



Vu et adopté conformément à la délibération n°
Enregistré à la Préfecture des Hauts-de-Seine le

MODIFICATION n°3 du PLU **(Modification simplifiée)**

RAPPORT DE PRESENTATION ADDITIF ET NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

I.	La modification n°3 du PLU : Le préambule	3
I.1.	Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Puteaux	3
I.2.	Les objectifs et la procédure de modification simplifiée du PLU	3
I.3.	La composition du dossier	6
II.	La modification n°3 du PLU : Les évolutions apportées et leurs justifications.....	7
II.1.	Les modifications apportées au plan de zonage	7
II.2.	Les modifications apportées au règlement	12
III.	Les incidences environnementales.....	18

I. La modification n°3 du PLU : Le préambule

I.1. Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Puteaux

La ville de Puteaux fait partie de l'Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (POLD) qui détient la compétence d'élaboration et d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La révision générale du PLU de Puteaux a été approuvée par une Délibération du Conseil Territorial le 29 septembre 2016. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par le Conseil Territorial le 26 mars 2019, puis d'une modification n°2 approuvée le 30 juin 2020.

I.2. Les objectifs et la procédure de modification simplifiée du PLU

A/ Suppression de la marge de retrait située sur la rue de la République

Dans le but d'aménager une voie rapide entre le rondpoint des bergères et le pont de Neuilly (via le boulevard circulaire), la ville de Puteaux avait instituée une marge de retrait sur la rue de la République du côté impair par délibération du Conseil Municipal le 16 juin 1934.

Ce projet n'est plus d'actualité, la place de la voiture n'étant plus prioritaire au cœur de ville.

De plus, 2 bâtiments situés dans cette marge de recul ont été protégés par la modification n°1 du PLU approuvée le 20 mars 2019 après enquête publique. Il s'agit des fiches 80 et 81 qui protègent les bâtiments sis au 53 et au 69 rue de la République.

B/ Mise en place de trois nouveaux emplacements réservés (ER)

- ER n°17 : La partie de la parcelle Q 260 concernée par la mise en place de l'ER est située au 41 rue de l'Oasis et est déjà utilisée comme espace public et est entretenue par la ville. Il s'agit de régulariser une situation existante.
- ER n°18 : Une partie de l'emprise de la parcelle Y 122 sise au 19 rue Colin sera transformée en espace public pour réaliser un espace vert.
- ER n°19 : La parcelle R 116 sise au 113 rue de la République et une partie de la parcelle R 119 sise au 31 rue Marius Jacotot seront aménagées en chemin traversant entre la rue de la République et la rue Marius Jacotot.

C/ Correction d'erreurs matérielles sur les fiches 116 et 129 des éléments de patrimoine protégé

Sur la fiche 116 : la mention « surélévation interdite » est supprimée.

Sur la fiche 129 : la mention « Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale du bâtiment » est remplacée par « Toute modification devra respecter le gabarit existant »

D/ Complétude ou modification de certains articles des zones du PLU

- Modification de l'article UA-7-1-5
- Modification de l'article UA-11-3-6

Les objectifs de ces évolutions sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Puteaux, définie dans le PADD approuvé en septembre 2016.

Les évolutions envisagées ne portent que sur le règlement et le plan de zonage, et ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de 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,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

La procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme entre dans le champ d'application de la modification simplifiée régie par l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme. En effet l'article L.153-47 dispose que :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'un commun membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

I.3. La composition du dossier

Le dossier de modification n°3 du PLU contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le PLU approuvé le 29 septembre 2016, modifié le 26 mars 2019 et le 30 juin 2020:

- Une notice explicative,
- Le règlement modifié dont les fiches 116 et 129 de l'annexe H des éléments de patrimoine protégés et l'ajout de 2 Emplacements Réservés dans l'annexe E qui liste les emplacements réservés
- Le plan de zonage modifié
- L'avis de la MRAE qui dispense la modification n°2 du PLU d'évaluation environnementale, par décision n°----

Les autres pièces du PLU restent inchangées (rapport de présentation, PADD, OAP, annexes).

