14 février 2013 ;
Une modification simplifiée approuvée le 12 décembre 2013 ;
Une quatrième modification approuvée le 11 avril 2016 ;
Une cinquième modification approuvée le 22 juin 2017 ;
Une sixième modification approuvée le 26 mars 2019 ;
Une deuxième modification simplifiée approuvée le 16 décembre 2019.*

Les évolutions du PLU portées par la présente modification simplifiée s'inscrivent dans la continuité du PLU applicable. Le PADD n'est pas impacté par cette modification.

Les pièces modifiées sont :

- *Le règlement du PLU : Zone UPF (UPF 7 et UPF 10) et Zone UPL (articles UPL 2, UPL 10, UPL 12 et UPL 14)*
- *L'OAP Secteur Voltaire – Rue RPC Gilbert*
- *L'OAP de la ZAC PSA*

2. CHOIX DE LA PROCEDURE



2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.151-45 que la procédure de modification simplifiée 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 l'autorité compétente 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.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L 131-9 du Code de l'Urbanisme.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie pour avis le 26 mai 2021 par l'autorité compétente afin de vérifier qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris et de la délimitation des 12 établissements publics territoriaux, de nombreuses compétences des communes ou des intercommunalités existantes ont été transférées à ces nouveaux établissements publics, dont la compétence en matière de PLU.

La commune d'Asnières-sur-Seine est ainsi membre de l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine. Ce dernier a désormais compétence pour élaborer le PLUi sur l'ensemble de son territoire et gérer l'évolution des PLU dans les communes membres jusqu'à l'approbation du futur PLUi en application de l'article L 153-6 du Code de l'Urbanisme.

C'est pourquoi, la procédure de modification simplifiée du PLU de la Commune d'Asnières-sur-Seine relève de la compétence de l'EPT Boucle Nord de Seine.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté de lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU par le Président de l'EPT
- Transmission du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée
- Délibération du Conseil Territorial approuvant la modification simplifiée du PLU d'Asnières-sur-Seine.

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS



3. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

Cette modification simplifiée a pour objet de mettre à jour le PLU (Règlement des zones UPF et UPL, et des 2 OAP) concernant la ZAC PSA et l'OAP Voltaire – rue RPC-Gilbert qui ne sont plus en cohérence avec l'évolution des projets.

C'est pourquoi la Ville d'Asnières-sur-Seine souhaite revoir :

3.1 Pour la ZAC PSA : la rédaction des articles des articles UPL 2, UPL 10, UPL 12 et UPL 14 du règlement

L'article UPL 2 qui définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article UPL 10 qui définit la hauteur maximale des constructions.

L'article UPL 12 qui définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'article UPL 14 qui définit le coefficient d'occupation du sol.

3.2 Pour la ZAC PSA : le schéma de l'OAP

L'OAP de la ZAC PSA est modifiée avec la suppression du linéaire limitant le commerce en rez-de-chaussée et la suppression de l'émergence possible du bâti jusqu'à 40 mètres sur le Lot B0, afin d'être en cohérence avec l'évolution du projet.

3.3 Pour l'OAP Voltaire-RPC.Gilbert : la rédaction des articles UPF 7 et UPF 10 du règlement

L'article UPF 7 qui définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'article UPF 10 qui définit la hauteur maximale des constructions.

3.4 Pour l'OAP Voltaire-RPC.Gilbert : le schéma de l'OAP

Cette OAP est modifiée avec le changement d'implantation du bâti, la suppression de la mention « porche monumental » remplacé par la création d'un espace libre de toute construction.



3.1 LA ZONE UPL : ZAC PSA

Le PLU de la Ville d'Asnières-sur-Seine fixe les principes d'aménagement du secteur PSA – Quartier de Seine Est qui s'opère à travers l'actuelle ZAC.

La modification proposée du PLU permet de prendre en compte les évolutions des projets sur ce secteur en ajustant les orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires.

L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée afin de tenir compte du projet développé sur la Halle et de permettre ainsi l'évolution programmatique de ce lot B0 en y développant un complexe hôtelier avec commerces en rez-de-chaussée et étages.

