



**Commune de YERRES
Plan Local d'Urbanisme**

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Rapport de Présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23/06/2011
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28/06/2012
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31/05/2013
PLU mis à jour par arrêté N°2016-87 du 01/03/2016
PLU mis à jour par arrêté N°2016-166 du 19/05/2016
PLU mis à jour par arrêté N°2016-281 du 30/06/2016
Révision générale du PLU prescrite par délibération N° 2018/03/645 du 29/03/2018
Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable révisé acté par délibération N°2018/12/749 du 13/12/2018
Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2019

Table des matières

1	INTRODUCTION.....	3
1.1	Procédures en cours.....	3
1.2	Liste des ajustements du dispositif réglementaire (règlement écrit et zonage) contenus dans le projet de modification.....	3
1.3	Détermination de la procédure adaptée.....	4
1.4	Présentation de la procédure de modification simplifiée.....	5
1.5	Contenu du dossier.....	6
2	ORIENTATIONS SUIVIES PAR LE PROJET DE MODIFICATION ET CONTENU.....	7
2.1	Modification de l'article UA 6 réglementant l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques.....	7
2.1.1	Constats.....	7
2.1.2	Orientation retenue.....	7
2.1.3	Compatibilité avec les orientations du PADD.....	7
2.1.4	Rédactions comparatives.....	8
2.2	Modification de l'article UE 7 réglementant l'implantation par rapport aux limites séparatives.....	9
2.2.1	Constats.....	9
2.2.2	Orientation retenue.....	9
2.2.3	Compatibilité avec les orientations du PADD.....	10
2.2.4	Rédactions comparatives.....	10
2.3	Modifications de l'article UE 10 – règle de hauteur.....	11
2.3.1	Constats.....	11
2.3.2	Orientation retenue.....	12
2.3.3	Compatibilité avec les orientations du PADD.....	12
2.3.4	Rédactions comparatives.....	12
2.4	Modifications de l'article UE 11 – l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.....	14
2.4.1	Constats.....	14
	L'article UE 11 relatif l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger est exigeant. Cela s'explique par la forte identité patrimoniale de la ville de Yerres et la volonté de la préserver et la mettre en valeur.....	14
2.4.2	Orientation retenue.....	15
2.4.3	Compatibilité avec les orientations du PADD.....	15
2.4.4	Rédactions comparatives.....	16

1 INTRODUCTION

1.1 Procédures en cours

La Ville de YERRES a engagé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 29 mars 2018. Cette révision entre dans le champ de la procédure prévue à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et poursuit les objectifs généraux suivants :

- traduire dans le PLU les orientations des documents de planification supra-communaux et les évolutions législatives récentes (lois dites Grenelle I et II, ALUR, Modernisation, SDRIF, SRCE) ;
- améliorer l'efficacité du PLU en se saisissant des outils réglementaires développés depuis la prescription du règlement actuel ;
- améliorer la lisibilité et la clarté des documents et des prescriptions réglementaires pour garantir la sécurité juridique des autorisations ;
- maîtriser la densification des tissus pavillonnaires les moins bien desservis ;
- améliorer l'attractivité des secteurs déjà identifiés pour accueillir la croissance urbaine ;
- renforcer le volet patrimonial et paysager du PLU et son intégration au règlement, afin de favoriser la préservation des éléments présentant un intérêt architectural ou paysager ;
- renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux conformément à l'esprit des lois Grenelle ;
- redéfinir pour chaque site à valeur patrimoniale et paysagère les mesures de protections adaptées à leurs caractéristiques, y compris, quand nécessaire, les Espaces Boisés Classés ;
- prendre en compte les nouveaux besoins en matière d'équipements publics ;
- permettre l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique par l'intégration de la partie graphique du règlement révisé au « Géoportail de l'Urbanisme » en la numérisant selon les standards proposés par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG).

Cette révision, ambitieuse dans ses objectifs, nécessite une longue période d'élaboration avec une approbation planifiée pour le second semestre 2022.

Les nouvelles orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 13 décembre 2018. La prise en compte de cette progression est ainsi développée dans la présente notice de présentation.

1.2 Liste des ajustements du dispositif réglementaire (règlement écrit et zonage) contenus dans le projet de modification

Le présent projet de modification permet des ajustements de la réglementation actuelle respectueux de l'équilibre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ainsi que les orientations du PADD en cours de révision telles que débattues en séance du conseil municipal le 13 décembre 2018.