II. La modification n°3 du PLU : Les évolutions apportées et leurs justifications

II.1. Les modifications apportées au plan de zonage

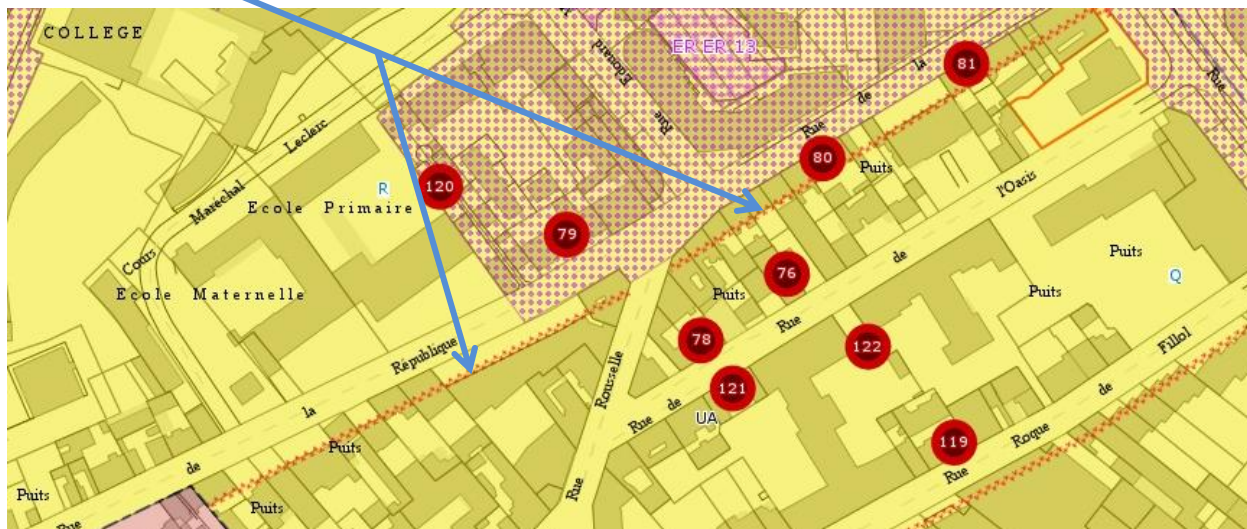
1. La Suppression de la marge de retrait située sur la rue de la République

Dans le but d'aménager une voie rapide entre le rondpoint des bergères et le pont de Neuilly (via le boulevard circulaire), la ville de Puteaux avait instituée une marge de retrait sur la rue de la république du côté impair par délibération du Conseil Municipal le 16 juin 1934.

La place de la voiture étant remise en question, les opérations d'aménagement qui étaient importantes à l'époque du « tout voiture » ne sont plus d'actualité.

Aussi, 2 bâtiments situés dans cette marge de recul ont été protégés par la modification n°1 du PLU approuvée le 20 mars 2019 après enquête publique. Il s'agit des fiches 80 et 81 qui protègent les bâtiments sis au 53 et au 69 rue de la république.

