



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

ARRETE N°A 133/2021

Portant engagement de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bourg-la-Reine

Le Président,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, L.153-60, R.151-51 à R.151-53 et R.153-20 et R.153-21 ;

VU la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Bourg-la-Reine du 24 avril 2013 approuvant le PLU ;

VU l'arrêté n° 82/2016 du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 28 juin 2016 constatant la mise à jour n° 1 des annexes du PLU de Bourg-la-Reine ;

VU la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 19 septembre 2019 approuvant la modification n°1 du PLU de Bourg-la-Reine ;

VU l'arrêté n° A04/2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 12 mars 2020 constatant la mise à jour n° 2 des annexes du PLU de Bourg-la-Reine ;

VU le courrier de Monsieur le Maire de Bourg-la-Reine au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 21 décembre 2020 lui demandant d'engager une procédure de modification du PLU de sa commune ;

VU le courrier du Préfet des Hauts-de-Seine en date du 05 février 2021 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique ;

CONSIDERANT la volonté de la commune de renforcer les dispositions en faveur de la réalisation de logements locatifs sociaux conformément à l'axe 1 du principe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Répondre aux besoins en logements » et plus particulièrement au 3^{ème} point « Enrichir la diversité du parc de logements (type, taille et statut d'occupation) » ;

CONSIDERANT la volonté de la commune de renforcer les dispositions en faveur du développement de la mixité sociale conformément à l'axe 1 du principe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

(PADD) « Répondre aux besoins en logements » et plus particulièrement au 4^{ème} point « Poursuivre la création de logements sociaux de qualité » ;

CONSIDERANT la nécessité d'augmenter le parc de logement tout en libérant des espaces pour augmenter la part d'espace vert conformément à l'axe 1 du principe 1 du PADD « Promouvoir le patrimoine local urbain et architectural » et plus particulièrement au 2nd point « Augmenter le parc de logements pour a minima maintenir le niveau de population actuel » ;

CONSIDERANT la nécessité d'adapter le règlement du PLU pour mieux préserver l'identité des formes urbaines caractéristiques des zones pavillonnaires conformément à l'axe 1 du principe 2 du PADD « Promouvoir le patrimoine local urbain et architectural » et plus particulièrement au 3^{ème} point « Préserver l'identité des formes urbaines existantes » ;

CONSIDERANT que la commune de Bourg-la-Reine souhaite s'engager davantage encore dans une politique de protection de l'environnement en préservant les espaces verts privés en zone pavillonnaire conformément à l'axe 3 du principe 2 du PADD « Favoriser la préservation et l'enrichissement du patrimoine végétal » et plus particulièrement au 3^{ème} point « Optimiser le rôle du végétal dans la ville » ;

CONSIDERANT la volonté de la commune de renforcer les dispositions en faveur de l'amélioration de la qualité architecturale des constructions conformément à l'axe 1 du principe 2 du PADD « Promouvoir le patrimoine local urbain et architectural » et plus particulièrement au 3^{ème} point « Favoriser la qualité du patrimoine futur » ;

CONSIDERANT la volonté de la commune de renforcer les dispositions contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique ;

CONSIDERANT la volonté de la commune de préciser les conditions de stockage des bacs à déchets, la notion de bâtiment contigu et d'harmoniser les règles de stationnement de la zone UC ;

CONSIDERANT que l'application du PLU depuis sa dernière modification le 19 septembre 2019 a fait apparaître des erreurs matérielles et des imprécisions rédactionnelles qu'il convient de corriger ;

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour les annexes du PLU de la commune de Bourg-la-Reine pour intégrer la mise à jour des servitudes d'utilité publique transmises par la DRIEA et portant sur l'intégration de la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux ;

CONSIDERANT la nécessité de modifier le règlement du PLU pour permettre ces adaptations ;

CONSIDERANT que les modifications apportées relèvent de la procédure de modification de droit commun telle que codifiée dans le code de l'urbanisme ;

Arrête

Article 1^{er} : Il est prescrit une procédure de modification n° 2 du PLU de la Commune de Bourg-la-Reine.