La modification décrite dans le présent dossier décline ainsi les ajustements et changements de la zone UE suivants :

- Modification de l'article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- Modification de l'article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Modification de l'article UE 10 : La hauteur maximale des constructions
- Modification de l'article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

1.3 Détermination de la procédure adaptée

La modification relative à la hauteur maximale concerne uniquement les constructions situées le long de la rue du Maréchal Juin et celles situées à l'angle de cette dernière et de la rue Gabriel Péri. La surface de droit à construire représentera donc moins de 20 % de la surface totale des droits à bâtir de la zone UE.

Les modifications des articles 6, 7 et 11 de la zone UE n'ont pas d'impact sur les possibilités de construction.

En l'espèce, le présent projet ne prévoit pas :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant l'objet et la nature des évolutions portées au présent projet, il a été déterminé que celui-ci entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée précisée à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

1.4 Présentation de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est utilisée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle (article L123-13-3-I du Code de l'urbanisme)
- l'augmentation, dans la limite de 20 %, des possibilités de constructions de bâtiments à usage d'habitation dans une zone urbaine, en prenant en compte l'ensemble des règles du plan - articles L123-1-11-al.2 et L123-13-2-al.1 du Code de l'urbanisme
- l'augmentation, jusqu'à 50%, des règles de densité en faveur des logements sociaux - articles L127-1 et L123-13-2-al.1 du Code de l'urbanisme
- l'augmentation, jusqu'à 30%, des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique - articles L128-1 et -2 et L123-13-2-al.1 du Code de l'urbanisme
- autres modifications en dehors de celles concernées par la procédure de modification de droit commun - article L123-13-3-I du Code de l'urbanisme

	Modifications
Rectification d'une erreur matérielle	<ul style="list-style-type: none">• non
Augmentation dans la limite de 20 % des possibilités de constructions de bâtiments à usage d'habitation dans une zone urbaine, en prenant en compte l'ensemble des règles du plan	<ul style="list-style-type: none">• oui, augmentation des hauteurs sur une rue ce qui ne représente pas 20 % de la zone UE
Augmentation, jusqu'à 50%, des règles de densité en faveur des logements sociaux	<ul style="list-style-type: none">• non
Augmentation, jusqu'à 30%, des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique	<ul style="list-style-type: none">• non
Autres modifications en dehors de celles concernées par la procédure de modification de droit commun	<ul style="list-style-type: none">• modification de la ligne d'implantation,• modification de l'implantation par rapport aux limites séparatives,• modification de l'aspect architectural.

Elle se déroule selon les étapes énumérées ci-dessous :

Etape 1 – Arrêté du maire

Ampliation de l'arrêté est faite au préfet de département et des mesures de publicité sont mises en œuvre.

Etape 2 – Élaboration du projet de modification

Etape 3 – Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.

Etape 4 – Définition des modalités de la mise à disposition – Délibération du Conseil Municipal

Etape 5 – Notification du projet au Préfet et autres personnes publiques associées. Lorsque le projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou si après examen au cas par cas, l'autorité environnementale a pris une décision en ce sens, une évaluation environnementale dite « renforcée » sera produite avec une saisine de cette dernière pour avis.

Etape 6 – Mise à disposition du public du projet de modification :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois,

dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Etape 7 – Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant, le Conseil Municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et des observations du public).

Etape 8 – Mesures de publicité

- Transmission de la délibération et du projet au préfet
- Affichage un mois en mairie
- Mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département
- Publication au recueil des actes administratifs si EPCI comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ou si commune de plus de 3 500 habitants
- Publication sur le portail national de l'urbanisme (NDRL : dans le cas d'espèce la numérisation du plan local d'urbanisme pour intégration au géo portail de l'urbanisme ne sera effectuée que dans le cadre de l'approbation du projet de révision générale prescrit le 29 mars 2018).

1.5 Contenu du dossier

Ce dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation, présentant les objets et les justifications de cette procédure
- Le règlement, présentant les articles après modification
- Les documents graphiques après modification

2 ORIENTATIONS SUIVIES PAR LE PROJET DE MODIFICATION ET CONTENU

Le présent projet de modification résulte d'une série de constats et d'orientations qui sont présentées au titre du présent chapitre.

2.1 *Modification de l'article UE 6 réglementant l'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques*

2.1.1 **Constats**

En vis-à-vis des rues de Concy, Gabriel Péri et Pierre Brossolette, les constructions doivent respecter la ligne d'implantation obligatoire figurant sur le document graphique. Elles s'implantent ensuite librement dans toute la profondeur du terrain sous réserve des dispositions des autres articles.