Ce projet particulier s'inscrit dans le cadre de la conservation et de la rénovation d'un élément de patrimoine que constitue la Halle PSA.



3.1.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE UPL 2



OBJECTIF : Introduire la possibilité de créer du commerce en étage dans le cadre de rénovation.

=> Ajouter dans le règlement UPL 2 la disposition suivante :

2-1 : L'installation des locaux à usage commercial en étages dans le cadre de la rénovation d'un élément de patrimoine

3.1.1 NOUVEL ARTICLE UPL 2

ARTICLE UPL 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel :

Dans les parties de zones repérées au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé.

2-1 Dans toute la zone :

- L'implantation des constructions à destination de commerce, à condition qu'elles soient localisées dans le périmètre repéré au document graphique du règlement.

- **L'installation des locaux à usage commercial en étages dans le cadre de la rénovation d'un élément de patrimoine**

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, aux conditions cumulatives suivantes :

* qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc.

* qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

* que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.

(...)

Justification : Une disposition particulière est ajoutée à l'article UPL 2 afin de permettre la création de commerce en étage dans le cadre de la rénovation d'un élément de patrimoine. Cette disposition permettra la réhabilitation de la Halle en complexe hôtelier avec restaurant en étage.

3.1.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE UPL 10



OBJECTIF : Introduire un nouveau seuil de hauteur sous plafond pour les destinations commerciales dans le cadre d'une rénovation d'un bâti remarquable

⇒ Ajouter dans le règlement UPL 10.3 la disposition suivante :

Pour les commerces, la hauteur sous plancher des commerces en rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 3,5 mètres à l'exception des opérations de rénovation d'un élément de patrimoine.

ARTICLE UPL 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-3 Règles particulières :

Dans la zone **UPLa**, entre une hauteur de 24 mètres et une hauteur de 40 mètres, il peut être autorisé des émergences dans la limite de 20% de l'emprise de la parcelle et dans la limite d'une emprise par niveau de 250 m² de surface plancher et par émergence.

Dans la zone **UPLb**, entre une hauteur de 32 mètres et une hauteur de 40 mètres, il peut être autorisé des émergences dans la limite de 50% de l'emprise de la parcelle et dans la limite de 500 m² de surface plancher par niveau.

Pour les bâtiments neufs, la hauteur libre sous les pilotis devra être au minimum de 4 mètres.

~~Pour les commerces, la hauteur sous plancher des commerces en rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 3,5 mètres.~~

Pour les commerces, la hauteur sous plancher des commerces en rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 3,5 mètres, à l'exception des opérations de rénovation d'un élément de patrimoine.

Dans le cas de toiture terrasse, si l'acrotère est surélevé afin d'assurer le rôle de garde-corps, les hauteurs maximales peuvent être majorées de 1,2 mètre.

Justification : Cette adaptation doit permettre d'assurer une cohérence et une continuité architecturale avec le bâti d'origine, dans le cadre de la rénovation et de la mise en valeur du bâtiment de la Halle conservée.

3.1.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE UPL 12



OBJECTIF : Supprimer l'obligation de création de places de stationnement dans le cas d'une rénovation de patrimoine à usage d'hébergement hôtelier

=> Ajouter dans le règlement UPL 12, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, la disposition suivante :

12-1 : Dans le cas de la rénovation d'un élément de patrimoine, aucune place n'est exigée.

3.1.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE UPL 12



ARTICLE UPL 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière de stationnement :

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres
- Toute tranche commencée est due.

Dans le cas de la rénovation d'un élément de patrimoine, aucune place n'est exigée.

Justification : Considérant que la création d'hébergement hôtelier se fait dans le cadre de la rénovation d'un élément de patrimoine existant, les contraintes de structure ne permettent pas d'assurer la création d'un stationnement en infrastructure. Il est donc laissé à la libre appréciation du futur exploitant hôtelier d'assurer l'offre nécessaire en stationnement.

