

## NOTE DE PRESENTATION SUR LA MODIFICATION DU PLU

Par arrêté n°2019-339, le Maire a prescrit la modification du PLU approuvé le 18 décembre 2012 ;

Depuis 2012, le PLU a déjà connu certaines évolutions :

- une modification du 15 octobre 2013
- 3 mises à jour en 2016,
- une révision allégée le 28 mars 2017
- une modification simplifiée le 12 février 2019

La présente modification a pour objet :

- ✚ -de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Hauts du Cornillot » afin de la rendre compatible avec le SDRIF approuvé en 2013 ; l'orientation d'aménagement et de programmation actuelle ne respecte pas le front urbain inscrit au SDRIF. Le projet d'éco quartier est donc amputé de sa partie sud (sud du chemin de la République) qui intègre la zone naturelle ;
- ✚ de redéfinir les règles et le zonage des zones UT et UP, afin de permettre une densification respectueuse de l'environnement et des cœurs d'îlots verts

Ainsi, les coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts de la zone UT, sont modifiés, ainsi que les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives et les hauteurs

Pour la zone UP, seules les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives et les hauteurs sont modifiées.

Pour ce qui est du zonage, les secteurs définis ci-dessous sont transférés en UP :

- Le secteur délimités par les rues Clémenceau, à l'Est, la rue d'Yverny au sud, la rue du Général Leclerc au Nord et l'allée du Lapin qui fume à l'Ouest, ainsi que la bande de pavillons compris entre la rue Pierre Mendès France d'un côté, et l'école Moulin Fleuri et le Collège Georges Brassens de l'autre.
  - Le secteur délimité par l'avenue Victor Hugo à l'Ouest, la rue du Tir à l'Est, la zone agricole au sud, l'allée piétonne au nord de la parcelle AS 27 au Nord
  - Le secteur délimité par l'avenue Beau au Nord, la rue du Tour du Parc à l'Ouest, l'avenue Thiers au Sud, le boulevard de la République et l'avenue Victor Hugo à l'Est
- ✚ d'inscrire de nouveaux espaces paysagers sur les documents graphiques afin de renforcer la trame verte et de préserver d'avantage l'environnement. Il s'agit des espaces suivants :
    - les abords du parc François Mitterrand, derrière les pavillons de la rue du Général Leclerc et le 2 rue Saint-Lazare
    - les jardins familiaux de la SNCF au niveau du rond-point de la Pierre Marchande
    - le cœur d'îlot situé entre les rues Milliard et du Général Leclerc
    - le cœur d'îlot situé à l'arrière des parcelles 5-7-9 avenue Thiers

- le cœur d'îlot constitué par les parcelles AN 74 et AN 73
- l'avant des parcelles situées à l'ouest de la rue Jean Nicot
- le cœur d'îlot du 17 et 19 rue de Cossigny
- le cœur d'îlot à l'arrière du 160-162 rue du Général Leclerc
- le cœur d'îlot à l'arrière des parcelles 32 et 34 avenue Victor Hugo

+ De rectifier certaines erreurs matérielles, et de préciser ou d'assouplir le règlement  
Afin de faciliter l'appréhension du règlement et de limiter les divergences possible d'interprétation, des définitions sont ajoutées.

L'assouplissement des règles concerne principalement le stationnement pour les maisons individuelles, afin qu'il soit facilité sur la parcelle

Toujours dans une optique environnementale, l'introduction de l'obligation de planter sera réintroduite dès création de surface

Enfin, afin d'être cohérent avec la réalité, la possibilité d'aménager un pourcentage d'espace semi perméable non planté est introduit

+ De passer le Merlon de la ligne TGV situé au Nord Est du territoire communal du zonage Ae au zonage A, celui-ci n'ayant plus vocation à être aménagé. De fait, le secteur Ae de la zone A est supprimé

+ D'annexer aux servitudes celle liée aux risques technologiques inhérents à la présence de la société PORTMANN (ex HEPPNER) et de retranscrire dans le règlement les règles en découlant, ainsi que la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publiques d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation