



Délégation urbanisme nord

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE L'ISLE-ADAM

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Sommaire

1. INTRODUCTION.....	3
1.1. ELEMENTS DE CADRAGE.....	3
1.2. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES	5
3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE DES POPULATIONS	21

1. INTRODUCTION

Le PLU actuel de la commune de l'Isle-Adam a été approuvé par délibération du 23 mai 2019.

1.1. ELEMENTS DE CADRAGE

17 FEVRIER 2006 Approbation du **Plan Local d'Urbanisme**.

11 MAI 2012 **Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme**

24 MARS 2016 **Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme**

24 FEVRIER 2017 La commune décide de lancer une **procédure de révision de son PLU pour permettre sa mise en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, mais aussi :**

- Mise en compatibilité totale avec les dispositions de la loi ALUR ;
- Application du nouveau régime du Code de l'urbanisme, imposé dès lors qu'une procédure de révision est prévue ;
- Mise au format CNIG du PLU ;
- Réduction d'un espace boisé classé ;
- Correction de certaines erreurs matérielles contenues dans le règlement actuel ;
- Réalisation de quelques modifications mineures du PLU

23 MAI 2019 La commune approuve la **révision du Plan Local d'Urbanisme**.

X xxx 2022 La commune prend un arrêté prescrivant la modification simplifiée du PLU

1.2. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

- La suppression du secteur de mixité sociale "P" situé le long de l'avenue de Paris, dont la compensation sera effectuée par l'identification d'un secteur de capacité équivalente dans les zones urbaines du territoire communal.
- Modification de la règle relative aux secteurs de mixité sociale et correction d'une erreur matérielle.
- La modification de la réglementation de la zone UMa afin d'implanter un commerce de bouche sur le quai de l'Oise, dans la continuité des restaurants présents, en lien avec les orientations 2.1 « Affirmer la place du commerce de centre-ville et favoriser l'élargissement de l'offre commerciale » et 2.4 « Développer des actions touristiques et environnementales sur les berges de l'Oise » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Dans le même objectif, le prolongement de la prescription « secteurs de diversité commerciale à protéger » jusqu'au bâtiment du 27 quai de l'Oise.
- Le changement de zonage de trois parcelles de la zone UM vers la zone UR afin de permettre le projet d'extension du centre commercial Leclerc.
- La suppression de plusieurs alignements spécifiques en zone UMa afin de permettre le renouvellement urbain des tissus pavillonnaires.
- La réécriture des normes de stationnement relatives aux logements collectifs afin d'en faciliter la lisibilité et l'interprétation à l'instruction.
- L'intégration de cas dérogatoires dans la partie "Volumétrie et implantation des constructions" du règlement écrit de la zone UV.
- La correction de plusieurs coquilles et erreurs matérielles dans le règlement écrit.
- La modification de la règle sur les châssis de toit, de manière à permettre dans certains cas l'installation de châssis de toit visibles depuis l'espace public, à condition qu'ils se situent en façade arrière du bâtiment.
- La mise à jour des annexes du PLU en vue d'y intégrer l'arrêté préfectoral de classement sonore des voies ferrées, les documents en relation avec la Taxe d'aménagement (TAM) et les données relatives aux sites et sols pollués présents sur le territoire communal.



> *L'ensemble des points d'évolution mentionnés ne permettent donc pas de majorer de plus de 20% les possibilités de construction d'une zone, ni d'en diminuer les possibilités de construire, ni même de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

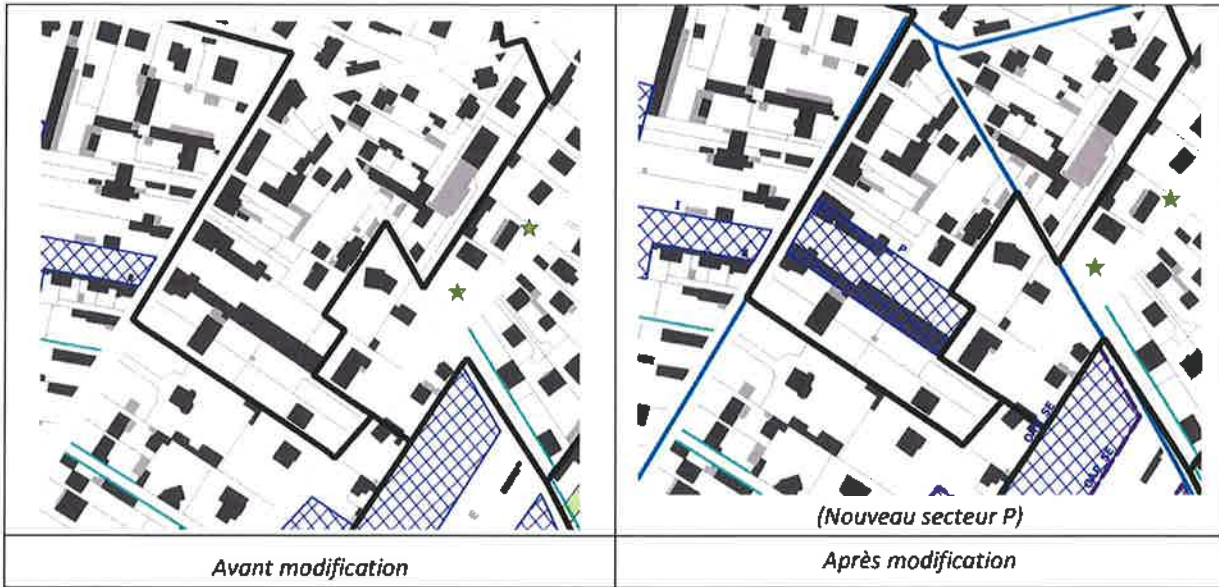
> *L'ensemble des points d'évolution souhaités rentrent ainsi dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU.*

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

2.1. Suppression du secteur de mixité sociale "P"

Contexte et objet de la modification
<p>L'actuel secteur de mixité sociale « P » est inclus dans la zone mixte UMb, le long de l'avenue de Paris à l'entrée de ville Est de la commune. Sa superficie est de 0,67 hectares et la proportion de logements locatifs sociaux envisagée est de 50%. La programmation envisagée pour ce secteur était de 50 logements, dont 25 logements locatifs sociaux.</p> <p>Ce secteur de mixité sociale étant supprimé, il s'agit de reconstituer un secteur de capacité équivalente.</p> <p>Un nouveau secteur « P » de mixité sociale sera ainsi créé sur les parcelles AV 95 et AV 96, sises avenue Valéry Giscard d'Estaing en zone UV. D'une superficie de 2360m², les deux parcelles permettent de reconstituer les 25 LLS initialement prévus dans le secteur "P", moyennant une programmation à 100% constituée de logements locatifs sociaux et une densité d'opération plus importante tout en respectant les règles volumétriques de la zone UV (40% d'emprise au sol, 8m de hauteur maximale).</p> <p>Il convient de noter que d'autres secteurs de mixité sociale (B, C, G, Q, U), dont certains sont supports d'opérations déjà réalisées ou en cours, prévoient une programmation constituée à 100% de logements locatifs sociaux.</p>

Pièces modifiées	
Règlement graphique	
 <p>(Ancien secteur P)</p> <p>Avant modification</p>	 <p>Après modification</p>