3.1.4 MODIFICATION DE L'ARTICLE UPL 14

OBJECTIF : Modification de la répartition de la Surface de Plancher (SP) par destination dans la zone UPL afin de permettre le développement du projet de complexe hôtelier dans la Halle PSA

⇒ Modifier dans le règlement UPL 14 la disposition suivante :

Secteurs	SP (m2) Totale	SP (m2) Commerce et activités de service Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	SP (m2) Habitation
Total UPL	120 000	61 000	59 000

3.1.4 MODIFICATION DE L'ARTICLE UPL 14

ARTICLE UPL 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs	SP (m ²) totale	SP (m ²) Tertiaire et activités économiques	SP (m ²) Habitat	SP (m ²) Commerce et services
TOTAL UPL	120 000	64 000	59 000	5 000

Secteurs	SP (m ²) Totale	SP (m ²) Commerce et activités de service Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	SP (m ²) Habitation
Total UPL	120 000	61 000	59 000

Les équipements d'intérêts collectifs ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface de plancher.

Justification : Le tableau de répartitions de la surface de plancher par destinations est modifié pour :

- mettre à jour la surface de plancher destinée au secteur tertiaire et activités économiques,
- simplifier et préciser la répartition conformément aux destinations définies par le Code de l'Urbanisme (art. R. 151-27)

3.2 AJUSTEMENT DE L'OAP ZAC PSA

OBJECTIF : Mettre à jour l'OAP afin d'être en cohérence avec l'évolution du projet

Schéma initial de l'OAP :

Orientation particulière d'aménagement : la ZAC PSA

Légende

-  Pôle de centralité :
La gare des Grésillons.
-  Développer un espace vert
en coeur de quartier, et sur
le bord de Seine.
-  Programme de logements
-  Les différents lots du
programme
-  Programme d'activités
tertiaires.
-  Programme d'équipement
public (crèche) à réaliser dans
l'un des deux lots (L2 ou L3).
-  Inscrire le maillage viaire
en continuité de la ZAC
Bord de Seine.
-  Liaison piétonne structurante.
-  Réalisation d'une liaison en
continuité de la rue Sarah
Bernhardt
-  Linéaire où le commerce est
autorisé en RDC
-  Emergence possible du bâti
(jusqu'à 40m)
-  Emergence possible du bâti
(jusqu'à 40m) et implantation
libre à l'intérieur du périmètre
-  Élément de patrimoine à
réhabiliter en tout ou partie
-  Principes de vues à constituer.



3.2 AJUSTEMENT DE L'OAP ZAC PSA

Schéma modifié de l'OAP :

Orientation particulière d'aménagement : la ZAC PSA

Légende

-  Pôle de centralité :
La gare des Grésillons.
-  Développer un espace vert
en coeur de quartier, et sur
le bord de Seine.
-  Programme de logements
-  Les différents lots du
programme
-  Programme de Commerce et
activités de services, autres activités
des secteurs secondaire ou tertiaire
-  Programme d'équipement
public (crèche) à réaliser dans
l'un des deux lots (L2 ou L3).
-  Inscrire le maillage viaire
en continuité de la ZAC
Bord de Seine.
-  Liaison piétonne structurante.
-  Réalisation d'une liaison en
continuité de la rue Sarah
Bernhardt
-  Linéaire où le commerce est
autorisé en RDC
-  Linéaire où le commerce
est autorisé en étage
-  Emergence possible du bâti
(jusqu'à 40m)
-  Elément de patrimoine à
réhabiliter en tout ou partie
-  Principes de vues à constituer.



Justification :

Le schéma de l'OAP est ajusté en tenant compte des évolutions du projet avec les modifications suivantes :

- « Programme d'activités tertiaires » est remplacé par « programme de commerce et activités de services, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », dans la légende.
- L'indication « émergence possible du bâti et implantation libre à l'intérieur du périmètre » est supprimée sur le lot B0 de la Halle, dans la légende et sur le plan.
- Un « linéaire autorisant le commerce en étage » est ajouté sur le lot B0 de la Halle, dans la légende et sur le plan.

