

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**Exposé des motifs**

## **A - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016.

La commune a poursuivi en parallèle sa réflexion sur les secteurs d'aménagement répertoriés au titre des OAP notamment sur le cœur de ville, le Locarno, et les secteurs ANRU de Lallier-Bicêtre et de la ZAC Paul Hochart.

Ces réflexions ont abouti à des modifications du règlement ou du zonage à travers 2 procédures de modification simplifiée en 2017 et 2020 et d'une modification de droit commun en 2020.

Aujourd'hui, l'avancée des études de la phase de réalisation de la ZAC « Lallier-Gare » et les réflexions menées sur le secteur UBd situé face à la gare de L'Haÿ-les-Roses nécessite que certaines dispositions ponctuelles du PLU soient adaptées pour la mise en œuvre des projets issus de ces études. Ces modifications portent uniquement sur le règlement du PLU.

Les modifications envisagées concernent :

- La possibilité d'augmenter la hauteur pour un seul et unique bâtiment à R+15 au sein de ZAC « Lallier-Gare » (zone UG du PLU)
- La modification de la règle d'implantation des bâtiments par rapport aux voies en zone UBd

Ces adaptations réglementaires ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances ou pour la qualité des sites et des paysages.

Ces modifications à apporter rentrent donc dans le champ de la procédure de modification. Compte tenu de leur impact mineur sur le PLU, et conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme une procédure de modification simplifiée peut être engagée.

## **B - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Les modifications envisagées, et décrites ci-dessus n'impliquent pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En ce sens, une procédure de révision n'est pas nécessaire. Les modifications envisagées rentrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée :

a) S'il n'a pas pour objet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU
- Diminuer ces possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

b) Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme

c) lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

La modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux sentiers et voies nouvelles (article UB 6) n'a pas pour effet ni de majorer de plus de 20% les droits à construire ni de diminuer les possibilités de construire ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En ce qui concerne L'augmentation de la hauteur d'un bâtiment de R+9 à R+15 et dans le cas le plus défavorable, la surface potentielle supplémentaire serait de 1 664m<sup>2</sup> sur l'îlot concerné (îlot n°2). Cette augmentation potentielle correspond à 3,2 % d'augmentation de la surface de logement à l'échelle de la ZAC (51 670 m<sup>2</sup>) et est donc inférieur au seuil de 20%.

Les modifications envisagées rentrent bien dans le champ d'application de la modification simplifiée prévue aux articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

## C- PRESENTATION DES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DU PLU

### 1) LA MODIFICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR DE LA ZONE UG (article UG 10)

#### **1-1 Rappel**

Afin de limiter la compacité des constructions au sol, de dégager des emprises d'espaces libres plus généreuses et garantir un meilleur pourcentage de pleine terre en cœur d'îlots, les études urbaines sur la ZAC « Lallier-Gare » confirment qu'une augmentation des hauteurs sur certaines constructions permettait « d'aérer » la forme urbaine et d'augmenter ainsi l'espace libre au sol, rendant plus qualitatif les projets et permettant de dégager davantage de pleine terre et de favoriser l'émergence d'îlots de fraîcheur.

En effet, à densité constante, augmenter les hauteurs permet, d'une part, de libérer de l'espace au sol au profit des espaces non bâtis et notamment les espaces verts et, d'autre part, de créer des transparences visuelles pour ouvrir les nouveaux quartiers sur leur environnement. Enfin, cette modification permet de créer des ruptures de front bâtis facilitant la circulation et limitant les îlots de chaleur. Selon la forme des îlots, cette règle permet également de favoriser une meilleure orientation des logements.

C'est à cet effet que l'article UG 10 a été modifié lors de la précédente modification du PLU, approuvé par délibération du Conseil territorial du 15 février 2022, en augmentant la possibilité de hauteur de R+7 à R+9 tout en imposant l'obligation de réaliser un épannelage compris entre R+3 et R+9, de la même manière de ce qui avait été adopté sur la ZAC Paul Hochart qui s'inscrit dans le même contexte urbain que la ZAC Lallier-Gare.

## 1-2 Adaptation envisagée par la présente modification simplifiée

Il est proposé d'adapter la règle de hauteur pour prévoir la possibilité d'édifier sur l'îlot n°2 de la ZAC un bâtiment présentant ponctuellement une hauteur de R+15 limitée à 51m hors édicules techniques et éléments maçonnés ou de couronnement.

En effet, dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC « Lallier-Gare », le travail sur l'implantation des bâtiments sur chaque îlot a mis en évidence la nécessité de travailler les implantations pour éviter une trop grande compacité au sol et des vis-à-vis trop important.

La proposition retenue consiste à libérer de l'espace au sol sur le lot 3 et 6 pour le reporter sur le lot 2 en permettant la construction sur ce dernier d'une émergence en R+15.

Sur le plan de masse avant modification, on s'aperçoit que les bâtiments en forme de U présents sur ces 3 îlots présentaient des façades très rapprochées avec un éclairage naturel des façades réduit et un vis-à-vis important.

Sur le plan de masse modifié, la possibilité de créer une émergence à R+15 sur l'îlot 2 permet de modifier la forme urbaine des îlots 3 et 6 en remplaçant les bâtiments en U par une implantation des bâtiments en L permettant un meilleur éclairage des façades et des espaces verts moins enclavés favorisant l'aération du quartier. Ce nouveau travail d'épannelage des hauteurs impacte les formes urbaines mais en aucun cas la densité de la ZAC dont la programmation reste identique.

Plan masse avant modification



Plan de masse proposé avec une émergence à R+15 sur l'îlot 2.



Bâtiment R+15

Plan de masse détaillé



### 1-3 L'impact d'un bâtiment à R+15 sur l'environnement

Le plan masse présentant l'émergence à R+15 fait l'objet d'une étude d'impact actualisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

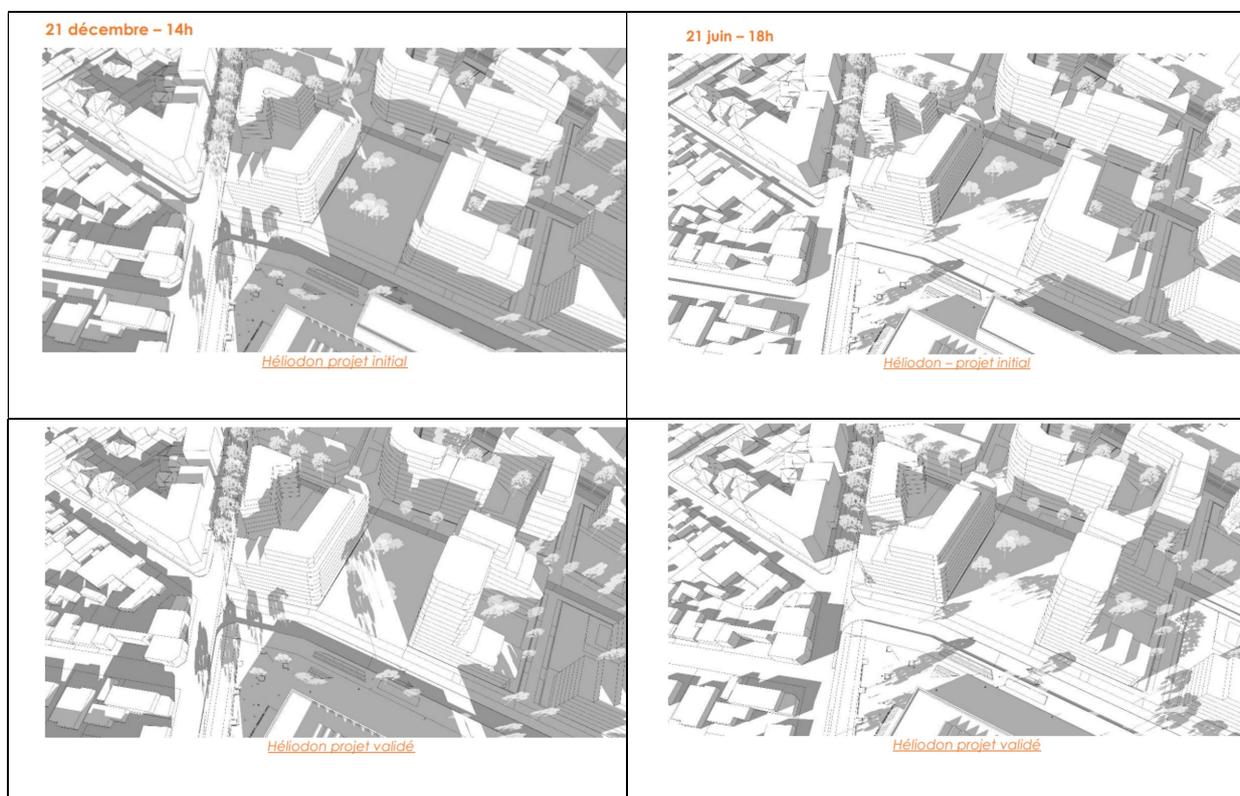
L'étude d'impact actualisée dans le cadre du dossier de réalisation met en avant que le projet est bordé par le périmètre de protection de deux monuments historiques (église Sainte Colombe et le pavillon à Chevilly-Larue). Néanmoins, le projet n'est pas concerné par ce périmètre et se situe à une distance suffisante de ces monuments pour ne pas avoir d'impact notable.