Une étude urbaine menée par l'architecte conseil de la Ville de Yerres a montré la nécessité d'accompagner d'un point de vue urbanistique la place du 19 mars 1962 et la rue du Maréchal Juin dans l'objectif de donner un caractère urbain aux abords de cette place et de la rue du Maréchal Juin. Il en ressort que la ligne d'implantation obligatoire au niveau de la rue Gabriel Péri ainsi que l'absence d'une ligne d'implantation sur la rue du Maréchal Juin ne répondent pas à cet objectif.

Il convient donc de remédier à cette contrainte d'application de la règle.

2.1.2 **Orientation retenue**

La présente modification cherchera à modifier la ligne d'implantation obligatoire sur la rue Gabriel Péri et à fixer une ligne d'implantation obligatoire sur la rue du Maréchal Juin. Les constructions devront s'implanter sur cette ligne d'implantation obligatoire ou en retrait de cette dernière.

2.1.3 **Compatibilité avec les orientations du PADD**

Cette modification est compatible avec les dispositions de l'axe 1 du PADD en vigueur : Améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire : Yerres, une ville engagée pour la qualité de son paysage et de son cadre de vie. En effet, à travers cet axe, la commune s'engage à embellir et valoriser les grands axes. Le projet de modification a pour objectif de structurer cette rue.

Elle est également cohérente avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable débattu en séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2018.

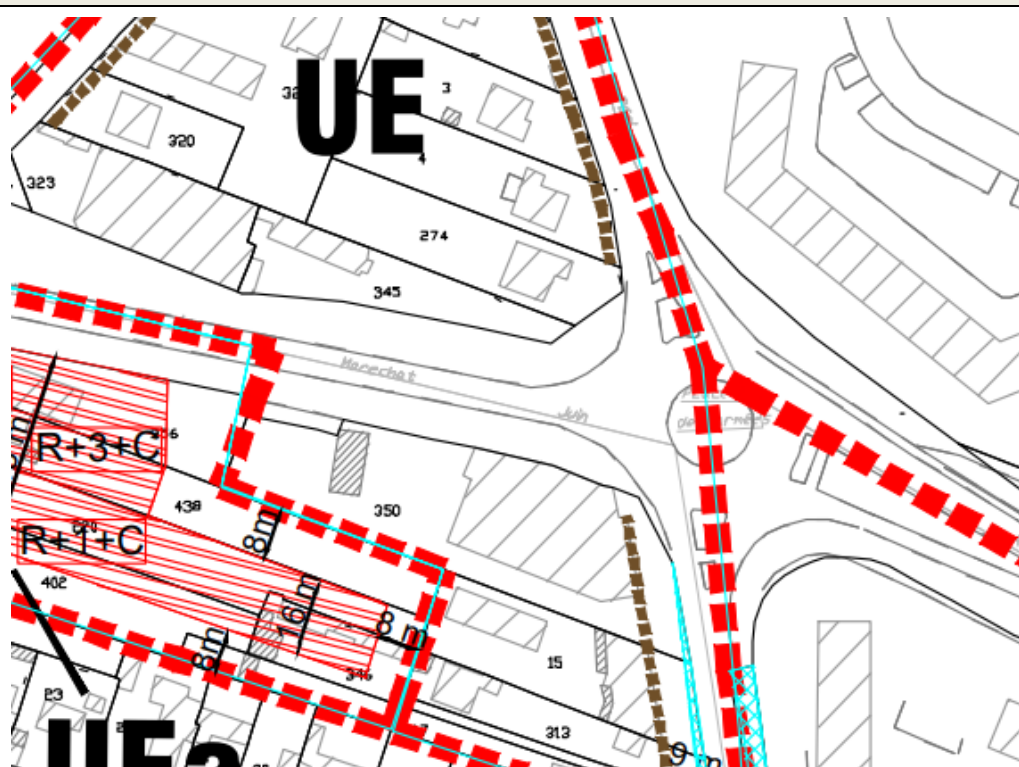
En l'espèce avec :

