Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune du Bourget

1. Notice de présentation

Approuvé par délibération du Conseil de
Territoire en date du 12 décembre 2022

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

SOMMAIRE

INTRODUCTION P3

1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION P4

2. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE P5

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS P6

1. MODIFICATIONS VISANT A PRENDRE EN COMPTE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION ANTÉRIEURES DU PLU P7

1.1 MODIFICATIONS LIEES A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 P7
1.2 MODIFICATIONS LIEES A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE « ABBÉ NIORT » P9

2. MODIFICATIONS PROPRES A LA PRÉSENTE PROCÉDURE P13

2.1 AJUSTEMENTS DE ZONAGE P13
2.2 AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES DIVERS P16
2.3 MISE À JOUR DES ANNEXES P18

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

INTRODUCTION

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville du Bourget a été approuvé le 10 avril 2017.

Il a été mis à jour le 29 décembre 2017 pour prendre en compte les risques générés par la Gare de Triage de Drancy - Le Bourget et les préconisations en termes d'urbanisation compatible avec cet équipement.

Il a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 9 juillet 2018 pour corriger des erreurs matérielles de rédaction de la réglementation et faire figurer sur le plan de zonage la servitude de maîtrise des risques autour des canalisations de gaz ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Il a également fait l'objet d'une deuxième modification simplifiée approuvée le 7 décembre 2020 afin notamment d'expliciter certaines dispositions contenues dans le PLU suite aux imprécisions mises en évidence par l'usage dans la pratique de l'instruction et le renseignement du public. Cette seconde modification simplifiée a aussi permis de supprimer un emplacement réservé au bénéfice de SNCF Réseau pour réaliser le complexe tennistique dans le cadre du projet d'aménagement de la « ZAC Cluster des Médias » et d'actualiser les informations concernant un projet d'aménagement déjà réalisé.

Une troisième modification simplifiée a permis d'apporter des corrections à des erreurs matérielles repérées dans le règlement, ainsi que quelques modifications de zonage visant d'une part à intensifier ponctuellement la constructibilité en zone centrale, et d'autres part à pérenniser le caractère apaisé des zones à dominante pavillonnaire.

De plus, il a fait l'objet de quatre mises à jour en date du :

- 29 décembre 2017,
- 2 avril 2019,
- 9 juin 2021,
- 28 juillet 2021

Enfin, le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité, approuvée en date du 4 octobre 2021, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet Abbé Niort, lauréat du jury IMGP2.

Les motifs de première modification de droit commun du PLU sont les suivants :

Procéder à des ajustements ponctuels de zonage

Certaines modifications de zonage issues des précédentes procédures de modification du PLU n'avaient pas été effectuées sur les documents graphiques relatifs au plan de zonage. La présente procédure permet ainsi de modifier le plan de zonage.

Aussi, la modification intègre un changement de zonage de UG à UA afin d'intensifier ponctuellement la constructibilité en zone centrale.

Effectuer des ajustements règlementaires ponctuels

Une imprécision du règlement liée à la règle de hauteur pour les constructions comportant des attiques en dernier niveau est clarifiée dans le règlement afin de mieux correspondre aux choix architecturaux des projets récents.

Aussi, la hauteur des constructions en zone pavillonnaire est légèrement réduite afin d'éviter des constructions aux gabarits trop importants qui ne correspondraient pas au tissu urbain environnant.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif règlementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti.

Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels.

L'entrée en vigueur au 13 octobre 2021 du décret n°2021-1345 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment en instaurant une procédure d'examen dite « au cas par cas » pour certains types de documents. Certaines procédures sur les plans locaux d'urbanisme ou cartes communales entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Ce dispositif est codifié aux articles R.104-33 au R.104-37 du Code de l'urbanisme.

La personne publique responsable doit donc solliciter l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise ou non.

Dans ce cadre, la commune du Bourget a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de modification devait faire l'objet d'une évaluation environnementale et ce conformément au III de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme.

En date du 11 août 2022 (décision n°MRAe DKIF-2022-128), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a jugé que la présente procédure de modification du PLU du Bourget n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

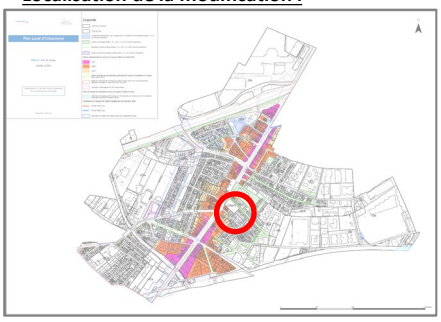
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1. MODIFICATIONS VISANT A PRENDRE EN COMPTE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION ANTÉRIEURES DU PLU

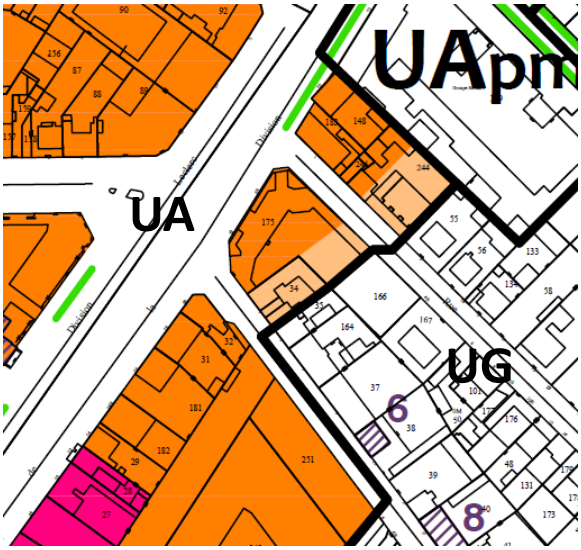
1.1 MODIFICATIONS LIEES A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Localisation de la modification :



Rue du Commandant Rolland et rue Camille Dramart

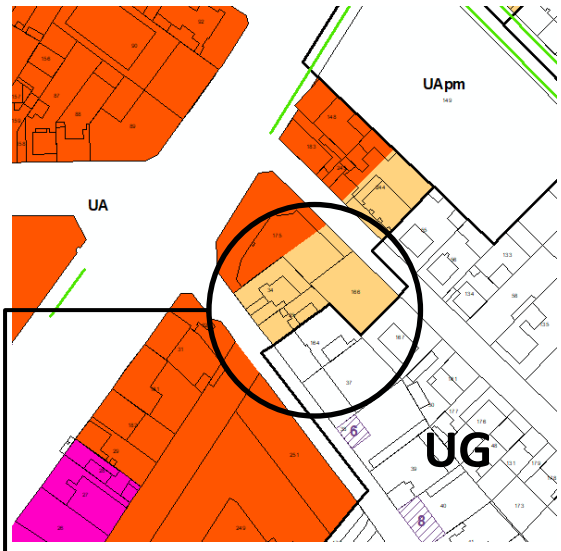
LE ZONAGE EN VIGUEUR



Hauteur maximum dans la zone UA, hors secteur UApm (cf. article UA10)

- Type 1
- Type 2
- Type 3

LE ZONAGE MODIFIÉ



Parcelles M35 et 166

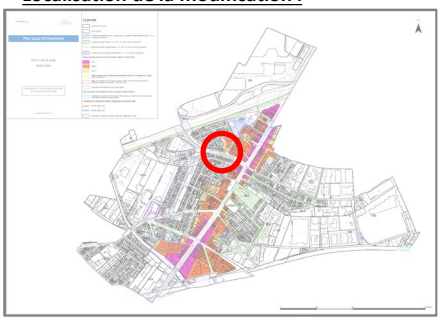
Justifications
A la suite de la modification simplifiée n°3 du PLU du Bourget, les parcelles M35 et 166 avaient été reclassées de la zone UG à la zone UA de type 3 (pour le calcul de la hauteur). Cette modification n'avait pas été effectuée graphiquement sur le plan de zonage bien que mentionnée dans le rapport de présentation de ladite procédure. La présente modification permet la prise en compte de cet ajustement sur le plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1. MODIFICATIONS VISANT A PRENDRE EN COMPTE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION ANTÉRIEURES DU PLU

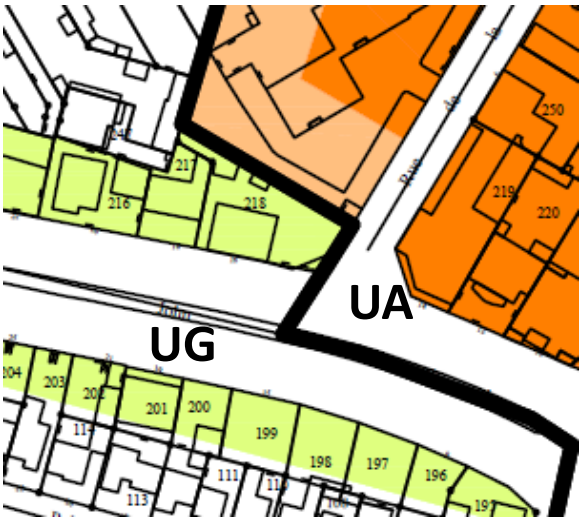
1.1 MODIFICATIONS LIEES A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Localisation de la modification :

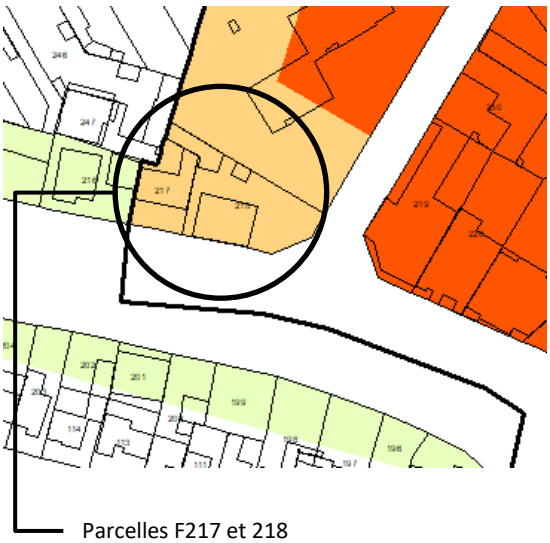


Angle rue de la Fontaine/Av. JF Kennedy

LE ZONAGE EN VIGUEUR



LE ZONAGE MODIFIÉ



Hauteur maximum dans la zone UA, hors secteur UApm (cf. article UA10)
- Type 1
- Type 2
- Type 3

Bande concernée par des dispositions particulières de hauteur et d'implantation (cf. articles UG6, UG8 et UG10)

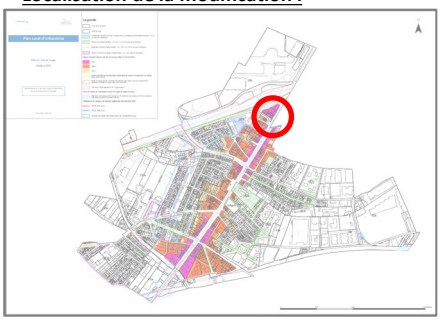
Justifications
A la suite de la modification simplifiée n°3 du PLU du Bourget, les parcelles F217 et 218 avaient été reclassées de la zone UG à la zone UA de type 3 (pour le calcul de la hauteur). Cette modification n'avait pas été effectuée graphiquement sur le plan de zonage bien que mentionnée dans le rapport de présentation de ladite procédure. La présente modification permet la prise en compte de cet ajustement sur le plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1. MODIFICATIONS VISANT A PRENDRE EN COMPTE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION ANTÉRIEURES DU PLU

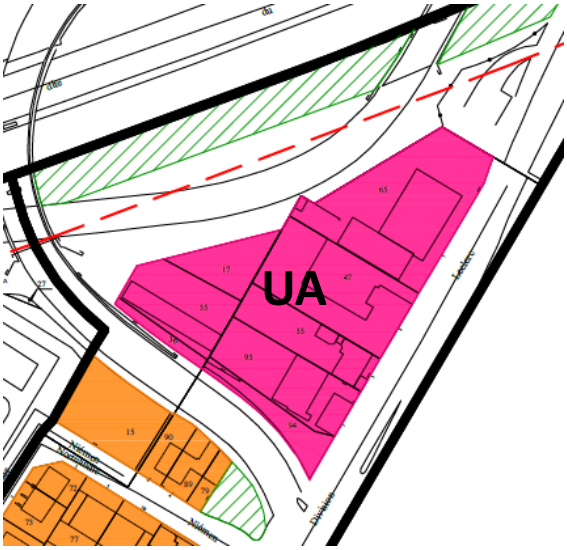
1.2 MODIFICATIONS LIEES A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE « ABBÉ NIORT »

Localisation de la modification :

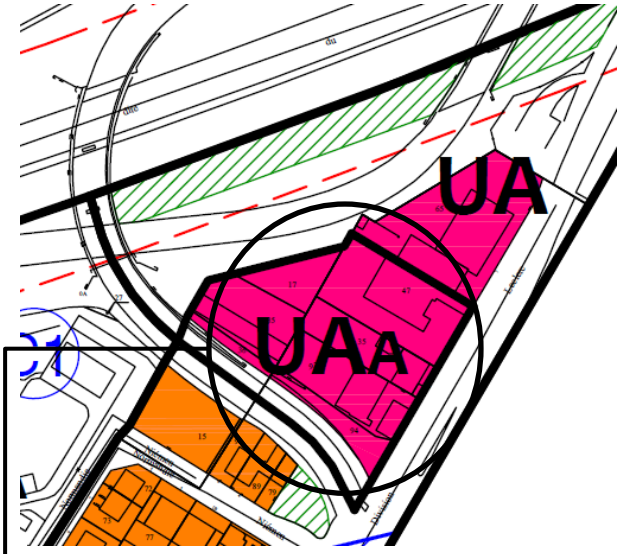


Secteur 1, av. du 8 mai 1945

LE ZONAGE EN VIGUEUR



LE ZONAGE MODIFIÉ



Parcelles A17, 35, 36, B35, 47, 93, 94

Justificationse
A la suite de la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité du PLU du Bourget sur le site dit « Abbé Niort », approuvée en date du 4 octobre 2021, un sous-secteur UAa avait été créé. Cette modification n'avait pas été effectuée graphiquement sur le plan de zonage bien que mentionnée dans le rapport de présentation de ladite procédure. La présente modification permet la prise en compte de cet ajustement sur le plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1. MODIFICATIONS VISANT A PRENDRE EN COMPTE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION ANTÉRIEURES DU PLU

1.2 MODIFICATIONS LIEES A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE « ABBÉ NIORT »

A la suite de la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité du PLU du Bourget sur le site dit « Abbé Niort », approuvée en date du 4 octobre 2021, un sous-secteur UAa avait été créé. Cette modification a entraîné la création de règles spécifiques dans le règlement écrit qui n'avait pas été reportées dans le règlement écrit du PLU bien que mentionnées dans le rapport de présentation de ladite procédure. La présente modification permet la prise en compte de cet ajustement dans le règlement écrit.

	Proposition de modification	Justifications (issues du rapport de présentation de la DP Abbé Niort)
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Nota : Dans le secteur UApm, les prescriptions de l'article UA 6 sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement. Dans le secteur UAa, seules les dispositions prévues à l'article UA 6.2-2 s'appliquent.	Le projet se trouve sur un site complexe bordé par l'ex-RN2 et par l'autoroute A1. L'environnement immédiat de la zone permet donc une implantation des constructions plus souples vis-à-vis des voies et emprises publiques mais ne remet pas en cause la disposition concernant le prospect vis-à-vis de la limite constructible opposée. Pour les dispositions à l'angle de deux voies, la règle a été supprimée pour raison d'esthétique architecturale.
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7.4-1 – Dans la zone UA, en cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points augmentée de trois mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (L=(H/2)+3 ≥ 6m). Dans le secteur UAa, en cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur constructible, soit 8 mètres (L=H/3 ≥ 8m).	Cette possibilité est donnée car il n'existe pas de risque de gêne créée par des vues sur le terrain voisin (station-service). En effet, le prospect n'est pas respecté à partir d'une hauteur d'environ 3,50m au-dessus du plancher fini du dernier niveau (R+5). Il s'agit d'une adaptation mineure de la règle qui pourrait s'apparenter à une dérogation pour raison architecturale car le prospect n'est pas respecté sur la partie de construction la plus haute. La règle actuelle prévoit un retrait minimal de 6 mètres et un prospect égal à L=(H/2)+3. Le projet devrait être en retrait de 14 mètres environ pour être réglementaire. La règle proposée prévoit un retrait minimal de 8 mètres et un prospect égal à L=H/3. Or, le projet prévoit un retrait de 10 mètres.
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL	9.3 - Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur UAa L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur UAa.	Cet article étend les dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'ensemble des constructions. Cette possibilité est donnée pour des raisons liées à la difficulté à respecter cette règle compte tenu de la complexité de la configuration du site bordé par trois voies.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1. MODIFICATIONS VISANT A PRENDRE EN COMPTE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION ANTÉRIEURES DU PLU

1.2 MODIFICATIONS LIEES A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE « ABBÉ NIORT »

	Proposition de modification	Justifications (issues du rapport de présentation de la DP Abbé Niort)
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10.2-2.1.2 Dans la zone UA, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Dans ce cas : - une césure de 6 mètres minimum de largeur par tranche complète de 30 mètres de façade de construction est obligatoire sur 2 niveaux, soit au sommet de la construction, soit en rez-de-chaussée (porche), - 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses. Dans le secteur UAa, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Néanmoins, peuvent être admis de façon ponctuelle des signes architecturaux, pour des raisons paysagères et/ou architecturales dès lors que la construction ne crée pas de surface de plancher et dans la limite de 6 mètres au-delà du plafond règlementaire.	Le projet prévoit un bâtiment signal dépassant la hauteur maximale autorisée. Cet immeuble doit constituer un marqueur urbain. Une hauteur de 30 mètres maximum est autorisée sur le secteur d'implantation prévisionnel. Le nombre de niveaux de la construction n'a pas à être modifié car il s'agit d'une partie de construction constituant un geste architectural sans création de surface de plancher.
ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT	12.2-2 Hôtels 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres. En outre, il peut être exigé au droit de l'établissement, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars, sauf en secteur UAa. 12.4 Les normes plafonds de stationnement Pour les bureaux, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de : - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place pour 60 m² de surface de plancher, - Au- delà : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. En secteur UAa, le nombre maximum de places à réaliser résultant des dispositions applicables est de 200 unités.	La règle portant sur la possibilité d'exiger au droit des établissements hôteliers, au moins une place de stationnement temporaire pour autocars a été supprimée car il s'agit d'une disposition discrétionnaire. La modification de la règle portant sur les normes plafond de stationnement s'explique par la possibilité de mutualiser les parkings.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