Article 2 : La modification n° 2 du PLU a pour objets de :

- **Renforcer les dispositions en faveur de la réalisation de logements locatifs sociaux et du développement de la mixité sociale :**
 - Etendre le périmètre de mixité sociale fixé au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme à l'ensemble des zones UA, UX et UZ et une partie de la zone UC ;
 - Abaisser le seuil de surface de plancher à partir duquel les programmes immobiliers doivent comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux prévu à l'article 2 des zones UA, UB, UC, UX et UZ ;
 - Modifier les normes de stationnement pour les logements locatifs sociaux ;
 - Dans le cadre de projets de démolition-reconstruction de logements, imposer la reconstruction a minima du même nombre de logements locatifs sociaux détruits ;
 - Autoriser sous certaines conditions le dépassement des règles de hauteur en zone UA pour la construction de logements locatifs sociaux ;

Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20210722-A1332021PLUBLR-AR
Date de télétransmission : 26/07/2021
Date de réception préfecture : 26/07/2021

- Augmenter la hauteur maximale sur une partie de la zone UC par la création d'un secteur « UCa » pour la construction de logements locatifs sociaux et pour développer la mixité sociale.
- **Renforcer la perception de la nature dans les quartiers pavillonnaires (zone UE) :**
 - Préconiser au sein du règlement écrit la végétalisation de la marge de recul ;
 - Encadrer l'installation des festonnages en partie courante des clôtures afin de s'assurer que leur installation s'intègre au mieux dans le paysage environnant ;
 - Renforcer le caractère végétal des jardins en recommandant que les clôtures sur limites séparatives seront de préférence constituées d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie ;
 - Préconiser la plantation de haies ou végétaux grimpants derrière les clôtures sur voie ;
 - Intégrer une recommandation indiquant que les projets de construction doivent être conçus dans le sens d'une conservation des plantations existantes.
- **Améliorer la qualité architecturale des constructions**
 - Modifier l'article 10 de la zone UE pour assurer l'harmonie des façades existantes et pour permettre des surélévations de maisons ;
 - Encadrer l'édification et la modification des clôtures ;
 - Encadrer l'intégration des capteurs solaires au bâti, notamment sur toiture ;
 - Encadrer l'installation des ventouses de chauffage au gaz, des climatiseurs et des pompes à chaleur en façades visibles de la rue pour les constructions neuves et des ventilations hautes des parkings souterrains pour qu'elles débouchent en toiture ;
 - Compléter la règle à l'article 6.1.2 – dispositions particulières de la zone UC ;
 - Intégrer une hauteur maximale de 2,8m pour l'édification de clôtures en limites d'emprises ferroviaires.
- **Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique**
 - Renforcer les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en zones UAa et UAy ;
 - Renforcer les possibilités de travaux d'isolation ;
 - Favoriser la biodiversité en :
 - intégrant à la fin du règlement écrit une liste des espèces préconisées ;
 - privilégiant les espaces verts contigus ;
 - encadrant l'aménagement des marges de recul pour la partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules ;
 - préconisant le principe de variété des essences entre feuillus et conifères.
 - Faciliter le recours aux mobilités douces en imposant, pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, que les locaux vélos et poussettes soient situés en rez-de-chaussée ou en cas d'impossibilité technique, au niveau -1 ;
 - Autoriser le dépassement des règles de hauteur de 20% en zone UA pour les constructions autres que les logements locatifs sociaux qui sont à énergie positive.
- **Difficultés d'interprétation et précisions**
 - Préciser les règles relatives aux conditions de stockage des bacs à déchets ;
 - Ajouter au chapitre 1 intitulé « *Les définitions communes au règlement* » et plus précisément dans la partie « *définition à prendre en compte pour l'application de l'article 8* » la définition de bâtiment contigu ;
 - Harmoniser le vocabulaire pour l'application des règles de stationnement de la zone UC avec celles des zones UB et UE.

- **Rectifications d'erreurs matérielles**

- **Mise à jour des annexes**

- Intégrer la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux aux annexes du PLU ;
- Préciser au sein de la notice explicative la date de clôture des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) du centre-ville et de la Bièvre ;
- Intégrer le nouveau règlement départemental d'assainissement.

Article 3 : Le projet de modification de droit commun sera notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme et sera également notifié à Monsieur le Maire de Bourg-la-Reine.

Article 4 : Le projet de modification de droit commun sera soumis à enquête publique pendant un mois conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège social de l'Etablissement Public Territorial situé à l'Hôtel de Ville d'Antony (place de l'Hôtel de Ville, 92160) ainsi qu'en Mairie de Bourg-la-Reine (6 boulevard Carnot, 92340). Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 7 : Ampliation du présent arrêté sera adressé :

- à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- à Monsieur le Maire de Bourg-la-Reine.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Fait à Antony le, **22 JUL. 2021**



Le Président de l'Établissement Public Territorial
Vallée Sud - Grand Paris.

Jean-Didier BERGER