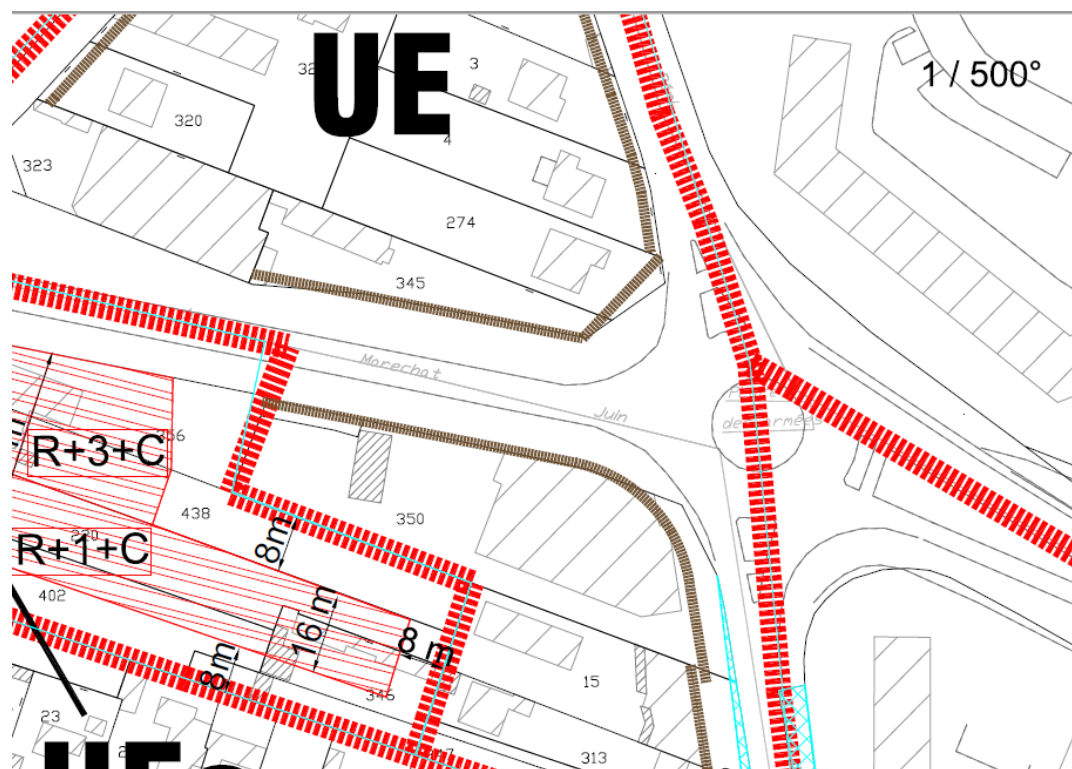
- l'orientation n°1-3-1 « *garantir la bonne intégration des nouveaux projets en harmonie avec les caractéristiques de chacun quartiers* ». Un regard attentif sera porté sur l'intégration des projets au tissu urbain existant ainsi que sur la cohérence des gabarits (hauteurs, volumes, etc.).
- l'orientation n°1-3-2 « Renforcer l'attention portée au traitement de la jonction entre l'espace public et les espaces privés ; Le PADD veillera à apporter de la qualité aux espaces publics, à travers le traitement des limites entre espace privé et espace public.

2.1.4 Rédactions comparatives

EXTRAIT DU PLAN EN VIGUEUR AVANT MODIFICATION	EXTRAIT DU PLAN PORTE PAR LE PROJET DE MODIFICATION (MODIFICATIONS EN ROUGE)
<p>6-1 Règle générale :</p> <p>Le long des sentiers piétons non ouverts à la circulation automobile, les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 7, sans pouvoir s'implanter en limite dudit sentier.</p> <p>6-1-1 : En vis-à-vis des rues de Concy, Gabriel Péri, et Pierre Brossolette, les constructions doivent respecter la ligne d'implantation obligatoire figurant sur le document graphique. Elles s'implantent ensuite librement dans toute la profondeur du terrain sous réserves des dispositions des autres articles.</p>	<p>6-1 Règle générale :</p> <p>Le long des sentiers piétons non ouverts à la circulation automobile, les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 7, sans pouvoir s'implanter en limite dudit sentier.</p> <p>6-1-1 : En vis-à-vis des rues de Concy, Gabriel Péri, Maréchal Juin et Pierre Brossolette, les constructions doivent respecter la ligne d'implantation obligatoire figurant sur le document graphique ou s'implanter en retrait de cette dernière. Elles s'implantent ensuite librement dans toute la profondeur du terrain sous réserves des dispositions des autres articles.</p>

EXTRAIT DU PLAN EN VIGUEUR AVANT MODIFICATION





2.2 Modification de l'article UE 7 réglementant l'implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Constats

Pour les terrains présentant une façade en vis à vis des rues de Concy, Gabriel Péri, Maréchal Juin, Rond-point Pasteur, les constructions doivent dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur s'implanter sur les deux limites séparatives.