1. MODIFICATIONS VISANT A PRENDRE EN COMPTE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION ANTÉRIEURES DU PLU

1.2 MODIFICATIONS LIEES A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE « ABBÉ NIORT »

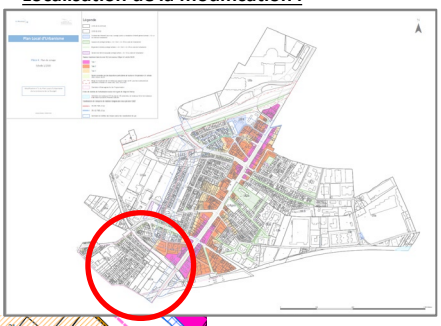
	Proposition de modification	Justifications (issues du rapport de présentation de la DP Abbé Niort)
ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	13.2-1 Au-delà de la bande des 25 mètres définie à l'article UA 7, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière comptée au-delà de la bande doivent être traités en espace vert de pleine terre. 13.2-4 En secteur UAa, 20% au moins de la superficie des surfaces non bâties doivent être traités en espace vert.	La règle portant sur l'obligation de planter peut être assouplie compte tenu de la règle d'emprise au sol.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

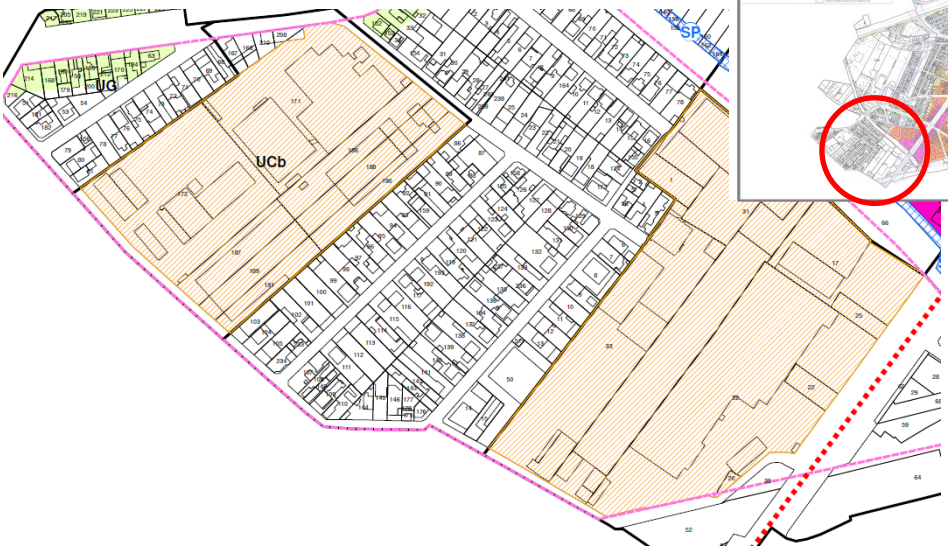
2. MODIFICATIONS PROPRES A LA PRÉSENTE PROCÉDURE

2.1 AJUSTEMENTS DE ZONAGE

Localisation de la modification :

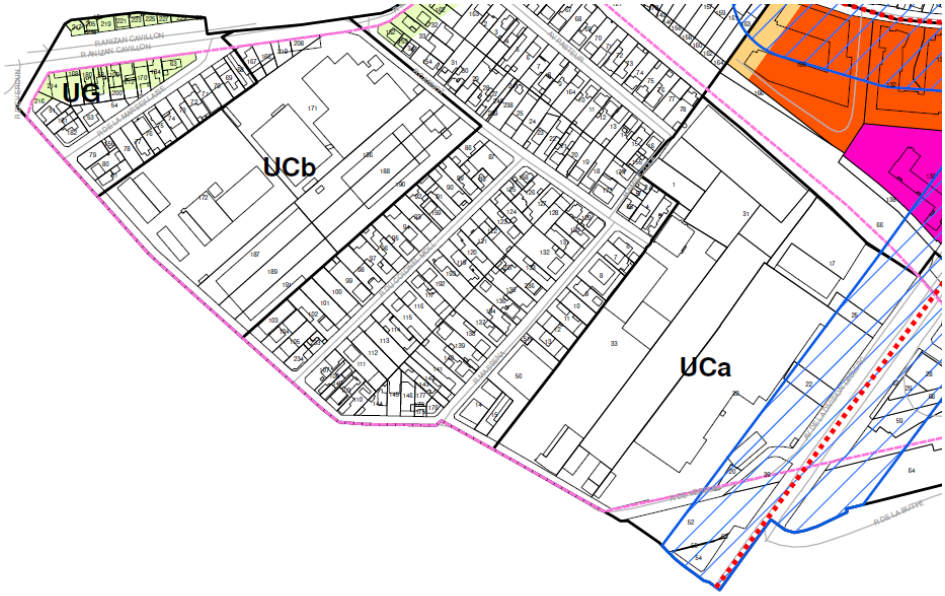


LE ZONAGE EN VIGUEUR



Servitude instituée dans l'attente d'un projet d'aménagement global (article L.151-41 du code de l'urbanisme)