Pièces modifiées																																																																																													
Règlement écrit et règlement graphique (report du tableau)																																																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #002060; color: white;">N°</th> <th style="background-color: #002060; color: white;">Part de logements sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A</td><td>20 %</td></tr> <tr><td>B</td><td>100 %</td></tr> <tr><td>C</td><td>100 %</td></tr> <tr><td>E</td><td>30 %</td></tr> <tr><td>F</td><td>35 %</td></tr> <tr><td>G</td><td>100 %</td></tr> <tr><td>H</td><td>30 %</td></tr> <tr><td>I</td><td>35 %</td></tr> <tr><td>K</td><td>20 %</td></tr> <tr><td>N</td><td>25 %</td></tr> <tr><td>O</td><td>35 %</td></tr> <tr><td>P</td><td>50 %</td></tr> <tr><td>Q</td><td>100 %</td></tr> <tr><td>R</td><td>45 %</td></tr> <tr><td>S</td><td>40 %</td></tr> <tr><td>T</td><td>30 %</td></tr> <tr><td>U</td><td>100 %</td></tr> <tr><td>V</td><td>30 %</td></tr> <tr><td>W</td><td>50 %</td></tr> <tr><td>OAP sud-ouest</td><td>30 %</td></tr> <tr><td>OAP sud-est</td><td>35 %</td></tr> <tr><td>OAP nord</td><td>50 %</td></tr> </tbody> </table>	N°	Part de logements sociaux	A	20 %	B	100 %	C	100 %	E	30 %	F	35 %	G	100 %	H	30 %	I	35 %	K	20 %	N	25 %	O	35 %	P	50 %	Q	100 %	R	45 %	S	40 %	T	30 %	U	100 %	V	30 %	W	50 %	OAP sud-ouest	30 %	OAP sud-est	35 %	OAP nord	50 %	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #002060; color: white;">Secteur</th> <th style="background-color: #002060; color: white;">Proportion LL5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A</td><td>20%</td></tr> <tr><td>B</td><td>100%</td></tr> <tr><td>C</td><td>100%</td></tr> <tr><td>E</td><td>30%</td></tr> <tr><td>F</td><td>35%</td></tr> <tr><td>G</td><td>100%</td></tr> <tr><td>H</td><td>30%</td></tr> <tr><td>I</td><td>35%</td></tr> <tr><td>K</td><td>20%</td></tr> <tr><td>N</td><td>25%</td></tr> <tr><td>O</td><td>35%</td></tr> <tr><td>P</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Q</td><td>100%</td></tr> <tr><td>R</td><td>45%</td></tr> <tr><td>S</td><td>40%</td></tr> <tr><td>T</td><td>30%</td></tr> <tr><td>U</td><td>100%</td></tr> <tr><td>V</td><td>30%</td></tr> <tr><td>W</td><td>50%</td></tr> <tr><td>OAP sud-ouest</td><td>50%</td></tr> <tr><td>OAP sud-est</td><td>50%</td></tr> <tr><td>OAP Nord</td><td>50%</td></tr> </tbody> </table>	Secteur	Proportion LL5	A	20%	B	100%	C	100%	E	30%	F	35%	G	100%	H	30%	I	35%	K	20%	N	25%	O	35%	P	100%	Q	100%	R	45%	S	40%	T	30%	U	100%	V	30%	W	50%	OAP sud-ouest	50%	OAP sud-est	50%	OAP Nord	50%
N°	Part de logements sociaux																																																																																												
A	20 %																																																																																												
B	100 %																																																																																												
C	100 %																																																																																												
E	30 %																																																																																												
F	35 %																																																																																												
G	100 %																																																																																												
H	30 %																																																																																												
I	35 %																																																																																												
K	20 %																																																																																												
N	25 %																																																																																												
O	35 %																																																																																												
P	50 %																																																																																												
Q	100 %																																																																																												
R	45 %																																																																																												
S	40 %																																																																																												
T	30 %																																																																																												
U	100 %																																																																																												
V	30 %																																																																																												
W	50 %																																																																																												
OAP sud-ouest	30 %																																																																																												
OAP sud-est	35 %																																																																																												
OAP nord	50 %																																																																																												
Secteur	Proportion LL5																																																																																												
A	20%																																																																																												
B	100%																																																																																												
C	100%																																																																																												
E	30%																																																																																												
F	35%																																																																																												
G	100%																																																																																												
H	30%																																																																																												
I	35%																																																																																												
K	20%																																																																																												
N	25%																																																																																												
O	35%																																																																																												
P	100%																																																																																												
Q	100%																																																																																												
R	45%																																																																																												
S	40%																																																																																												
T	30%																																																																																												
U	100%																																																																																												
V	30%																																																																																												
W	50%																																																																																												
OAP sud-ouest	50%																																																																																												
OAP sud-est	50%																																																																																												
OAP Nord	50%																																																																																												
<i>Avant modification</i>	<i>Après modification</i>																																																																																												

2.2. Modification de la règle relative aux secteurs de mixité sociale et correction d'une erreur matérielle

Contexte et objet de la modification

Le règlement écrit en vigueur n'est pas suffisamment précis sur les modalités d'application des secteurs de mixité sociale : il ne définit ni le nombre minimal de logements auquel s'applique la proportion de logement social s'appliquant dans les secteurs de mixité sociale, ni les typologies de logements sociaux à prévoir dans chaque secteur.

La présente modification vise ainsi à préciser le nombre de logements auquel s'applique la proportion de logement social fixée dans chaque secteur de mixité sociale.

Ensuite, les pièces du PLU présentaient une incohérence relative à la proportion de logement social à appliquer dans les secteurs de mixité sociale « OAP Sud-Est » et l'OAP « Sud-Est » elle-même : les règlements écrit et graphique spécifiaient affichaient en effet une proportion de 35% de logements sociaux pour le secteur « OAP Sud-Est », alors que l'OAP spécifiait une proportion de 50%. Il en va de même pour le SMS « OAP Sud-Ouest » et l'OAP Sud-Ouest.

La présente modification vise à mettre ces différentes pièces en cohérence en corrigeant le règlement écrit et le règlement graphique : une proportion de 50% de logement social s'appliquera dans les secteurs de mixité sociale « OAP Sud Est » et « OAP Sud Ouest », conformément aux OAP.

Pièces modifiées

Règlement écrit et règlement graphique (report du tableau)

N°	Part de logements sociaux
A	20 %
B	100 %
C	100 %
E	30 %
F	35 %
G	100 %
H	30 %
I	35 %
K	20 %
N	25 %
O	35 %
P	50 %
Q	100 %
R	45 %
S	40 %
T	30 %
U	100 %
V	30 %
W	50 %
OAP sud-ouest	30 %
OAP sud-est	35 %
OAP nord	50 %

Avant modification

Secteur	Proportion LLS
A	20%
B	100%
C	100%
E	30%
F	35%
G	100%
H	30%
I	35%
K	20%
N	25%
O	35%
P	100%
Q	100%
R	45%
S	40%
T	30%
U	100%
V	30%
W	50%
OAP sud-ouest	50%
OAP sud-est	50%
OAP Nord	50%

Après modification

Pièces modifiées

Règlement écrit

ARTICLE 4 : LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Figurent en outre au plan de zonage :

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.
- Les secteurs de mixité sociale imposant une part définie de logements sociaux en vue de respecter des objectifs de mixité sociale.

Avant modification

ARTICLE 4 : LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Figurent en outre au plan de zonage :

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame losangée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.
- Les secteurs de mixité sociale imposant une part définie de logements sociaux en vue de respecter des objectifs de mixité sociale. Les proportions de logement social fixées par les secteurs de mixité sociale s'appliquent à tout projet de construction d'au moins 2 logements. Se reporter au chapitre 2 des annexes du règlement écrit pour le détail des proportions s'appliquant à chacun des secteurs de mixité sociale.

Après modification

2.3. Modification de la réglementation de la zone UMa

Contexte et objet de la modification
<p>La commune souhaite implanter un commerce de bouche sur le quai de l'Oise, dans la continuité des restaurants présents. Le bâtiment fait partie d'une zone à dominante résidentielle, mais il est situé dans la continuité d'un secteur commercial. Cette modification a vocation à permettre la mixité fonctionnelle, en lien avec les orientations 2.1 « Affirmer la place du commerce de centre-ville et favoriser l'élargissement de l'offre commerciale » et 2.4 « Développer des actions touristiques et environnementales sur les berges de l'Oise » du PADD.</p>

Règlement écrit de la zone UM
Avant modification
<p style="text-align: center;"><u>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les occupations et utilisations <u>du sol soumises</u> à conditions particulières • Zone UM (sauf secteur UMp) <ul style="list-style-type: none"> • Pour le secteur UMa uniquement, et complémentairement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone UM, les constructions à usage de commerce et de bureau, sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées à des constructions destinées à l'habitation et dans la limite de 40% de la surface de plancher totale du bâtiment.
Après modification
<p style="text-align: center;"><u>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les occupations et utilisations <u>du sol soumises</u> à conditions particulières • Zone UM (sauf secteur UMp) <p>Pour le secteur UMa uniquement, et complémentairement aux dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone UM :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage de commerce et de bureau, sont autorisées dans la mesure où elles sont intégrées à des constructions destinées à l'habitation et dans la limite de 40% de la surface de plancher totale du bâtiment. • La transformation de constructions à destination d'habitation en constructions à destination de commerces est autorisée.