3.3 LA ZONE UPF : OAP « Voltaire-RPC.Gilbert »

La Ville souhaite faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur UPF, afin de modifier l'aménagement d'un jardin public ouvert sur le Boulevard Voltaire et l'implantation du programme mixte de logements et commerce.



Source : Service Urbanisme Asnières-sur-Seine

3.3.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE UPF 7



OBJECTIF : Modifier les règles d'implantation du bâti afin de favoriser et de garantir l'ouverture vers le futur jardin public depuis le boulevard Voltaire

=> Ajouter dans le règlement UPF 7 la disposition suivante :

7-1 : Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres.

3.3.1 NOUVEL ARTICLE UPF 7



ARTICLE UPF 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives (sans vue) ou en retrait.

~~Si la construction s'implante en retrait la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.~~

~~Si la construction s'implante en retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 12 mètres à l'exception des modénatures d'une épaisseur inférieure ou égale à 30 cm.~~

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres.

Cette règle s'applique également en cas de *surélévation*.

Justification : Adapter l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives afin de garantir une composition urbaine harmonieuse.

3.3.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE UPF 10



OBJECTIF : Apporter des règles particulières dans le cadre d'un programme comprenant un rez-de-chaussée commercial de double hauteur

⇒ Ajouter dans le règlement UPF 10 la disposition suivante :

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 19 mètres à l'égout du toit et 22 mètres au faîtage.

10-3-2 : Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement du boulevard Voltaire, les règles ci-après sont applicables :

Toitures à pente :

Toutefois lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 22 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au faîtage

Toitures terrasse :

Toutefois lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieur à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 22 mètres au droit de la façade et 25 mètres au point le plus haut. A partir du point d'accroche fixe à 22 mètres, la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 25 mètres (voir croquis).

10-3-3 : Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UD, la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par un point d'accroche à 12 mètres sur la limite séparative.

3.3.2 NOUVEL ARTICLE UPF 10



ARTICLE UPF 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 19 mètres à l'égout du toit et 22 mètres au faîtage

~~10-3-1~~ **10-3-2** : Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement du boulevard Voltaire les règles ci-après sont applicables :

Toitures à pente :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage.

Toutefois lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 22 mètres à l'égout du toit et 25 mètres au faîtage

Toitures terrasse :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au droit de la façade et 21 mètres au point le plus Haut. A partir du point d'accroche fixe à 18 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 21 mètres (voir croquis).

Toutefois lorsque le rez-de-chaussée comprend un commerce dont la hauteur sous plancher est égale ou supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale de la construction pourra atteindre 22 mètres au droit de façade et 25 mètres au point le plus haut. A partir du point d'accroche fixe à 22 mètres la construction doit s'inscrire dans un gabarit ne dépassant pas le volume délimité par une oblique de pente 2 pour 1 et la ligne horizontale plafond de 25 mètres (voir croquis).

~~10-3-2~~ **10-3-3** : Lorsque la limite séparative correspond avec une limite de zone UD, la hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

o un point d'accroche à 9 mètres-12 mètres sur la limite séparative

o une oblique inclinée à 45 jusqu'à la hauteur à l'égout fixée au 10-2; °

o au-delà la règle générale s'applique sous réserve du respect des autres règles. (Voir croquis).

Justification : Assurer une insertion urbaine harmonieuse et un épannelage respectueux des constructions avoisinantes.

L'ajout d'une règle particulière dans le cas d'un commerce avec une hauteur sous plancher égale ou supérieure à 6 mètres permet d'ajuster la hauteur totale du bâtiment, sans affecter la constructibilité autorisée.