Marge de recul des bâtiments à supprimer

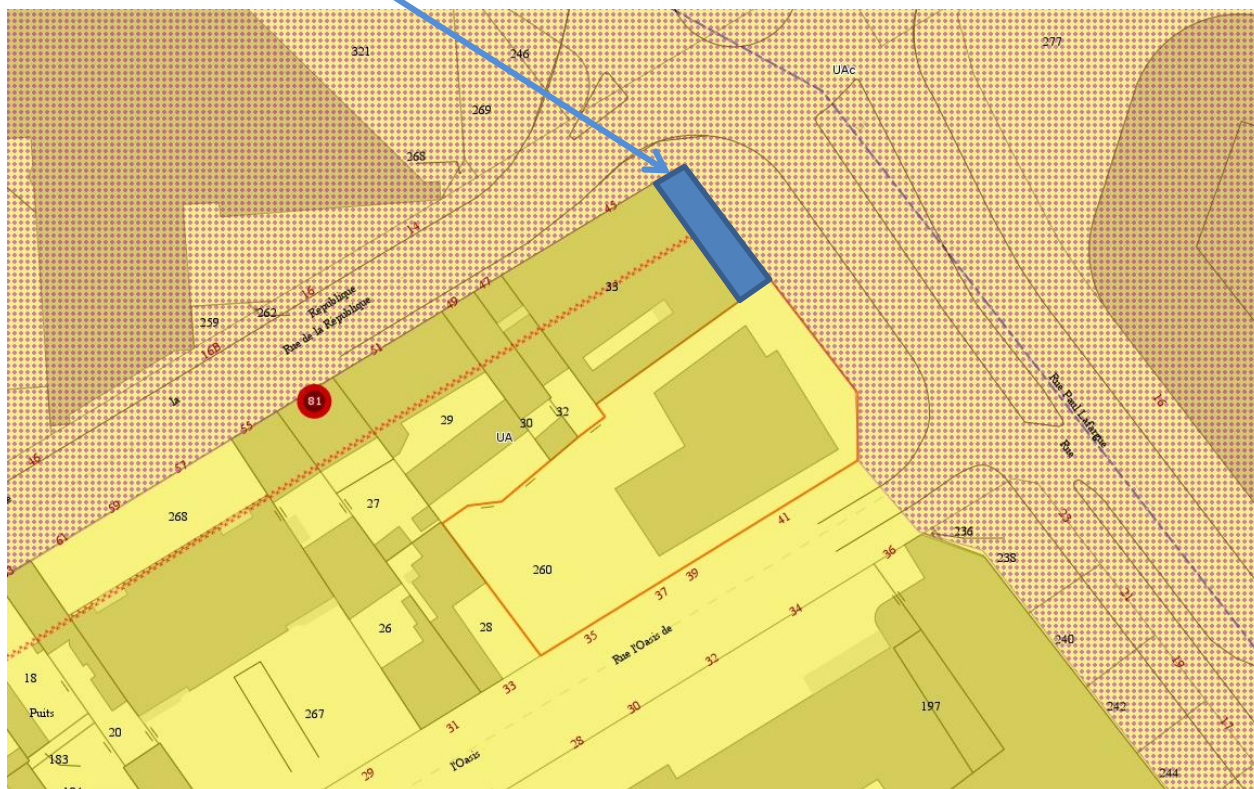


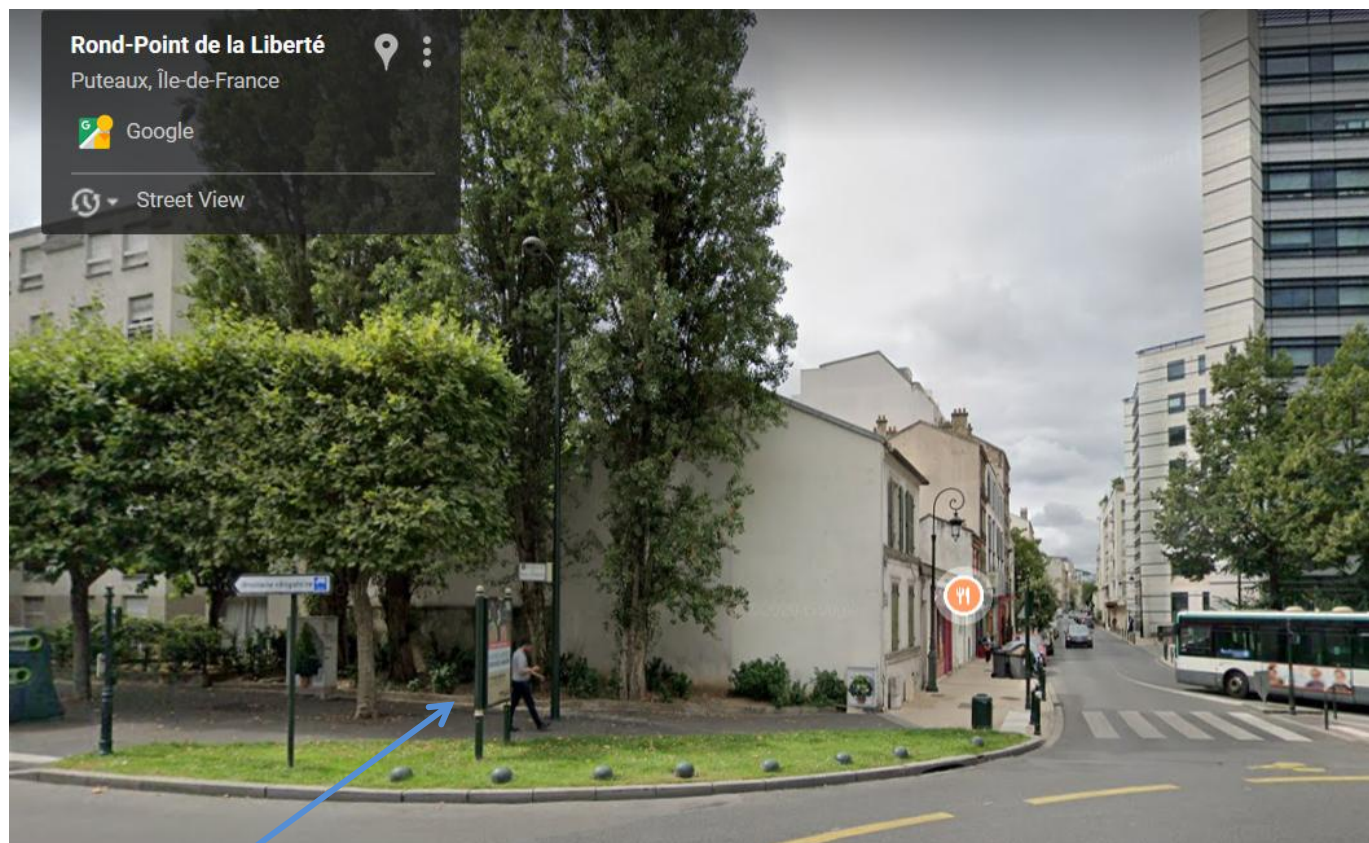
2. Mise en place d'un emplacement réservé (ER) sur la parcelle Q 260

Une partie de la parcelle Q 260 est utilisée depuis de nombreuses années en espace public et est entretenu comme tel par les services de la ville.

Un ER est instauré à cet endroit en attendant que la cession du terrain puis son déclassement dans le domaine public soit effectué.