2.4. Changement de zonage de trois parcelles de la zone UM vers la zone UR

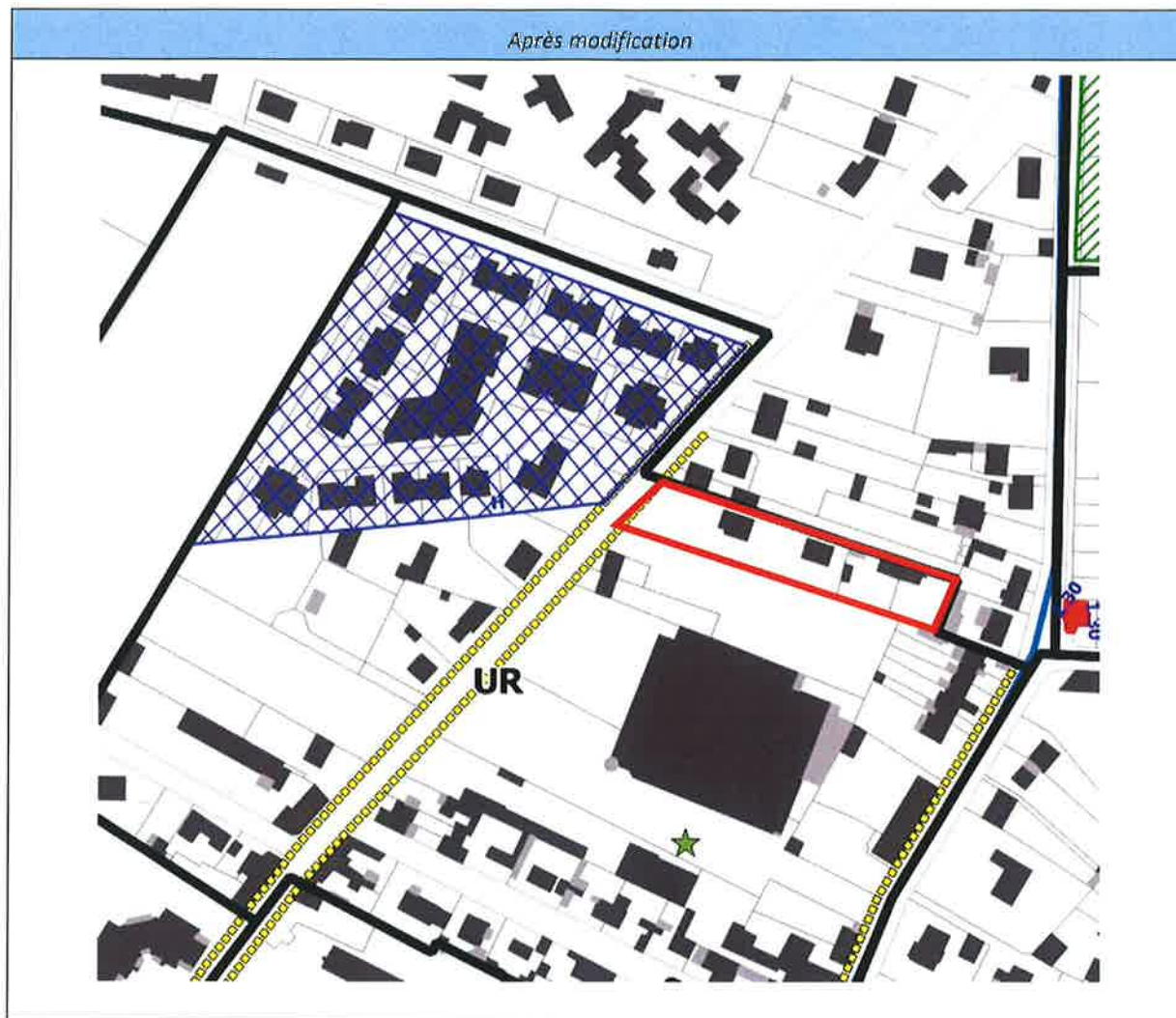
Contexte et objet de la modification

Il s'agit des parcelles AN 0074, AN 0075 et AN 0076, au Nord du centre commercial Leclerc implanté sur les parcelles AN 0086 et AN 0089. Cette modification a vocation à permettre le projet d'extension du centre commercial Leclerc implanté sur les parcelles attenantes au Sud.

Règlement graphique

Avant modification





2.5. Suppression de plusieurs alignements en zone UMa.

Contexte et objet de la modification
<p>Seront supprimés les alignements spécifiques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alignement allée du Phénix ; - Alignement de l'avenue Jules Dupré entre le quai de l'Oise et l'avenue Charles Binder ; - Alignement de l'avenue Charles Binder entre l'avenue Jules Dupré et l'avenue des Sapins ; <p>La suppression de ces alignements a vocation à permettre le renouvellement urbain de ces ensembles pavillonnaires des années 1960 par surélévation ou démolition-reconstruction, en lien avec l'orientation du PADD 1.1 « <i>Permettre la densification des secteurs traditionnels de maison tout en préservant leur caractère spécifique</i> ».</p> <p>Après suppression des alignements, ce sont les règles d'implantation de la zone UMa qui s'appliquent.</p>

Règlement graphique	
Avant modification	
	
Après modification	
	

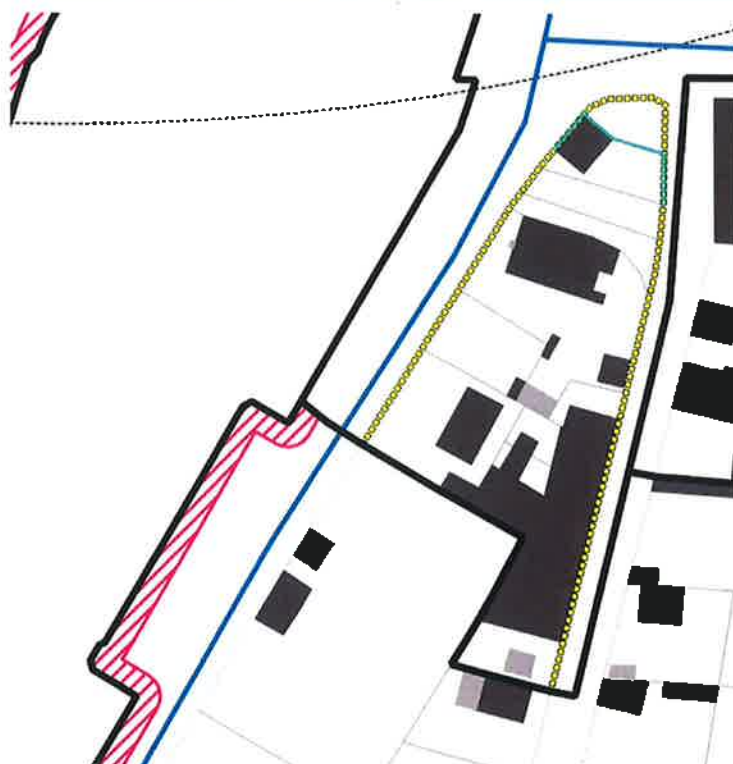
2.6. *Prolongement de la prescription « secteurs de diversité commerciale à protéger » jusqu'au bâtiment du 27 quai de l'Oise*