Les différentes analyses de projet de construction le long des axes structurants et l'étude urbaine menée par l'architecte conseil de la Ville de Yerres sur le secteur de la rue du Maréchal Juin ont montré que l'obligation d'implanter les constructions sur les deux limites séparatives pouvait s'avérer être une contrainte ne permettant pas de garantir la bonne intégration de la future construction (exemple : rupture de séquence bâti non cohérente, difficulté d'insertion des constructions par rapport au site proche).

Il convient donc de remédier à cette contrainte en permettant d'introduire plus de souplesse en fonction de la morphologie de la parcelle et de la configuration urbaine dans laquelle la future construction va s'implanter. Selon les circonstances, il sera opportun de s'implanter sur les deux limites séparatives, sur une des deux limites, voire sur aucune.

2.2.2 Orientation retenue

La présente modification cherchera à assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2.2.3 Compatibilité avec les orientations du PADD

Cette modification est compatible avec les dispositions de l'axe 1 du PADD en vigueur : Améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire : Yerres, une ville engagée pour la qualité de son paysage et de son cadre de vie. En effet, à travers cet axe, la commune s'engage à embellir et valoriser les grands axes. Le projet de modification a pour objectif de structurer cette rue.

Elle est également cohérente avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable débattu en séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2018. En l'espèce avec l'orientation n°1-3-1 « *garantir la bonne intégration des nouveaux projets en harmonie avec les caractéristiques de chacun quartiers* ». Un regard attentif sera porté sur l'intégration des projets au tissu urbain existant ainsi que sur la cohérence des gabarits (hauteurs, volumes, etc.).

2.2.4 Rédactions comparatives

EXTRAIT DU PLAN EN VIGUEUR AVANT MODIFICATION	EXTRAIT DU PLAN PORTE PAR LE PROJET DE MODIFICATION (MODIFICATIONS EN ROUGE)
<p>7-1 Règle générale :</p> <p>7-1-1 : <u>Pour les terrains présentant une façade en vis à vis des rues de Concy, Gabriel Péri, Maréchal Juin, Rond-point Pasteur, les constructions s'implantent en respectant les dispositions suivantes :</u></p> <p><u>Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :</u> Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à ces voies.</p> <p><u>Pour les terrains présentant une façade en vis à vis des rues Brossolette et rond-point Gambetta, les constructions s'implantent en respectant les dispositions suivantes :</u></p> <p><u>Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur</u></p> <ul style="list-style-type: none">- si la parcelle a une longueur de façade sur rue inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives	<p>7-1 Règle générale :</p> <p>7-1-1 : <u>Pour les terrains présentant une façade en vis à vis des rues de Concy, Gabriel Péri, Maréchal Juin, Rond-point Pasteur, les constructions s'implantent en respectant les dispositions suivantes :</u></p> <p><u>Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :</u> Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à ces voies. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.</p> <p><u>Pour les terrains présentant une façade en vis à vis des rues Brossolette et rond-point Gambetta, les constructions s'implantent en respectant les dispositions suivantes :</u></p> <p><u>Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur</u></p> <ul style="list-style-type: none">— si la parcelle a une longueur de façade sur rue inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives— si la longueur de la façade est supérieure à 15 mètres, les constructions ne peuvent

<p>- si la longueur de la façade est supérieure à 15 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter que sur l'une des deux limites séparatives</p> <p>S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.</p>	<p>s'implanter que sur l'une des deux limites séparatives</p> <p>S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.</p>
<p><u>Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.1.4.</p>	<p><u>Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.1.4.</p>
<p>7-1-2 :</p> <p><u>Pour les terrains présentant une façade en vis à vis des autres rues :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.1.4.</p>	<p>7-1-2:</p> <p><u>Pour les terrains présentant une façade en vis à vis des autres rues :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.1.4.</p>

2.3 Modifications de l'article UE 10 – règle de hauteur

2.3.1 Constats

Pour l'ensemble des constructions situé le long de la rue du Maréchal Juin, à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement :

- le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 2 + combles,
- la hauteur de la construction ne peut dépasser 9 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

La rue du Maréchal Juin est une séquence urbaine, marquée par un espace public généreux, composé d'alignement d'arbres, d'emplacement réservé aux circulations douces et de bâtis en front de rue présentant des hauteurs en R+3+C. Elle marque la continuité urbaine entre le centre-ville et le futur quartier de la gare.