Emplacement réservé à instaurer



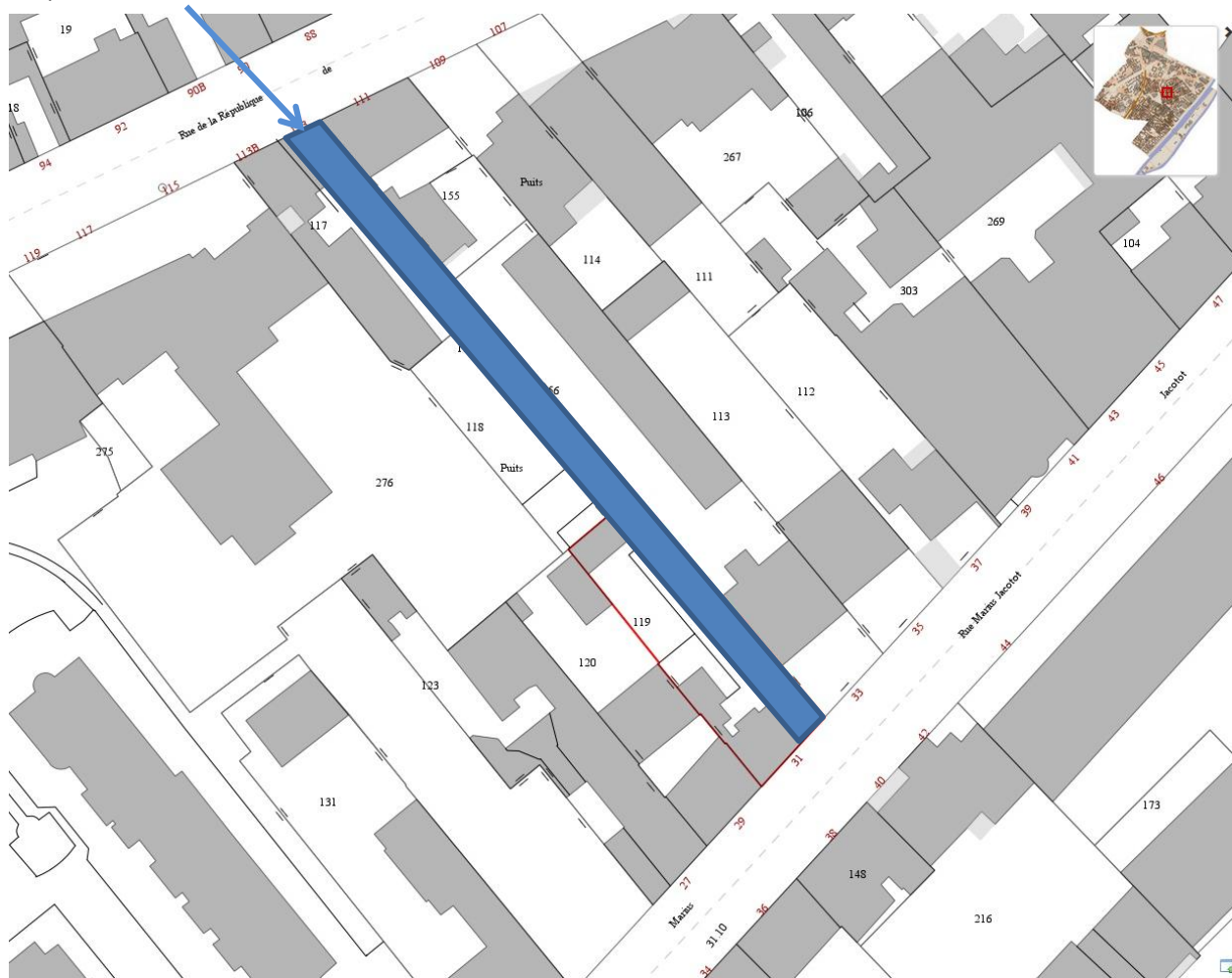


Emplacement réservé à instaurer

4. Mise en place d'un emplacement réservé (ER) sur la parcelle R116 et une partie de la parcelle R 119

Dans le but de créer des respirations urbaines, une sente piétonne végétalisée sera aménagée entre la rue de la République et la rue Marius Jacotot.

Emplacement réservé à réaliser



II.2. Les modifications apportées au règlement

Dans le présent chapitre, les modifications apportées au règlement sont présentées, dans leur rédaction initiale et dans leur version modifiée entre guillemets :

- « ~~En texte barré~~ pour les dispositions complètes supprimés,
- **En texte gras** les éléments ajoutés ».