LE ZONAGE MODIFIÉ



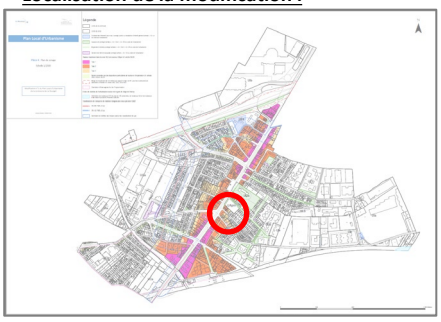
Justifications
Le périmètre de projet d'aménagement global (au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme) apparaissant sur le plan de zonage dans le secteur de Bienvenue-Gare est devenu caduc. En effet, il a été instauré dans le cadre de l'approbation du PLU en date du 10 avril 2017, et peut être maintenu pour une durée de cinq ans au plus. En conséquence, cette servitude est supprimée dans le cadre de la présente procédure de modification sur le plan de zonage. Les mentions de ce périmètre sont également supprimées du règlement écrit.

Acte de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2. MODIFICATIONS PROPRES A LA PRÉSENTE PROCÉDURE

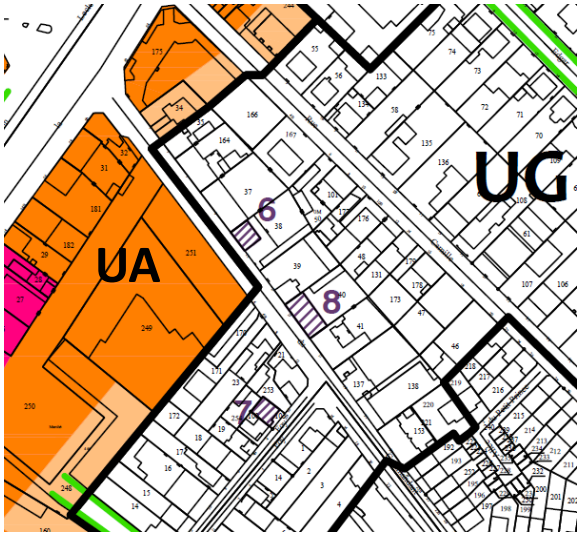
2.1 AJUSTEMENTS DE ZONAGE

Localisation de la modification :



Rue du Commandant Rolland

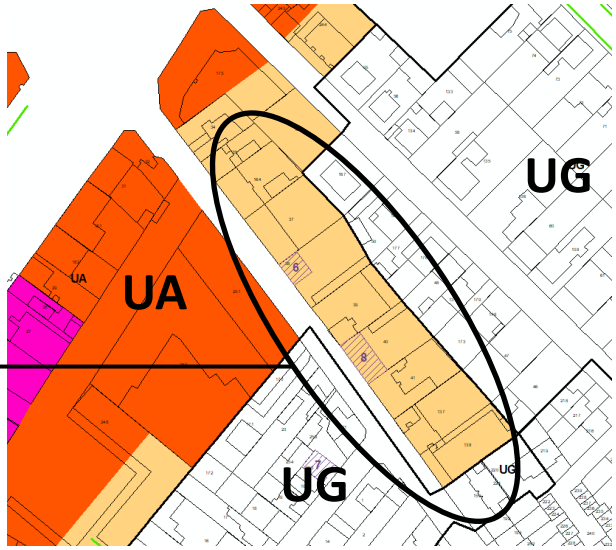
LE ZONAGE EN VIGUEUR



Hauteur maximum dans la zone UA, hors secteur UApm (cf. article UA10)

- Type 1
- Type 2
- Type 3

LE ZONAGE MODIFIÉ



Parcelles M37 à 41, 137, 138 et 164

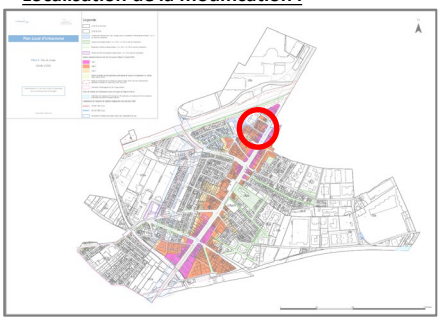
Justifications
Le périmètre de la zone UA est élargi aux parcelles mentionnées actuellement classées en zone UG afin d'effectuer une transition plus harmonieuse avec le tissu urbain constitué. Ces parcelles sont en outre classée en Type 3 pour la règle relative au calcul de la hauteur.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2. MODIFICATIONS PROPRES A LA PRÉSENTE PROCÉDURE