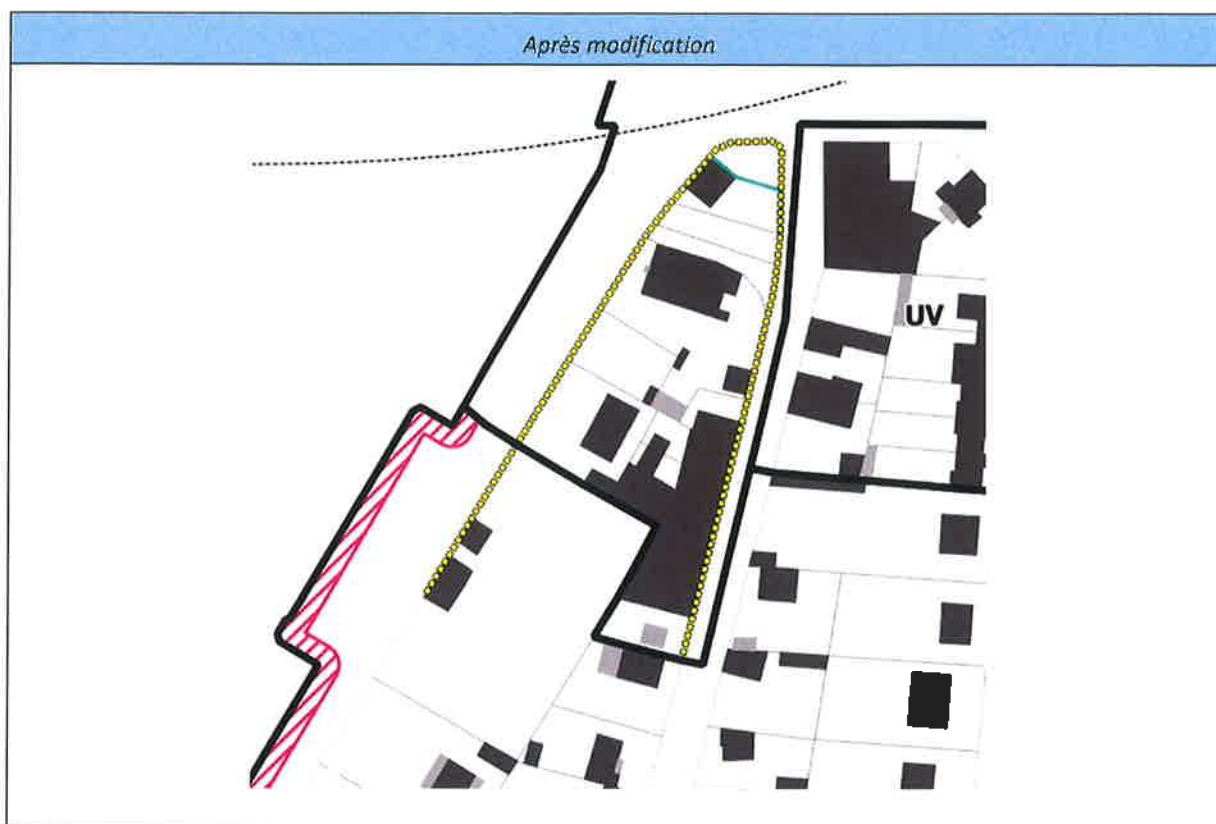
Contexte et objet de la modification

Cette modification est liée à la modification de la règle relative au changement de destination en zone UMa. Elle a vocation à permettre l'implantation d'un commerce de bouche, dans la continuité du linéaire de restaurants implanté au long du quai de l'Oise, dans un objectif de mixité fonctionnelle et en lien avec les orientations 2.1 « *Affirmer la place du commerce de centre-ville et favoriser l'élargissement de l'offre commerciale* » et 2.4 « *Développer des actions touristiques et environnementales sur les berges de l'Oise* » du PADD.

Règlement graphique

Avant modification





2.7. Réécriture des normes de stationnement afin d'en faciliter la lisibilité et l'interprétation à l'instruction

Contexte et objet de la modification

Il s'agit d'une simple modification de forme de la règle relative aux normes de stationnement pour les logements collectifs afin de faciliter l'instruction.