1. Correction d'une erreur matérielle sur les fiches 116 et 129 des éléments de patrimoine protégé



Localisation : 17-19 rue Rousselle

N° cadastre : 62 S n°165

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+2 + comble

Nature des matériaux : briques de parement, modénatures en pierre, garde-corps en ferronnerie

État du bâtiment : très bon état extérieur, motifs de façade non dégradés

Intérêt :

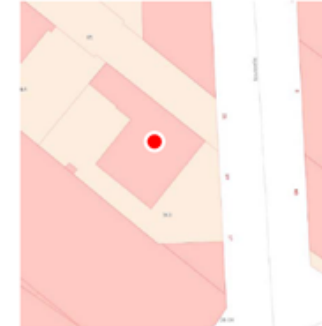
La rue Rousselle relie dans un axe nord la rue Jean Jaurès à la rue Roque de Fillo. La rue Jaurès est un grand axe d'irrigation du centre-ville de Puteaux, la rue Roque de Fillo par son sens unique en permet l'extraction. L'îlot créé est composé d'un parcellaire en lanière qui tend à disparaître dans cet urbanisme du proche centre-ville.

Autant l'immeuble du 19 rue Rousselle qui accompagne le passage des Roses qui relie les deux rues est important d'être conservé en l'état, autant la petite maison du 17 pourra être transformée pour accompagner comme il se doit le 19.

Le retrait en façade de la rue du 19 rue Rousselle, l'exposition de son jardin offert à la vue des piétons, son échelle agréable à l'œil et son ordonnancement de façade avec un sous-bassement de moellons enduit, son corps principal R+2 d'alternance de modénature de briques et d'enduit, son comble simple confère à cet immeuble une tranquillité élégante qui l'inscrit dans une mémoire urbaine présentant cet intérêt patrimonial, esthétique et historique typique à Puteaux.

Protection et préconisations :

À l'exception de la maison d'angle rues Jean Jaurès et Rousselle qui pourra être démolie ou subir des transformations, sans modification de gabarit, visant son intégration dans l'environnement sans nuire à l'intérêt des lieux et en reprenant les éléments de décor en façade, de l'immeuble protégé. Surélévation interdite. Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification de façade devra respecter la composition initiale ainsi que les éléments de décors du bâtiment.



Localisation : 17-19 rue Rousselle

N° cadastre : 62 S n°165

Époque de construction : fin XIXème, début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R+2 + comble

Nature des matériaux : briques de parement, modénatures en pierre, garde-corps en ferronnerie

État du bâtiment : très bon état extérieur, motifs de façade non dégradés

Intérêt :

La rue Rousselle relie dans un axe nord la rue Jean Jaurès à la rue Roque de Fillo. La rue Jaurès est un grand axe d'irrigation du centre-ville de Puteaux, la rue Roque de Fillo par son sens unique en permet l'extraction. L'îlot créé est composé d'un parcellaire en lanière qui tend à disparaître dans cet urbanisme du proche centre-ville.

Autant l'immeuble du 19 rue Rousselle qui accompagne le passage des Roses qui relie les deux rues est important d'être conservé en l'état, autant la petite maison du 17 pourra être transformée pour accompagner comme il se doit le 19.

Le retrait en façade de la rue du 19 rue Rousselle, l'exposition de son jardin offert à la vue des piétons, son échelle agréable à l'œil et son ordonnancement de façade avec un sous-bassement de moellons enduit, son corps principal R+2 d'alternance de modénature de briques et d'enduit, son comble simple confère à cet immeuble une tranquillité élégante qui l'inscrit dans une mémoire urbaine présentant cet intérêt patrimonial, esthétique et historique typique à Puteaux.

Protection et préconisations :

À l'exception de la maison d'angle rues Jean Jaurès et Rousselle qui pourra être démolie ou subir des transformations, sans modification de gabarit, visant son intégration dans l'environnement sans nuire à l'intérêt des lieux et en reprenant les éléments de décor en façade, de l'immeuble protégé.

~~Surélévation interdite.~~ Préservation des éléments de décors en façades. Toute modification de façade devra respecter la composition initiale ainsi que les éléments de décors du bâtiment.

129



Localisation : 11 rue ~~Cartault~~

N° cadastre : 62 | n°10

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 2 + C

Nature des matériaux : moellons enduits, zinc

État de la construction : façades en bon état

Intérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain rectangulaire d'environ 6600m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » et petit immeuble de rapport dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence ~~Cartault~~, depuis la rue ~~Cartault~~, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'îlot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons et immeubles le constituant devraient être conservés et par conséquent sur le front sud de cet îlot, la maison du 11 rue ~~Cartault~~ devra être conservée.