L'étude étudie ensuite l'impact de la hauteur sur le tissu urbain environnant. Elle minimise le risque d'impact de l'émergence sur le paysage en rappelant qu'elle s'insère dans un quartier déjà composé de grandes tours de logements et qu'elle permet de rompre l'uniformité des hauteurs prévues au sein de la ZAC

De plus, l'étude d'impact indique que l'épannelage proposé dans la ZAC permet :

- De fournir des vues dégagées depuis les logements
- De créer un point de repère dans le quartier.
- De favoriser la double orientation des logements conformément aux exigences du CPAUPE.

Des études d'ensoleillement ont également été réalisées à cet effet afin de vérifier l'impact des ombres portées du bâtiment à R+15 sur l'environnement immédiat. Les héliodons montrent que l'émergence ne produit pas d'impact négatif sur l'ensoleillement pour les espaces situés à proximité.



Extrait de l'étude d'impact actualisée

## 1-4 La modification de l'article UG 10

Il est proposé de modifier la rédaction de l'article UG 10 de la manière suivante :

<b>Rédaction actuelle</b> <b>ARTICLE UG 10</b>	<b>10-1 Définition de la hauteur</b>  La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.  Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.  <b>10-2 Hauteur maximale des constructions</b>  La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 33 m hors édicules techniques et éléments de couronnement.  Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.
<b>Rédaction proposée</b> <b>ARTICLE UG 10</b>	<b>10-1 Définition de la hauteur</b>  La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.  Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses <b>ainsi que les éléments de couronnement</b> ne seront pas comptabilisés.  <b>10-2 Hauteur maximale des constructions</b>  La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 33 m hors édicules techniques et éléments de couronnement.  Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.  <b>Par ailleurs, et dans l'objectif d'améliorer l'éclairage des logements et le ratio de surface de pleine terre et réaliser un bâtiment signal pour le nouveau quartier, il sera admis la construction d'un bâtiment présentant une hauteur plus importante limitée à R+15 avec une hauteur maximale de 51 m hors édicules techniques et éléments de couronnement.</b>

## 2) LA MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 6.1 : REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

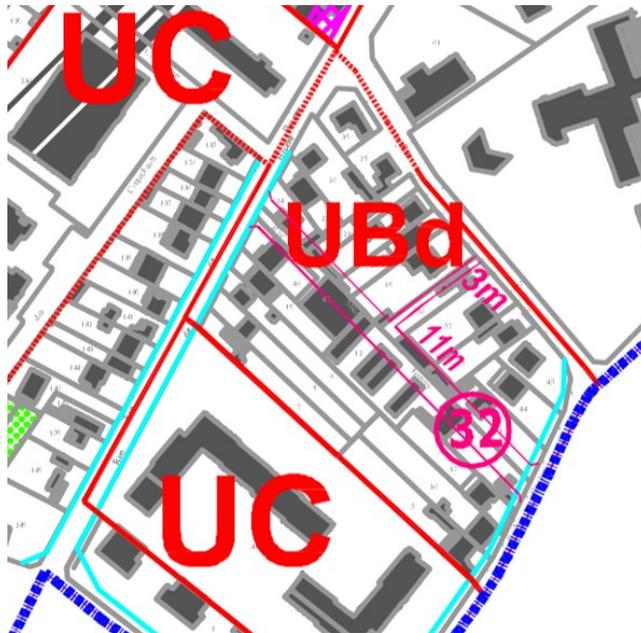
La modification concerne uniquement le secteur UBd situé face au parvis de la gare de L'Hay-les-Roses.