L'étude urbaine menée par l'architecte conseil de la Ville de Yerres a montré la nécessité de renforcer le caractère urbain et commercial de cette rue dès la place du 19 mars 1962.

Pour renforcer cette séquence urbaine, il est nécessaire notamment de permettre des hauteurs du bâti plus généreuses visant à :

- favoriser l'implantation de commerces de qualité en permettant des rez-de-chaussée avec des hauteurs généreuses, offrant de belles devantures commerciales,
- assurer une cohérence avec le projet d'aménagement programmé situé aux abords de la rue du Maréchal Juin et l'angle avec la rue de Concy (projet R+3+C),
- permettre des différences de hauteur pour créer des séquences verticales et ainsi rythmer les façades.

2.3.2 Orientation retenue

C'est pourquoi le projet de modification entend autoriser des constructions ayant un nombre de niveaux maximum égal à R + 3 + comble ou R + 3 + attique et dont la hauteur ne pourra pas dépasser 19 mètres au point le plus haut, pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri. Une hauteur moindre des façades et constructions situées rue Gabriel Péri peut être imposée, afin d'assurer une transition avec le gabarit des constructions voisines situées rue Gabriel Péri.

2.3.3 Compatibilité avec les orientations du PADD

Cette modification est compatible avec les dispositions de l'axe 1 du PADD en vigueur : Améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire : Yerres, une ville engagée pour la qualité de son paysage et de son cadre de vie. En effet, à travers cet axe, la commune s'engage à embellir et valoriser les grands axes. Le projet de modification a pour objectif de structurer et rendre attractif cette rue.

Cette modification est également compatible avec les dispositions de l'axe 3 du PADD en vigueur : apporter une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir. En effet, la modification permet d'augmenter la densité sur cette rue, favoriser des nouveaux logements sous la forme d'appartements afin de permettre le maintien et l'accueil de jeunes actifs.

Elle est également cohérente avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable débattu en séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2018.

En l'espèce avec :

- l'orientation n°1-3-1 « *garantir la bonne intégration des nouveaux projets en harmonie avec les caractéristiques de chacun quartiers* ». Un regard attentif sera porté sur l'intégration des projets au tissu urbain existant ainsi que sur la cohérence des gabarits (hauteurs, volumes, etc.).
- l'orientation n°3-2-3 « *permettre un développement modéré le long des axes structurants* ». La requalification est assurée par une mutation des tissus situés en bordure des voies ainsi que par un accompagnement qualitatif des espaces publics. Cette requalification pourra permettre l'implantation à la fois de logements, d'équipements, de services et de commerces.
- l'orientation n°3-1-2 « *favoriser la production d'une offre de logements diversifiées et adaptée* ».
- l'orientation n°3-3-2 « *Poursuivre l'embellissement et la mise en valeur des grands axes* »

2.3.4 Rédactions comparatives

REDACTION EN VIGUEUR AVANT MODIFICATION	REDACTION PORTEE PAR LE PROJET DE MODIFICATION (MODIFICATIONS EN ROUGE)
10-2 Règles générales : Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.	10-2 Règles générales : Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

10-2-1 : Pour l'ensemble des constructions, à l'exception de celles situées en bordure des rues citées aux articles 10-2-2 et 10-2-3

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement

- le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 2 + combles,
- la hauteur de la construction ne peut dépasser 9 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

10-2-2 : Pour les constructions situées en bordure des rues de Concy, de Mendig, des Lauriers, Gabriel Péri et Pierre Brossolette

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de ces rues :

- le nombre de niveaux est égal à R + 1 + combles, ou R+1+ un étage en attique avec un retrait minimum de 1.5 m
- la hauteur de la construction ne peut dépasser 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère du deuxième niveau et 9 mètres au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions dont le linéaire de façade sur rue ou parallèle à la rue est supérieur à 20 mètres, la hauteur maximum est fixée à R+2+combles ou un étage en attique, soit 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au point le plus haut, sur une emprise correspondant à 50 % maximum de l'emprise située le long de la voie ou parallèlement à la voie, dans la bande des 25 mètres.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces rues :

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

10-2-3 : Pour les constructions situées dans le sous-secteur UEa

La hauteur maximale des constructions est définie sur les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