L'implantation en retrait de la maison marquée par la cour de devant dégage une respiration sur la rue ~~Cartault~~ et constitue un ensemble cohérent avec les maisons mitoyennes en continuité de la rue. Son bow-window avec terrasse à R+2 dégageant bien la vue sur l'horizon propose une domesticité remarquable.

Le RDC occupé par l'accès et le garage constitue une typologie typique de la rue ~~Cartault~~ visible jusqu'au haut du boulevard Wallace.

Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter la cohérence de la composition architecturale du bâtiment.

129



Localisation : 11 rue ~~Cartault~~

N° cadastre : 62 | n°10

Époque de construction : début XXème siècle

Gabarit du bâtiment : R + 2 + C

Nature des matériaux : moellons enduits, zinc

État de la construction : façades en bon état

Intérêt :

Cette maison s'inscrit sur la façade sud d'un îlot urbain rectangulaire d'environ 6600m² constitué d'un ensemble de construction de type « pavillonnaire » et petit immeuble de rapport dense et hétérogène qui confère à l'ensemble urbain un caractère spécifique de la trace de cette échelle domestique à préserver. D'une part, de par sa proximité au cimetière, et aussi en proposant une lecture urbaine progressive à l'approche de la remarquable résidence ~~Cartault~~, depuis la rue ~~Cartault~~, et d'autre part, par la « respiration végétale urbaine » qu'il offre grâce aux nombreux jardins dégagés en cœur d'îlot, cet îlot présente un intérêt urbain particulier. Les maisons et immeubles le constituant devraient être conservés et par conséquent sur le front sud de cet îlot, la maison du 11 rue ~~Cartault~~ devra être conservée.

L'implantation en retrait de la maison marquée par la cour de devant dégage une respiration sur la rue ~~Cartault~~ et constitue un ensemble cohérent avec les maisons mitoyennes en continuité de la rue. Son bow-window avec terrasse à R+2 dégageant bien la vue sur l'horizon propose une domesticité remarquable.

Le RDC occupé par l'accès et le garage constitue une typologie typique de la rue ~~Cartault~~ visible jusqu'au haut du boulevard Wallace.

Protection et préconisations :

Toute modification devra respecter ~~la cohérence de la composition architecturale~~ le gabarit existant du bâtiment.

2. Modification de l'article UA-7-1-5

Dans le contexte de la crise sanitaire liée au Covid 19, la volonté de la ville est d'inciter les promoteurs à prévoir des terrasses et de plus grands balcons dans leurs opérations immobilières. Dans ce cadre les articles UA-7-1-5 et UA-11-3-6 sont modifiés.

- **Article UA-7-1-5 :**

Rédaction initiale :

« Les balcons, lucarnes et autre élément de construction en toiture, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects (qui sont calculés par rapport au nu de la façade, sous réserve de ne pas excéder un débord de plus de ~~4,5~~ mètres). »

Article modifié :

« Les balcons, lucarnes et autre élément de construction en toiture, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects (qui sont calculés par rapport au nu de la façade, sous réserve de ne pas excéder un débord de plus de 2 mètres). »

- **Article UA-11- 3-6 :**

Rédaction initiale :

« Il pourra être admis une terrasse accessible en toiture d'une construction à condition de ~~l'être de plain-pied depuis le logement, la chambre ou le bureau et d'en~~ constituer un espace d'agrément.

Les tropéziennes (voir définition en annexes) sont interdites. »

Article modifié :

« Il pourra être admis une terrasse accessible en toiture d'une construction à condition de constituer un espace d'agrément.

Les tropéziennes (voir définition en annexes) sont interdites. »

III. Les incidences environnementales

Le projet de modification et les évolutions apportées n'auront pas d'incidence négative sur l'environnement.