2.1 AJUSTEMENTS DE ZONAGE

Localisation de la modification :



143 avenue de la Division Leclerc

LE ZONAGE EN VIGUEUR

LE ZONAGE MODIFIÉ

Extrait de la liste des éléments protégés dans le PLU en vigueur (pièce règlementaire n°4)

4	**Immeuble de la reconstruction** 143-151 avenue de la Division Leclerc	B27, B28, B29, B42, B75	

Justifications

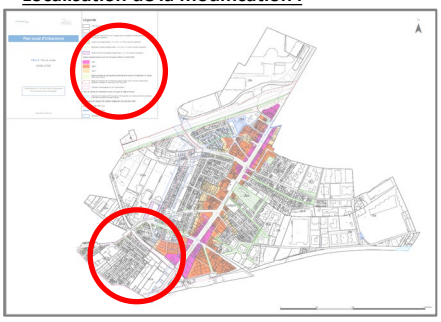
Le bâtiment situé 143 avenue de la Division Leclerc sur la parcelle cadastrée section B n°27 est inclus dans la liste des éléments bâtis remarquables protégés par le PLU (N°4), mais n'a pas été matérialisé comme tel sur le plan de zonage. Cet oubli est ainsi rectifié dans le cadre de la présente procédure de modification.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

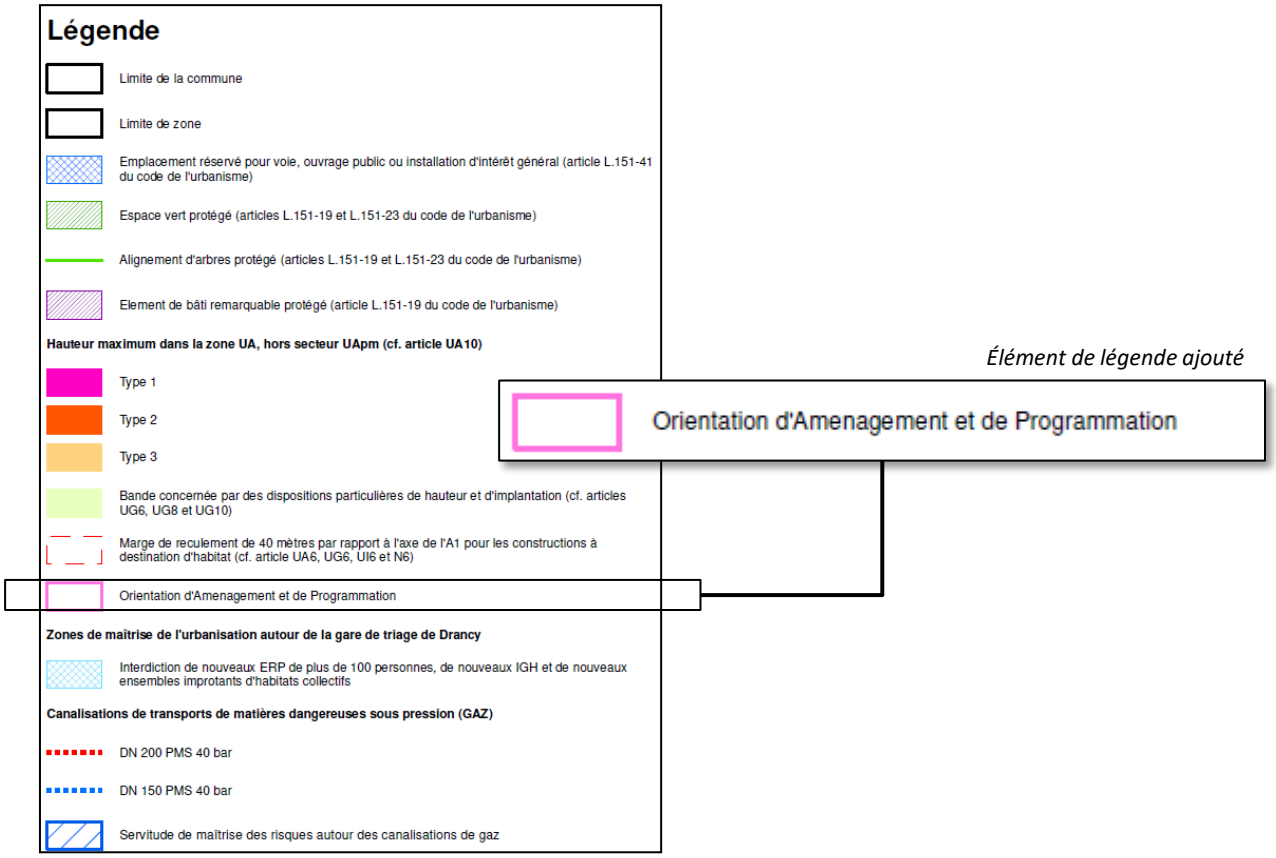
2. MODIFICATIONS PROPRES A LA PRÉSENTE PROCÉDURE