3.4.1 AJUSTEMENT DE L'OAP « Voltaire-RPC.Gilbert »

OBJECTIF : Mettre à jour l'OAP afin d'être en cohérence avec l'évolution du projet

Le Schéma de l'OAP Initial :



Légende:

- Développer un programme mixte de logements et commerces
- Développer du logement collectif afin de créer un front bâti sur le Boulevard Voltaire et d'établir la transition avec le tissu préservé de la rue de l'Alma et/ou la rue RPC Gilbert.
- ▤ Linéaire commercial en RDC
- Créer un jardin Public
- Garantir des cours plantées
- ↔ Garantir un accès au jardin par un porche monumental d'une hauteur minimale de 9 mètres.
- ↔ Circulation piétonne
- ⌞ Préserver une continuité visuelle en RDC
- ↔ Création d'une voie dans la continuité de la rue Lemaître

3.4.1 AJUSTEMENT DE L'OAP « Voltaire-RPC.Gilbert »

Le Schéma de l'OAP modifié :



Légende :

- Développer un programme mixte de logements et commerces
- Développer du logement collectif afin de créer un front bâti sur le Boulevard Voltaire et d'établir la transition avec le tissu préservé de la rue de l'Alma et/ou la rue RPC Gilbert.
- ▤ Linéaire commercial en RDC
- Créer un jardin Public
- Garantir des cours plantées
- ↔ Garantir un accès au jardin de 12 mètres de large minimum
- ↔ Circulation piétonne
- ↔ Création d'une voie dans la continuité de la rue Lemaître
- Construction en Rez-de-chaussée

Justification

L'orientation est ajustée en tenant compte des évolutions du projet :

- Nouvelle implantation du bâti qui se referme désormais sur lui-même pour former un cœur d'îlot
- Localisation d'une partie de construction en rez-de-chaussée
- Suppression de l'accès par un porche monumental et création de l'accès au jardin par un espace libre d'une largeur minimale de 12 mètres
- Suppression des principes de continuité visuelle à préserver en rez-de-chaussée
- Ajout d'un nouvel axe de circulation piétonne entre la rue Lemaître et le boulevard Voltaire

3.4.2 MODIFICATION DE LA PRESENTATION DE L'OAP



Texte de Présentation Initial :

Le site se développe sur le boulevard Voltaire et la rue du Révérend Père Christian Gilbert. Ce secteur était déjà identifié au PLU pour permettre la réalisation, sur une partie des terrains mutables, d'un espace vert.

L'orientation d'aménagement et de programmation confirme la création d'un espace vert et de liaisons piétonne contribuant à favoriser les liaisons douces entre les quartiers. Pour poursuivre la composition urbaine du boulevard Voltaire, l'indication de constructions en front bâti est identifiée. Néanmoins pour éviter d'enclaver l'espace vert et lui donner de la visibilité depuis le boulevard Voltaire, il est recommandé de prévoir un porche monumental garantissant la transparence sur le cœur d'îlot.

Ces constructions doivent permettre la réalisation de logements et le maintien en rez-de-chaussée sur le boulevard de locaux commerciaux et/ou artisanaux. L'orientation doit permettre en priorité de développer les espaces verts dans la Ville et de recomposer le front bâti du boulevard.

3.4.2 MODIFICATION DE LA PRESENTATION DE L'OAP



Texte de Présentation modifié :

Le site se développe sur le boulevard Voltaire et la rue du Révérend Père Christian Gilbert. Ce secteur était déjà identifié au PLU pour permettre la réalisation sur une partie des terrains mutables d'un espace vert.

L'orientation d'aménagement et de programmation confirme la création d'un espace vert et de liaisons piétonne contribuant à favoriser les liaisons douces entre les quartiers. Pour poursuivre la composition urbaine du boulevard Voltaire, l'indication de constructions en front bâti est identifiée.

Néanmoins pour éviter d'enclaver l'espace vert et lui donner de la visibilité depuis le boulevard Voltaire, ~~il est recommandé de prévoir un porche monumental garantissant la transparence sur le cœur d'îlot.~~ Il est recommandé de prévoir un accès à l'espace vert depuis le boulevard Voltaire d'une largeur minimale de 12 mètres garantissant sa visibilité.

Ces constructions doivent permettre la réalisation de logements et le maintien en rez-de-chaussée sur le boulevard de locaux commerciaux et/ou artisanaux. L'orientation doit permettre en priorité de développer les espaces verts dans la Ville et de recomposer le front bâti du boulevard.

Justification : L'ouverture et la visibilité de l'espace vert sur le boulevard Voltaire est garantie par la création d'une espace libre et remplace ainsi la nécessité de création d'un porche monumental.