Règlement écrit

Avant modification

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES URBAINES

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Pour toute nouvelle construction, les normes de stationnement sont les suivantes :

- **Pour les logements individuels**
2 places de stationnement dont une couverte.
- **Pour les logements collectifs**
1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher et au minimum 1 place couverte par logement, avec un maximum de 1.96 places de stationnement par logement.
0.75 m² par logement de type T1 ou T2 et 1,5 m² pour les logements supérieurs au T2. avec un minimum de 3 m² sera dédié au stationnement des deux roues non-motorisés.

Après modification

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES URBAINES

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Pour toute création de logement, les normes de stationnement sont les suivantes :

- **Pour les logements individuels**
2 places de stationnement dont une couverte
- **Pour les logements collectifs**
1 place par tranche de 30m² de surface de plancher.
Au minimum 1 place couverte par logement.
Au maximum 2 places par logement, dont 1 place couverte.

0,75 m² par logement de type T1 ou T2 et 1,5 m² pour les logements supérieurs au T2, avec un minimum de 3 m² sera dédié au stationnement des deux roues non-motorisés.

2.8. *Intégration des cas dérogatoires dans la partie "Volumétrie et implantation des constructions" dans la zone UV*

Contexte et objet de la modification
La partie « <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain</i> » de la zone UV ne prévoit pas de cas particulier pour les extensions.
La modification de la règle permet d'introduire les mêmes cas particuliers qu'en zone UCV, UM et UR.

Règlement graphique
Avant modification
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain</i> <p>Limites latérales :</p> <p>Dans une bande d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou du retrait indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.</p> <p>Au-delà de la bande des 20 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales.</p> <p>Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :</p> <p>Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - $P=H$ avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe, - $P=H/2$ avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...). <p>P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives,</p> <p>H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.</p>

Après modification

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**Limites latérales :**

Dans une bande d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou du retrait indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.

Au-delà de la bande des 20 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe,
- $P=H/2$ avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives,

H étant la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère,

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

CAS PARTICULIERS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives et que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- Les ouvrages enterrés : rampes d'accès, caves, piscines non couvertes, etc...
- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...) d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur intérieure à 2,50 m au faitage. Les abris de jardins doivent néanmoins s'implanter plutôt sur une limite séparative et ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les constructions destinées au stationnement couvert du logement principal, non contiguës à la construction principale, présentant une surface inférieure à 25 m², et une hauteur totale inférieure à 3 m.

2.9. Correction des coquilles et erreurs matérielles dans le règlement écrit

Contexte et objet de la modification
<p>Suppression de plusieurs coquilles afin de faciliter la lisibilité et l'interprétation du règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Correction de la référence « d'un trait pointillé orange » par « d'un trait pointillé jaune », relative à la prescription graphique « secteurs de diversité commerciale à protéger », matérialisée par un trait pointillé jaune dans le règlement graphique (p. 11, 18, 38, 45, 59, 64, 74 et 87 du règlement écrit). • Suppression de la mention "l'article N2" et remplacement par "ci-dessous"(p. 101 du règlement écrit). • Suppression de la mention « Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU » (page 49 du règlement écrit).

Règlement écrit
Avant modification
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les commerces, les bureaux, l'artisanat, les services et activités 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher Pour les bureaux, 1,5 place pour 100 m² de surface de plancher sera dédiée au stationnement des deux roues non-motorisés. Pour les commerces, artisans, services et activités, 1 place pour 10 employés sera dédiée au stationnement des deux roues non-motorisés. <u>Cas particulier</u> : les créations ou mutations de locaux commerciaux ou artisanaux dont la façade donne sur une portion de rue marquée par un trait pointillé orange au plan de zonage (voie publique ou privée), sont autorisées sans l'obligation de satisfaire aux normes de stationnement.
Après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les commerces, les bureaux, l'artisanat, les services et activités 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher Pour les bureaux, 1,5 place pour 100 m² de surface de plancher sera dédiée au stationnement des deux roues non-motorisés. A moins de 500mètres de la gare de L'Isle-Adam-Parmain, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de surface de plancher pour les bureaux. Pour les commerces, artisans, services et activités, 1 place pour 10 employés sera dédiée au stationnement des deux roues non-motorisés. <u>Cas particulier</u> : les créations ou mutations de locaux commerciaux ou artisanaux dont la façade donne sur une portion de rue marquée par un trait pointillé jaune au plan de zonage (voie publique ou privée), sont autorisées sans l'obligation de satisfaire aux normes de stationnement.