2.1 AJUSTEMENTS DE ZONAGE

Localisation de la modification :



LA LÉDENDE DU ZONAGE MODIFIÉ



Justifications
Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « quartier de la Grande Gare » est ajouté sur le plan de zonage. Il s'agit d'une mise à jour d'ordre matérielle du plan de zonage, sans que cela n'impacte le fond du dispositif règlementaire.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2. MODIFICATIONS PROPRES A LA PRÉSENTE PROCÉDURE

2.2 AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES DIVERS

En rouge, les éléments ajoutés.
~~En rouge barré,~~ les éléments supprimés

AJUSTEMENT DE LA REGLE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS		
	Proposition de modification	Justifications
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	2-2.1.1 Lorsque l'unité foncière se situe aux carrefours avenue de la Division Leclerc/rue Rigaud, avenue de la Division Leclerc/ avenue Jean Jaurès, avenue de la Division Leclerc/avenue John Fitzgerald Kennedy ou au carrefour avenue de la Division Leclerc/rue Edouard Vaillant, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres.	Le règlement prévoit une règle de hauteur spécifique lorsque les constructions sont situées à des carrefours. La règle est complété par un carrefour supplémentaire, entre l'avenue de la Division Leclerc et la rue Rigaud, où une hauteur plus importante que dans le reste de la zone UA est justifiée, par la situation de carrefour avec un axe structurant de la commune.
ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	2-2 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : - 3 niveaux (R+1+Comble), 7 mètres à l'égout du toit et ~~11 mètres~~ 10 mètres au faîtage dans la zone UG, - 5 niveaux (R+4) et 15 mètres dans le secteur UGa. En outre, la hauteur des constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts ne peut excéder 6 mètres.	La hauteur maximale des constructions au sein de la zone UG, à dominante pavillonnaire, est réduite d'un mètre afin d'éviter la construction de maisons aux gabarits trop imposants, qui rompraient avec les formes pavillonnaires de cette zone.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2. MODIFICATIONS PROPRES A LA PRÉSENTE PROCÉDURE

2.2 AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES DIVERS

CLARIFICATION DE LA REGLE RELATIVE AUX ETAGES EN ATTIQUE		
	Proposition de modification	Justifications
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	2-2.1.2 Lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique ou R+5+2 étages en attique) et 24 mètres. Dans ce cas : - une césure de 6 mètres minimum de largeur par tranche complète de 30 mètres de façade de construction est obligatoire sur 2 niveaux, soit au sommet de la construction, soit en rez-de-chaussée (porche), - 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses. Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique. Dans les autres cas, la hauteur ne peut excéder 6 niveaux (R+4+Attique) et 18 mètres. 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses. Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique. **Type 2 :** La hauteur ne peut excéder 6 niveaux (R+4+Attique) et 18 mètres. 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses. Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique.	L'article portant sur la hauteur maximale des constructions est ajusté pour clarifier la règle concernant les niveaux traités en attique et permettre le traitement des deux derniers niveaux en attique.
ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES & PLANTATIONS	2-3 Les terrasses réalisées en attiques doivent être végétalisées sur 15% minimum de leur superficie. Cette disposition ne s'impose pas lorsque les étages en attiques sont traités en toitures à pente ou mansardées.	Une clarification est apportée à la règle imposant une végétalisation des toitures terrasse réalisées en attique.
LEXIQUE	**ATTIQUE** Partie supérieure d'un édifice en retrait par rapport à la façade. Ce retrait dans le cas présent concerne le dernier niveau ou les deux derniers niveaux et doit être de 1,50 mètre minimum par rapport aux façades principales et arrières.	Au sein du lexique, la définition de l'attique est ajustée en cohérence avec les ajustements de l'article 10 rendant possible le traitement des deux derniers niveaux en attique.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022

2.3 MISE A JOUR DES ANNEXES

Les annexes du PLU du Bourget sont mises à jour avec l'ajout de deux délibérations instaurant des périmètres d'étude sur la commune :

- Délibération du conseil de Territoire du 28 juin 2021, instaurant un périmètre d'étude sur les axes majeurs de la commune.
- Délibération du conseil de Territoire du 28 mars 2022, instaurant un périmètre d'étude sur le secteur Bienvenue-Gare

De plus, la délibération du conseil de Territoire du 28 mars 2022, instaurant un périmètre d'étude sur le secteur Bienvenue-Gare, abroge dans le même temps le périmètre d'étude établi par délibération du conseil municipal en date du 28 février 2013 sur le pôle gare du Bourget.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20221212-171-12-12-2022-DE
Date de télétransmission : 29/12/2022
Date de réception préfecture : 29/12/2022