Pour ce secteur, l'article UB 6.1 prévoit une implantation des constructions en retrait dans une bande de 2 à 5m ou à l'alignement en cas d'élargissement de la voie prévu au PLU, ce qui n'est pas le cas pour les rues bordant ce secteur (rue de Lallier, de Bicêtre et Hochart).

Les réflexions en cours conduisent à l'élargissement de l'espace public ou ouvert au public à l'angle des rues de Lallier et de Bicêtre en résonance avec le parvis de la gare. La règle qui limite les retraits à 5m s'avère inadaptée à cette réflexion et il est proposé de supprimer la limite maximale de 5m en indiquant que les constructions doivent s'implanter en retrait de 2m minimum compté à partir de l'alignement actuel. De même il convient de préciser qu'elles pourront s'implanter également à l'alignement futur en cas de rétrocession d'espaces aménagés à la ville.

Par ailleurs, l'article UB 6.1 stipule également que pour les sentiers et voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4m et 30m comptée à partir de l'alignement.

Dans le secteur UBd est prévu un emplacement réservé pour la création d'une voie nouvelle et d'une sente piétonne.



L'emplacement réservé, créé lors de la précédente modification du PLU, a été pensé suffisamment large (11m pour la rue Michel Tognini et 3m pour la sente piétonne) pour que le recul des constructions par rapport à ces voies soient identiques à celui observé pour les voies existantes, à savoir 2m au lieu de 4m.

Il est donc proposé de préciser que la disposition relative aux sentiers et voies nouvelles ne s'applique pas en secteur UBd et lorsque ces dernières font l'objet d'un emplacement réservé.

<p><b>Rédaction actuelle</b> <b>ARTICLE UB 6.1</b></p>	<p><b>6-1 Règles générales</b></p> <p><b><u>Secteur UBa, UBc, UBd</u></b> La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, les constructions pourront s'implantées à l'alignement futur ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 2m.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur.</p> <p><b><u>Secteur UBb.</u></b> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p><b>↻ Pour les sentiers et les voies nouvelles</b></p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.</p>
<p><b>Rédaction proposée</b> <b>ARTICLE UB 6.1</b></p>	<p><b>6-1 Règles générales</b></p> <p><b><u>Secteur UBa, UBc</u></b> La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, les constructions pourront s'implantées à l'alignement futur ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 2m.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur.</p> <p><b><u>Secteur UBb</u></b> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait d'un minimum 2 mètres.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p><b><u>Secteur UBd</u></b> La façade sur rue des constructions doit être implantée en retrait de l'alignement avec un minimum de 2m.</p> <p>En cas de rétrocession à la ville d'espaces destinés à intégrer la voirie publique (voie, allée, ...), les constructions pourront être implantées à l'alignement futur ou en retrait avec un minimum de 2m.</p> <p><b>↻ Pour les sentiers et les voies nouvelles</b></p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur UBd et lorsque les sentes et voies nouvelles font l'objet d'un emplacement réservé.</p> <p>NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.</p>

## **D- INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LES ELEMENTS CONSTITUANT LE PLU**

### **Le PADD et les OAP**

Le PADD et les OAP ne font l'objet d'aucune modification

### **Le rapport de présentation et les justifications**

La partie diagnostic initial n'est pas modifiée. La partie justifications et impacts sur l'environnement est modifiée en partie 2 (justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et évolutions du règlement – partie 2 : règlement des zones) et est jointe au présent dossier de modification simplifiée.

### **Le règlement**

Le règlement écrit est modifié et est joint au présent dossier de modification simplifiée.

### **Le plan de zonage**

Le plan de zonage ne fait l'objet d'aucune modification.

### **Les annexes**

Les annexes ne font l'objet d'aucune modification.