



Modification du Plan Local d'Urbanisme

1 – Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Plan Local Urbanisme approuvé par délibération du conseil territorial le 22 novembre 2016

Projet de modification n°3 : dossier enquête publique

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux :

- Créer des secteurs de mixité sociale (art. L.151-15 du CU) ayant pour objectif de rééquilibrer le pourcentage de logements sociaux le long de l'axe L'axe H. Dunand / A. Briand
- Adapter les limites de zones le long de l'axe H. Dunand / A. Briand afin de maîtriser la densité et mieux intégrer la zone pavillonnaire
- Ajuster les secteurs de projets (OAP n°3, OAP n°7 secteur des près Saint-Martin, OAP n°8)
- Encadrer le secteur rue Châteaubriand

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville :

- Lutter contre les divisions parcellaires
- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de pleine terre, etc.)
- Identification et protection du patrimoine végétal et des espaces naturels.
- Identification et protection du patrimoine bâti

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins :

- Faire correspondre le linéaire commerçant avec le périmètre de sauvegarde récemment approuvé
- Uniformiser le zonage pour l'équipement Cinéma Excelsior
- Permettre la réalisation de nouveaux équipements, la réhabilitation ou la création de logements sur des emprises publiques (logements étudiants, sociaux, etc.)
- Modifier certaines dispositions réglementaires (aspects des clôtures (plutôt clôtures ajourées), piscines, hauteurs des constructions, densités, le stationnement)
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets en cours ;

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifié

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone ou chapitre concernés par la modification

Dispositions du PLU en vigueur

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali ~~addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.~~

Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non? Nam et non sortiri absurdum est, et, quod sortitus sis, non habere. Proficiscetur paludatus? Quo? Quo pervenire ante certam diem non licebit. ianuario, Februario, provinciam non habebit; Kalendis ei denique Martiis nascetur repente provincia.

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en **rouge**

Les dispositions supprimées sont en **rouge barré**

Justifications des choix de la modification

JUSTIFICATIONS

pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Adapter les limites de zones le long de l'axe H. Dunand / A. Briand afin de maîtriser la densité et mieux intégrer la zone pavillonnaire

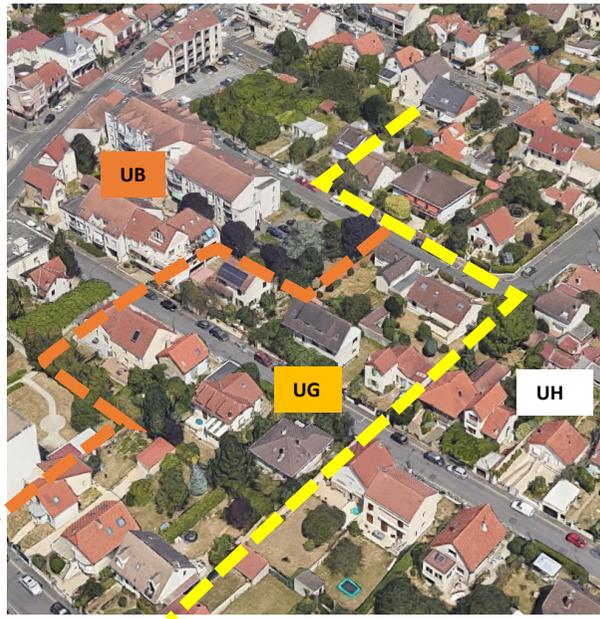
Pièce modifiée : Règlement

UB

Le PLU actuel :

Aujourd'hui, le PLU identifie 3 zones le long de l'axe Aristide Briand et H. Dunand :

- Une zone UB permettant la densification des terrains bordant l'axe.
- Une zone UH sur les quartiers pavillonnaires
- Entre ces deux zones, une zone UG de transition.



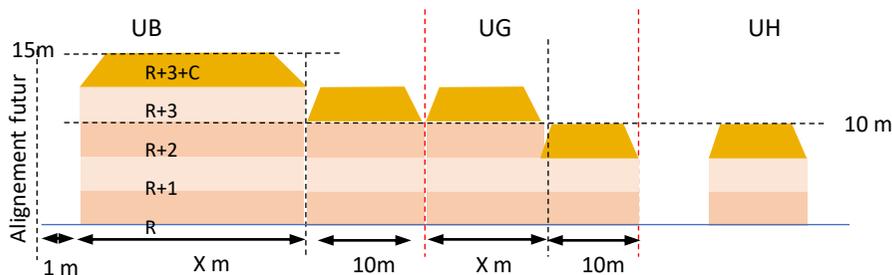
Les évolutions envisagées :

L'objectif de maîtriser l'urbanisme, passe par la préservation du tissu pavillonnaire. Ainsi, il est proposé de supprimer la zone UG et d'élargir la zone UH pavillonnaire tout en assurant une transition qualitative entre la zone UB et la zone pavillonnaire UH.

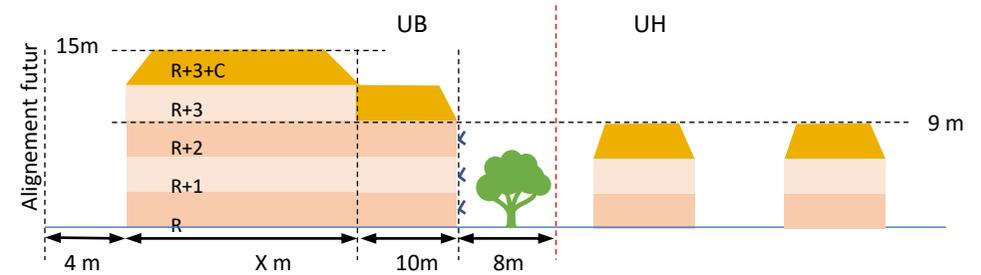


Aujourd'hui, l'axe Aristide Briand et H. Dunand est identifié dans le PLU comme un secteur à densifier. Mais cette évolution pose notamment des problématiques de transitions avec l'habitat pavillonnaire. En effet, la zone UG ne mute pas. Par conséquent, cette zone ne joue pas son rôle de transition et les constructions existantes de type pavillonnaires (en zone UG) côtoient donc les nouvelles constructions en zone UB. Il est donc proposé d'ajouter une règle de transition entre la zone UB et la zone UH afin d'assurer un épandage des hauteurs et garantir des espaces verts entre UB et UH.

Le PLU actuel :



Les évolutions envisagées :



1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Adapter les limites de zones le long de l'axe H. Dunand / A. Briand afin de maîtriser la densité et mieux intégrer la zone pavillonnaire

Pièce modifiée : Règlement

UB

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

UB 6-1 En secteurs UBa et UBb, Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage,
- soit en retrait d'au moins 1 m.
- soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

UB 6-1 En secteurs UBa et UBb, Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage,
- soit en retrait d'au moins 1 m.
- soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante

Toutefois, les constructions devront être obligatoirement en retrait d'au moins 4 mètres lorsque les RDC des constructions sont à destination de logement.

JUSTIFICATIONS

Afin de protéger les habitations des nuisances sonores des boulevard Henri Dunand/Aristide Briand et de rendre possible l'aménagement d'un espace extérieur (privé ou commun) entre la voie et les futures constructions, un retrait d'au moins 4 mètres est imposé depuis la voie en cas de RDC destiné à du logement.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Adapter les limites de zones le long de l'axe H. Dunand / A. Briand afin de maîtriser la densité et mieux intégrer la zone pavillonnaire

Pièce modifiée : Règlement

UB

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

UB 7-4 Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adosent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

~~**UB 7-4** Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adosent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).~~

UB 7-4 Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

JUSTIFICATIONS

Afin d'assurer une transition entre les constructions pavillonnaires situées en zone UH et garantir un espace vert en limite séparative, il est imposé dans le cadre de la modification, un retrait obligatoire d'au moins 8 mètres depuis les limites séparatives correspondant à la limite de zone UB/UH.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Adapter les limites de zones le long de l'axe H. Dunand / A. Briand afin de maîtriser la densité et mieux intégrer la zone pavillonnaire

Pièce modifiée : Règlement

UB

Article UB 10 – Hauteur des constructions

Dispositions particulières

UB 10-5 Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé :

-en zone UG, maximum 9 m à l'égout 13 m au faîtage

-en zone UH, maximum 7 m à l'égout et 10 m au faîtage

Article UB 10 – Hauteur des constructions

Dispositions particulières

UB 10-5 Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti **situé en zone UG avec un maximum de 9 m à l'égout et 13 m au faîtage.**

~~-en zone UH, maximum 7 m à l'égout et 10 m au faîtage~~

UB 10-6 Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 18 m de la limite séparative d'un terrain bâti **situé en zone UH avec un maximum de 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.**

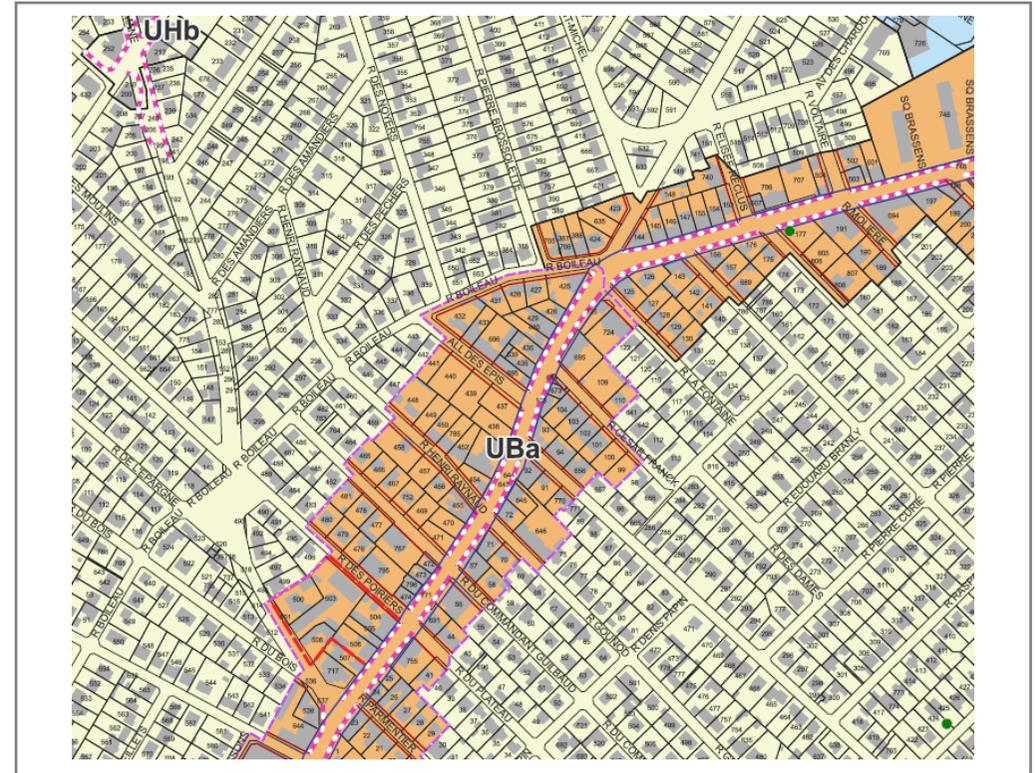
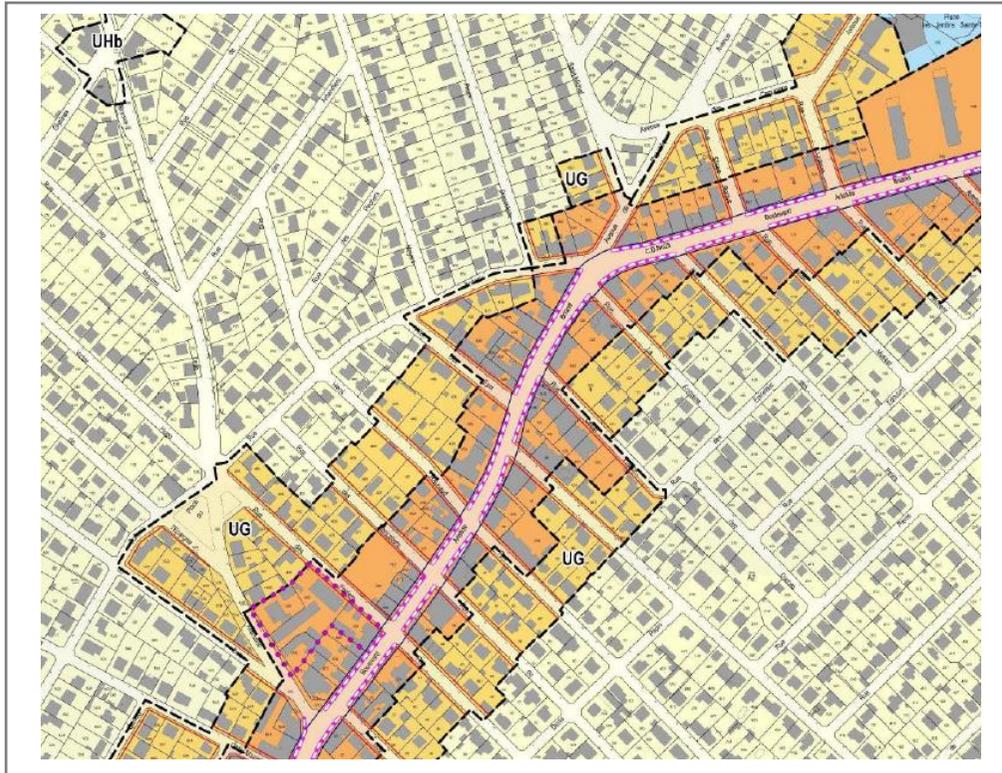
JUSTIFICATIONS

Afin d'assurer un épannelage des hauteurs entre UB et UH, il est prévu de minorer d'un niveau la hauteur de la zone UB lorsque les constructions se situent à moins de 18 mètres de la limite avec la zone UH. Sachant que les constructions doivent être situées en retrait de 8 mètres depuis la limite de la zone UH, les constructions devront donc sur une profondeur de 10 mètres être à une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Adapter les limites de zones le long de l'axe H. Dunand / A. Briand afin de maîtriser la densité et mieux intégrer la zone pavillonnaire

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Dans un objectif de maîtrise de la densité et d'insertion paysagère, la zone UG est supprimée uniquement le long de la RD25 et Place de la République/Gabriel Péri tandis que la zone UH est élargie.

Les limites de la zone UB ont été modifiées selon plusieurs critères :

- Elle a été réduite dans sa profondeur par rapport au boulevard lorsque cela était pertinent notamment pour se caler avec des constructions existantes déjà dense ou opérations récemment réalisées
- Elle a été élargie pour intégrer des parcelles classées en UG, notamment pour permettre une profondeur suffisante pour développer un projet cohérent et bien inséré avec l'environnement pavillonnaire. En effet, le travail de délimitation de la zone UB a eu pour principe de garantir une profondeur minimale d'environ 35 mètres, soit 8 mètres de retrait depuis la zone UH + 10 mètres de hauteur transitoire à R+2+combles + 15 mètres d'épaisseur d'un bâtiment récent + retrait depuis la voie si RDC en logement.
- Enfin, elle a été élargie afin de finaliser certains îlots sur lesquels des opérations récentes ont été amorcées ou achevées.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Adapter les limites de zones le long de l'axe H. Dunand / A. Briand afin de maîtriser la densité et mieux intégrer la zone pavillonnaire

Pièce modifiée : Règlement

UB

Article UB 10 – Hauteur des constructions

Dispositions Générales

Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé et les hauteurs minimales et maximales suivantes :

UB 10-1 - Hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

UB 10-2 : la hauteur minimale des nouvelles constructions est fixée à 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage.

UB 10-3 : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,50 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

UB 10-4 Pour les terrains situés à l'angle de voies ou emprises publiques, la hauteur la plus haute peut être conservée sur un linéaire maximum de construction de 15 m le long de la voie ou de l'emprise la plus étroite.

Article UB 10 – Hauteur des constructions

Dispositions Générales

Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé et les hauteurs minimales et maximales suivantes :

UB 10-1 - Hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

UB 10-2 : la hauteur minimale des nouvelles constructions est fixée à 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage.

UB 10-3 : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,50 m à l'égout **ou à l'acrotère** du toit et 15 m au faîtage ~~ou à l'acrotère~~.

UB 10-4 Pour les terrains situés à l'angle de voies ou emprises publiques, la hauteur la plus haute peut être conservée sur un linéaire maximum de construction de 15 m le long de la voie ou de l'emprise la plus étroite.

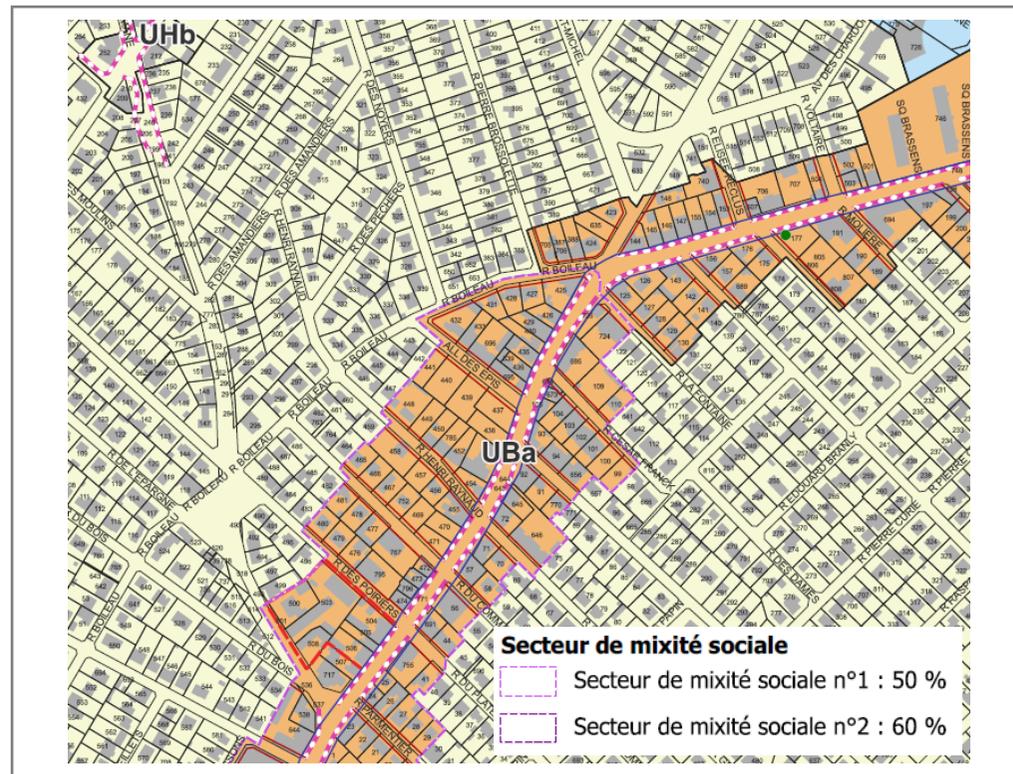
JUSTIFICATIONS

Par cohérence avec la règle de hauteur minimale, la hauteur maximale des constructions en cas de toiture terrasse est identique à celle à l'égout afin d'assurer une implantation optimale des futures constructions d'un point de vue paysager et architectural.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Créer des secteurs de mixité sociale (art. L.151-15 du CU) ayant pour objectif de rééquilibrer le pourcentage de logements sociaux le long de l'axe L'axe H. Dunand / A. Briand

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Afin d'assurer un rééquilibrage du pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) le long de l'axe H. Dunand et A. Briand, une réflexion a été menée pour objectif de définir un séquençage de l'axe selon un pourcentage de logements sociaux imposé. En effet, un recensement et une cartographie ont été réalisés pour déterminer les secteurs qui méritent un renforcement du pourcentage et les secteurs qui à l'inverse ont déjà atteint un niveau satisfaisant dans un esprit d'équilibre et de cohérence à l'échelle de l'ensemble de cet axe. La conclusion de ce travail a permis de définir deux secteurs de mixité sociale où le taux de logements sociaux imposé est renforcé (un secteur à 50% minimum de LLS et un secteur à 60%) afin de rattraper le retard en termes de logements locatifs sociaux par rapport au reste de l'axe. Sur le reste du boulevard, non concerné par un secteur de mixité sociale, la règle générale transversale imposant 40% minimum de LLS est maintenue.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Créer des secteurs de mixité sociale (art. L.151-15 du CU) ayant pour objectif de rééquilibrer le pourcentage de logements sociaux le long de l'axe L'axe H. Dunand / A. Briand

Pièce modifiée : Règlement

UB et UG

Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

UB 2-2 Les constructions à destination d'habitat collectif :

en application de l'article L 111-24 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 40% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

UB 2-2 Les constructions à destination d'habitat **collectif** :

en application de l'article ~~L.111-24~~ L.151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 40% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

De plus, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

- Au sein du secteur de mixité sociale n°1 délimité au plan de zonage : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 50% de logements locatifs sociaux.
- Au sein du secteur de mixité sociale n°2 délimité au plan de zonage : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 60% de logements locatifs sociaux.

JUSTIFICATIONS

Afin d'assurer un rééquilibrage du pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) le long de l'axe H. Dunand et A. Briand, une réflexion a été menée pour objectif de définir un séquençage de l'axe selon un pourcentage de logements sociaux imposé. En effet, un recensement et une cartographie ont été réalisés pour déterminer les secteurs qui méritent un renforcement du pourcentage et les secteurs qui à l'inverse ont déjà atteints un niveau satisfaisant dans un esprit d'équilibre et de cohérence à l'échelle de l'ensemble de cet axe. La conclusion de ce travail a permis de définir deux secteurs de mixité sociale où le taux de logements sociaux imposé est renforcé (un secteur à 50% minimum de LLS et un secteur à 60%) afin de rattraper le retard en termes de logements locatifs sociaux par rapport au reste de l'axe. Sur le reste du boulevard, non concerné par un secteur de mixité sociale, la règle générale transversale imposant 40% minimum de LLS est maintenue.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Créer des secteurs de mixité sociale (art. L.151-15 du CU) ayant pour objectif de rééquilibrer le pourcentage de logements sociaux le long de l'axe L'axe H. Dunand / A. Briand

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Logement locatif social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'Etat.

