

## Justification des choix

### 4- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

**MODIFICATION N°2 PPVDS**  
*Extrait des pages modifiées*





## Périmètre en attente de projet

### Cadre juridique

Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Périmètres en attente de projet délimités sur le territoire :

### La Bouille - le centre bourg

Le bourg de La Bouille se développe au cœur d'un territoire communal escarpé et marqué à la fois par la force de la Seine au sud et la présence des falaises et pentes des coteaux. Ainsi, l'urbanisation historique présente une très forte densité et une image touristique reconnue. Parallèlement, un nouveau quartier de petits collectifs a permis à la commune, au XX<sup>e</sup> siècle, de maintenir un équilibre démographique. Aujourd'hui, le potentiel foncier de la Bouille se limite à quelques dents creuses ou jardins privatifs et la commune souhaite s'appuyer sur le renouvellement urbain pour maintenir son dynamisme.

Ainsi, sur ce site à l'interface de deux vagues d'urbanisation et deux paysages majeurs que sont la Seine et les coteaux, la commune et la Métropole ont décidé d'impulser un programme mixte visant deux actions :

- La recomposition d'un îlot de centre-ville via une opération d'habitat portée par la commune
- La requalification d'espaces publics en parc urbain, projet de territoire métropolitain.

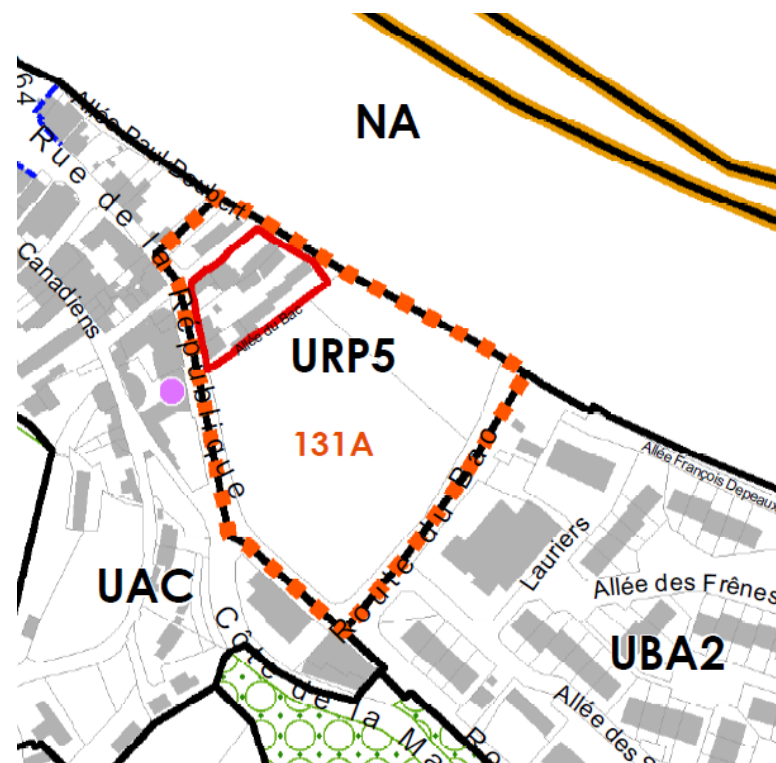
Ce double programme est couvert par une OAP dans le PLUi (OAP 131A)

Le secteur couvert par le périmètre en attente de projet appartient à 4 propriétaires différents :

- Propriétaire n°1 : parcelle AC311

- Propriétaire n°2 : parcelle AC144
- Propriétaire n°3 : parcelle AC305
- Propriétaire n°4 : parcelles AC139 et AC140

L'occupation actuelle de ces parcelles, peu valorisante pour la commune (location de garages) et la situation stratégique de l'emprise en bord de Seine et de futur parc urbain justifie une réflexion d'ensemble menée de manière partenariale entre la commune et la Métropole et dont les grands principes peuvent être listés comme suit :



- Conforter la qualité de vie et l'attractivité touristique de la commune par la création d'une opération de construction qualitative,
- Densifier le cœur de bourg par une nouvelle offre de logements diversifiés, afin de répondre aux besoins de développement de la commune

- Valoriser le bord de Seine reconnecté via des cheminements piétons directs vers le bourg et en intégrant le programme « Seine à vélo ».
- Construire une cohérence urbaine entre le projet de logements et le futur parc, les logements dessinant la quatrième façade du Parc Urbain

La commune et la Métropole ont missionné parallèlement des bureaux d'études pour poursuivre la réflexion sur ce projet sur ces grands principes d'aménagement, de manière à finaliser un projet précis permettant leur mise en œuvre. C'est donc en l'attente de l'aboutissement de ces études qu'est instituée une servitude de constructibilité limitée, sur une partie de la zone classée en secteur URP5, située en centre-ville de la Commune. Le périmètre dont il s'agit est délimité sur la planche 1 du règlement graphique du PLU.