Règlement écrit
<i>Avant modification</i>
<p><u>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les occupations et utilisations du sol interdites <p>Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article N2, sont interdites.</p>
<i>Après modification</i>
<p><u>Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</u></p> <p>Les occupations et utilisations <u>du sol interdites</u></p> <p>Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article ci-dessous (« les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ») sont interdites.</p>

Règlement écrit
<i>Avant modification</i>
<p>Emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone UM et sous secteur UMa : <p>Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.</p>
<i>Après modification</i>
<p>Emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone UM et sous secteur UMa : <p>L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.</p>

2.10. Modification de la règle sur les châssis de toit

Contexte et objet de la modification
<p>L'écriture de la règle actuelle prévoit que les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public (« Qualité urbaine, architecturale et paysagère »).</p> <p>La modification la règle a vocation à permettre dans certains cas l'installation de châssis de toit visibles depuis l'espace public, à condition qu'ils se situent en façade arrière du bâtiment.</p>

Règlement écrit
<p><i>Avant modification</i></p> <p>Châssis de toiture et volets Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.</p>
<p><i>Après modification</i></p> <p>Châssis de toiture et volets Les châssis de toit pourront être implantés sur la pente de toit faisant face à la limite séparative du fond de parcelle. En dehors de ce cas particulier, les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les volets battant doivent être en bois, persiennés, sans écharpe.</p>

2.11. Mise à jour des annexes

Contexte et objet de la modification
<ul style="list-style-type: none"> • Intégration aux annexes du PLU de l'arrêté préfectoral de classement sonore des voies ferrées Il s'agit d'intégrer l'arrêté préfectoral de classement sonore ferroviaire modifiant les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres. • Intégration aux annexes du PLU des documents en relation avec la Taxe d'aménagement (TAM). • Intégration aux annexes des données relatives aux sites pollués : Le rapport de présentation omet de mentionner les sites pollués. Le site georisques.gouv.fr répertorie un site BASOL, de même que plusieurs sites CASIAS (carte des anciens sites industriels et d'activités de services). La liste des SIS (sols pollués) a en effet vocation à être annexée au plan local d'urbanisme (PLU) ou au document d'urbanisme en vigueur.

1. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE DES POPULATIONS

Nature de la modification envisagée	Incidence sur l'environnement	Justification
Suppression du secteur de mixité sociale "p"	Positive	Les secteurs identifiés pour compenser la suppression du secteur « P » étant des secteurs de renouvellement urbain localisés dans les zones urbaines du PLU.
Modification de la règle relative à l'application des secteurs de mixité sociale.	Neutre	Aucune incidence à prévoir.
Modification de la réglementation de la zone UMa	Positive	La modification de cette règle vise à permettre le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle en autorisant le changement de destination d'une habitation en commerce.
Changement de zonage de trois parcelles de la zone UM vers la zone UR	Neutre	Aucune incidence à prévoir.
Suppression de plusieurs alignements spécifiques en zone UMa	Positive	La modification de cette règle vise à faciliter la densification d'un tissu pavillonnaire ancien de la commune, participant de fait à réduire le besoin en logements à réaliser en extension.
Prolongement de la prescription « secteurs de diversité commerciale à protéger » jusqu'au bâtiment du 27 quai de l'Oise et changement de couleur associée à la prescription dans le règlement graphique	Neutre	Aucune incidence à prévoir.
Réécriture des normes de stationnement afin d'en faciliter la lisibilité et l'interprétation à l'instruction	Neutre	Aucune incidence à prévoir.
Intégration des cas dérogatoires dans la partie "Volumétrie et implantation des constructions" pour les zones pour lesquelles ces cas dérogatoires ne sont pas précisés		Aucune incidence à prévoir.
Correction des coquilles et erreurs matérielles dans le règlement écrit	Neutre	Aucune incidence à prévoir.

Modification de la règle sur les châssis de toit	Neutre	Aucune incidence à prévoir.
Mise à jour des annexes	Neutre	Aucune incidence à prévoir.

Délégation Urbanisme Nord
128 rue de Charenton 75012 PARIS
01 77 15 65 37



VILLE DE L'ISLE-ADAM

PLAN LOCAL D'URBANISME PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Août 2022

Identification du document

Élément	
Titre du document	Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées
Nom du fichier	E22064_L'IsleAdam_synthese_avis_PPA
Version	02/09/2022
Rédacteur	ADC

Contenu

LISTE DES ORGANISMES AYANT EXPRIME UN AVIS	4
1. SYNTHÈSE	5

LISTE DES ORGANISMES AYANT EXPRIME UN AVIS

Organisme	Avis	Date d'émission de l'avis
Commune de Presles	Favorable, sans observation	04/08/2022
Département du Val d'Oise	Favorable, sans observation	17/08/2022
Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France	Favorable, sans observation	26/08/2022

1. SYNTHÈSE

L'ensemble des Personnes Publiques Associées consultées n'ont pas fourni d'objection ni de remarque sur le contenu de la modification et émettent donc un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de L'Isle-Adam issu de la procédure de modification simplifiée n°1.