Logement locatif social

~~Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'Etat.~~ Conformément à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sont considérés comme logements locatifs sociaux au titre du présent règlement les logements locatifs sociaux financés par l'Etat ou les collectivités locales (cf. extrait de L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous)

JUSTIFICATIONS

En complément, et afin d'être le plus précis possible sur la définition de ce qu'est un logement locatif social, la définition de logement locatif social a été ajusté dans le lexique de manière à reprendre ce qui fait référence en la matière à savoir la définition donnée par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

Ajuster les secteurs de projets : OAP

Pièce modifiée : OAP

Dispositions générales

Aucunes dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES OAP

En complément des dispositions spécifiques à chaque OAP, les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter les dispositions générales suivantes :

Gestion intégrée et durable des eaux pluviales :

- ❖ Limiter l'imperméabilisation au maximum grâce à l'organisation du projet et à la mise en œuvre de revêtements perméables pour les cheminements piétonniers, les aires de stationnement, les voiries, les linéaires d'accès aux parcelles...
- ❖ Gérer les eaux pluviales à la source : infiltrer au maximum les eaux pluviales, favoriser une gestion en surface et des espaces multi-usages : noues, surcreusements et décaissés, espaces verts inondables, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, fossés...
- ❖ Intégrer l'écoulement des eaux pluviales dans la conception du projet en tenant compte de la topographie.
- ❖ Assurer l'écoulement direct des eaux pluviales vers des espaces d'infiltration en favorisant une gestion gravitaire.

Énergie et confort climatique :

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est à privilégier :

- ❖ les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Les jardins seront, en priorité, orientés au sud et/ou à l'ouest.
- ❖ La conception des bâtiments doit permettre d'éviter le recours à un refroidissement actif (limitation des apports solaires en été)

Structure végétale et paysagère :

- ❖ Les espaces de respiration entre le bâti et notamment les cœurs d'îlots végétalisés sont à préserver au maximum.
- ❖ La végétalisation des espaces doit s'appuyer sur une palette d'essences végétales diversifiées, résilientes face au dérèglement climatique (sécheresse, précipitations hétérogènes).
- ❖ Une recherche de diversification des strates doit être mise en œuvre afin de favoriser un traitement des espaces libres et des espaces verts qualitatif : supports de biodiversité, sources de fraîcheur et de bien-être.

Nuisances acoustiques :

Dans les secteurs concernés par des nuisances acoustiques supérieures aux seuils de l'OMS il est attendu la mise en œuvre d'une architecture favorisant la protection des habitants face au bruit en travaillant notamment sur :

❖ L'implantation du bâtiment :

L'implantation des bâtiments doit être le premier paramètre étudié dans tout projet et toutes opérations dans les secteurs soumis à des nuisances sonores. L'objectif est de conduire à une meilleure prise en compte des nuisances dans la conception de l'îlot, en visant à séparer au maximum les habitants de la source de bruit. Les mesures suivantes sont identifiées :

- o La mise en œuvre du retrait vis-à-vis des voies doit s'accompagner d'un aménagement paysager et végétal permettant de créer une transition vis-à-vis des routes ;
- o La constitution de zones de calmes

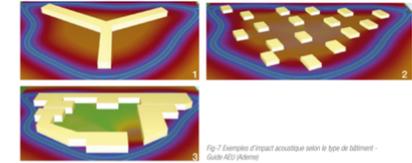


Fig 7 Exemples d'impact acoustique selon le type de bâtiment - Guide A02 Urbanisme

❖ L'orientation du bâtiment :

Le traitement de l'orientation des bâtiments, en plus d'une vigilance apportée à son implantation doit également être travaillée de manière à exclure les formes susceptibles d'accroître les nuisances ou le nombre de façades exposées. Les principes suivants peuvent ainsi être mise en œuvre :

- o La façade la plus longue doit être située face à la zone de bruit ;
- o Les ouvertures doivent se faire préférentiellement sur la façade protégée des nuisances sonores ;
- o La façade située face au bruit doit préférentiellement être plane afin d'éviter les réflexions sonores ;
- o Les formes fermées type - patio - peuvent être mobilisées ;

❖ Le traitement des espaces libres :

Dans les opérations de renouvellement urbain, l'aménagement des espaces extérieurs et particulièrement des cœurs d'îlots peut avoir un impact sur les effets de réverbération du bruit et le confort sonore extérieur, c'est pourquoi il convient en la matière de privilégier :

- o L'emploi de revêtements de sols perméables et le maintien d'un maximum de pleine terre pour limiter l'emploi de surfaces réfléchissantes (béton ou enrobés), tels que les surfaces engazonnées, les cheminements en gravier ou les parkings en dalle gazon ;
- o Pour les arbres de haute tige, les essences à feuillage dense ;

❖ Le traitement de la façade exposée :

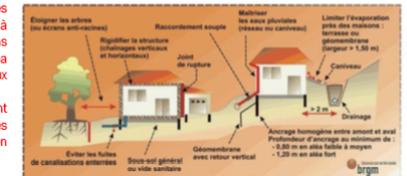
Dans les opérations de renouvellement urbain concernées par des nuisances sonores, des dispositions doivent être prises pour limiter l'incidence du bruit sur le bâti.