10-2-1 : Pour l'ensemble des constructions, à l'exception de celles situées en bordure des rues citées aux articles 10-2-2, 10-2-3 et 10-2-4

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement

- le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 2 + combles **ou attique ; dans ce cas, le retrait en attique sera de 3 mètres minimum,**
- la hauteur de la construction ne peut dépasser **9 mètres à l'égout et 14 15** mètres au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne peut excéder **5 6** mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

10-2-2 : Pour les constructions situées en bordure des rues de Concy, de Mendig, des Lauriers, Gabriel Péri et Pierre Brossolette et les ronds-points Pasteurs et Gambetta

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de ces rues :

- le nombre de niveaux est égal à R + 1 + combles, ou R+1+ un étage en attique avec un retrait minimum de 1.5 mètre.
- la hauteur de la construction ne peut dépasser ~~6 mètres à l'égout ou à l'acrotère du deuxième niveau~~ et 9 mètres au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions dont le linéaire de façade sur rue ou parallèle à la rue est supérieur à 20 mètres, la hauteur maximum est fixée à R+2+combles ou un étage en attique **ne pouvant dépasser 12 mètres au point le plus haut., soit 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au point le plus haut, sur une emprise correspondant à 50 % maximum de l'emprise située le long de la voie ou parallèlement à la voie, dans la bande des 25 mètres.**

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces rues :

La hauteur des constructions ne peut excéder **5 6** mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

10-2-3 : Pour les constructions situées dans le sous-secteur UEa

La hauteur maximale des constructions est définie sur les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

	<p>10-2-4 : Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri, A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de la rue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 3 + comble ou R + 3 + attique ; dans ce cas le retrait en attique doit être suffisant pour garder une cohérence architecturale - La hauteur de la construction ne peut dépasser 19 mètres au point le plus haut - Une hauteur moindre des façades et constructions situées rue Gabriel Péri peut être imposée, afin d'assurer une transition avec le gabarit des constructions voisines situées rue Gabriel Péri. <p>Au-delà de la bande des 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de la rue : la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.</p> <p>Pour des raisons de composition architecturale ou d'intégration à la séquence bâtie, une majoration de 10 % de la hauteur pourra être autorisée.</p>
--	---

2.4 Modifications de l'article UE 11 – l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

2.4.1 Constats

L'article UE 11 relatif l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger est exigeant. Cela s'explique par la forte identité patrimoniale de la ville de Yerres et la volonté de la préserver et la mettre en valeur.

La zone UE correspond aux abords de grands axes stratégiques et de pôles de proximité, les règles du PLU doivent tenir compte de ces particularités.

Pour renforcer la qualité urbaine, paysagère et architecturale de ces grands axes, il convient d'assouplir les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour permettre une véritable insertion de ces dernières dans leur environnement et permettre des formes architecturales répondant aux besoins actuels de logements.

2.4.2 Orientation retenue

C'est pourquoi le projet de modification entend :

- permettre les toitures terrasses lorsque le parti pris architectural le justifie et dans la mesure où elles prennent en compte le contexte urbain et l'environnement proche, pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri.
- permettre des constructions de conception architecturale contemporaine, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux
- préciser les règles relatives aux balcons loggias et terrasses

2.4.3 Compatibilité avec les orientations du PADD

Cette modification est compatible avec les dispositions de l'axe 1 du PADD en vigueur : Améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire : Yerres, une ville engagée pour la qualité de son paysage et de son cadre de vie. En effet, à travers cet axe, la commune s'engage à embellir et valoriser les grands axes. Le projet de modification a pour objectif de structurer et rendre attractif cette rue, de renforcer la qualité de l'aménagement urbain (qualité des constructions, insertion dans leur environnement, qualité des espaces publics, etc.)

Cette modification est compatible avec :

- les dispositions de l'axe 3 du PADD en vigueur (Apporter une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir), qui entend « Favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés, sous la forme d'appartements ou de maisons de ville, afin de permettre le maintien et l'accueil de ces jeunes actifs »
- les dispositions de l'axe 1 du PADD en vigueur (Améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire : Yerres, une ville engagée pour la qualité de son paysage et de son cadre de vie) qui s'engage à « Améliorer la qualité esthétique des constructions, en respectant l'originalité et l'identité de chaque quartier »

Cette modification est également compatible avec les dispositions de l'axe 3 du PADD en vigueur : apporter une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir. En effet, la modification permet de favoriser des nouveaux logements adaptés aux usages actuels, sous la forme d'appartements afin de permettre le maintien et l'accueil de jeunes actifs.

Elle est également cohérente avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable débattu en séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2018.

En l'espèce avec :

- l'orientation n°1-3-1 « garantir la bonne intégration des nouveaux projets en harmonie avec les caractéristiques de chacun des quartiers ». Un regard attentif sera porté sur l'intégration des projets au tissu urbain existant ainsi que sur la cohérence des gabarits (hauteurs, volumes, etc.).
- l'orientation n°3-1-2 « favoriser la production d'une offre de logements diversifiés et adaptée ». A l'échelle de la ville, l'évolution de l'offre résidentielle est envisagée à la fois sur le plan quantitatif et qualitatif. L'objectif est de permettre le maintien des jeunes, des familles ainsi que des seniors. La diversification du parc permettra d'adapter les logements aux besoins des modes de vie contemporains. La programmation des différentes opérations sera diversifiée tant dans les typologies de logements que des formes urbaines.
- l'orientation n°3-3-2 « Poursuivre l'embellissement et la mise en valeur des grands axes »

2.4.4 Rédactions comparatives

REDACTION EN VIGUEUR AVANT MODIFICATION	REDACTION PORTEE PAR LE PROJET DE MODIFICATION (MODIFICATION EN ROUGE)
<p>11-1 Dispositions générales à prendre en compte :</p> <p>11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les toitures Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°. <p>Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.</p> <p>Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour les bâtiments annexes de faible dimension, ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale.</p> <p>Les toitures terrasses doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ne pas être accessibles ○ représenter un élément ponctuel de surface limitée de la toiture ○ faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés. <p>L'éclairage des combles peut être assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ soit par des ouvertures en lucarnes à croupe, ○ soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants, ○ soit par des ouvertures en pignon. 	<p>11-1 Dispositions générales à prendre en compte :</p> <p>11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les toitures Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°. <p>Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.</p> <p>Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour les bâtiments annexes de faible dimension, ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale.</p> <p>Les toitures terrasses ou à faible pente doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ne pas être accessibles ○ représenter un élément ponctuel de surface limitée de la toiture ○ faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés. <p>Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées lorsque le parti pris architectural le justifie et dans la mesure où elles prennent en compte le contexte urbain et l'environnement proche.</p> <p>L'éclairage des combles peut être assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ soit par des ouvertures en lucarnes à croupe, ○ soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants ○ soit par des ouvertures en pignon ○ soit par des verrières

Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Pour les constructions principales les toitures à pente doivent présenter l'aspect des tuiles ou de l'ardoise. En cas d'aspect tuiles, il doit être de 22 tuiles au m² minimum. L'aspect zinc est autorisé.

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.

Les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement. Lorsqu'ils sont placés en étage, ils doivent être persiennés. En rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits.

Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 60 cm de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.

Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

~~Pour les constructions principales les toitures à pente doivent présenter l'aspect des tuiles ou de l'ardoise. En cas d'aspect tuiles, il doit être de 22 tuiles au m² minimum. L'aspect zinc est autorisé.~~

▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

~~Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.~~

~~Les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement. Lorsqu'ils sont placés en étage, ils doivent être persiennés. En rez-de-chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.~~

~~Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.~~

~~Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.~~

~~Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits.~~

~~Toutefois, en façade sur rue, les balcons de 60 cm de profondeur maximum sont autorisés. De même, les balcons, les loggias et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale~~

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

~~de la construction et qu'ils permettent sa bonne intégration dans l'environnement urbain.~~

Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.

Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

Pour les façades sur rue :

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture.
- Les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement.
- Les volets en écharpe sont interdits.

Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :

- Les portes de garage,
- Les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
- Les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade. La partie inférieure des garde-corps des terrasses situés en attique, devra être pleine.

Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri :

	<ul style="list-style-type: none"> ○ En façade sur rue : <ul style="list-style-type: none"> - Les loggias pourront être admises sous réserve qu'elles participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain, - Les terrasses situées au niveau attique sont autorisées, la partie inférieure des garde-corps des terrasses devra être pleine, - Les balcons sont interdits. ○ Pour les autres façades, les balcons, les loggias et terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain. <p>Pour les autres rues :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En façade sur rue, les balcons et terrasses ne sont autorisés qu'à condition d'être situés sur une construction implantée à 8 mètres minimum de l'alignement et sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain. ○ Pour les autres façades : les balcons et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain. ○ Les loggias sont interdites. <p>Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.</p>
--	--