- o Les matériaux employés doivent permettre une isolation adaptée des murs et des menuiseries

Retrait-gonflement des argiles :

En prévention des dégâts structurels pouvant être occasionnés par la mise en œuvre des si, les principes suivants sont à appliquer dans les secteurs concernés par un alea moyen à fort de retrait-gonflement des argiles :

- ❖ Prévoir avant mise en œuvre la réalisation d'une étude géotechnique pour valider l'ensemble des principes et modes constructifs
- ❖ Adaptation des principes constructifs de manière à rendre les constructions résistantes à l'alea conformément aux préconisations du BRGM ;
- ❖ Adoption de principes visant à limiter au maximum les changements d'hydratation des sols ;



JUSTIFICATIONS

Des dispositions communes et générales qui s'imposent à toutes les OAP ont été ajoutées. L'objectif étant, à travers cette modification de viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux, le choix a été fait de concentrer les efforts sur les secteurs d'enjeux et de projet tel que les OAP. Ces dispositions portent sur différents points liés à la notion de santé ou encore de biodiversité à l'image notamment de la question de la gestion des eaux pluviales, des énergies et du confort climatique, de la structure végétale et paysagère, des nuisances acoustiques, du traitement des espaces libres ou encore du retrait gonflement des argiles. Toutes ces préconisations permettront de garantir des projets futurs qui prendront pleinement en compte ces différents enjeux.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

• Ajuster les secteurs de projets : OAP n°3

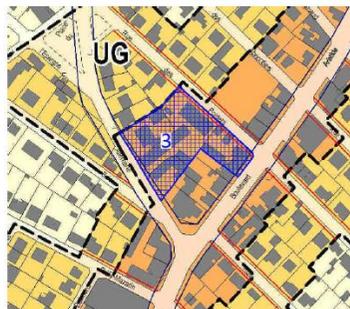
Pièce modifiée : OAP

SECTEUR D'OAP : N°3

Localisation : rue Jean Allemane / Bld Aristide Briand / rue des Poiriers

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à trois opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer la mixité dans la typologie de l'habitat, en prenant en compte les différences aux niveaux des rues (Boulevard/ Jean Allemane / Poirrier)
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure du Boulevard Aristide Briand.



SECTEUR D'OAP : N°3

Localisation : rue Jean Allemane / Bld Aristide Briand / rue des Poiriers

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à trois opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer la mixité dans la typologie de l'habitat, en prenant en compte les différences aux niveaux des rues (Boulevard/ Jean Allemane / Poirrier)
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure du Boulevard Aristide Briand.
- ❖ Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic



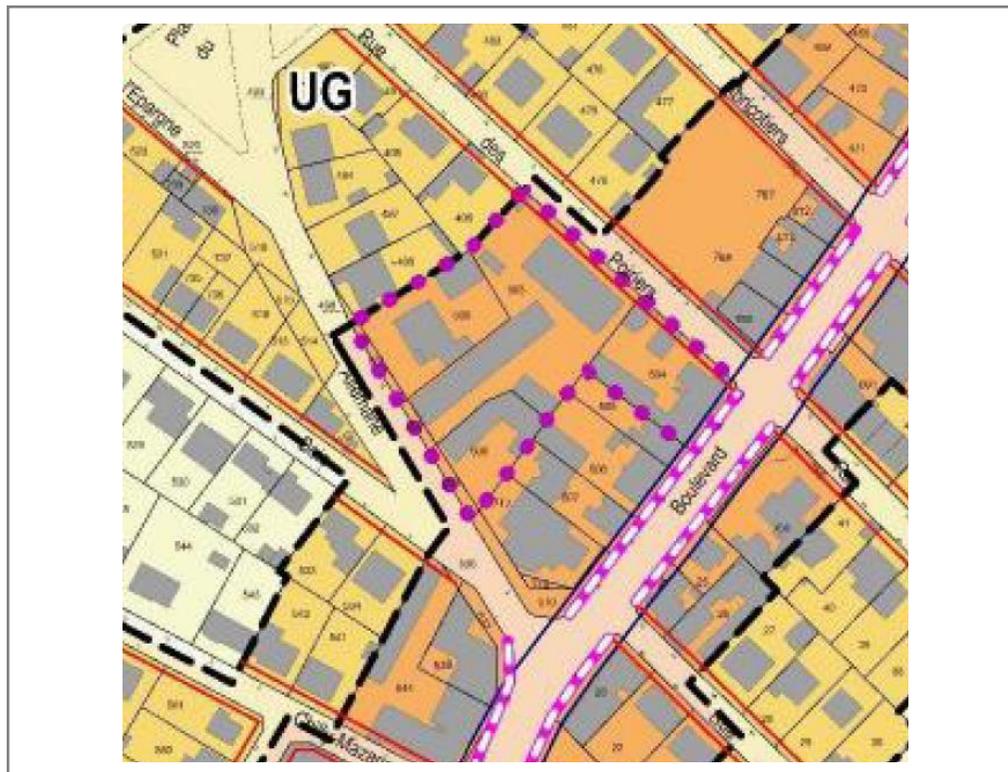
JUSTIFICATIONS

L'OAP n°3 est ajustée en intégrant 2 parcelles supplémentaires afin d'assurer une cohérence d'ensemble sur l'îlot et sur le front urbain en vis-à-vis du boulevard Aristide Briand. Par ailleurs, cette OAP étant située en zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave une disposition supplémentaire, visant à imposer une étude hydrogéologique, est ajoutée à l'OAP. Cet ajout concerne de manière transversale l'ensemble des secteurs d'OAP situés en zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave (cf. p. 17 du rapport de présentation).

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Ajuster les secteurs de projets : OAP n°3

Pièce modifiée : Plan de zonage



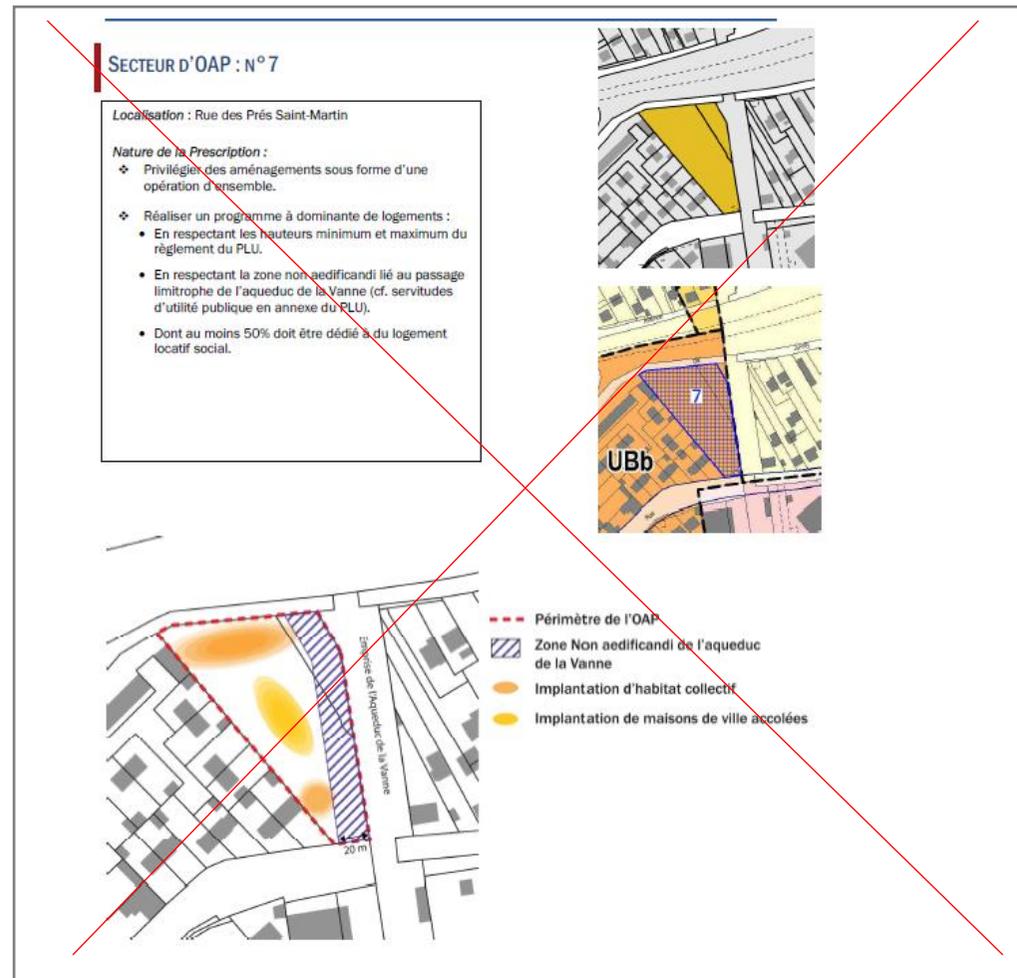
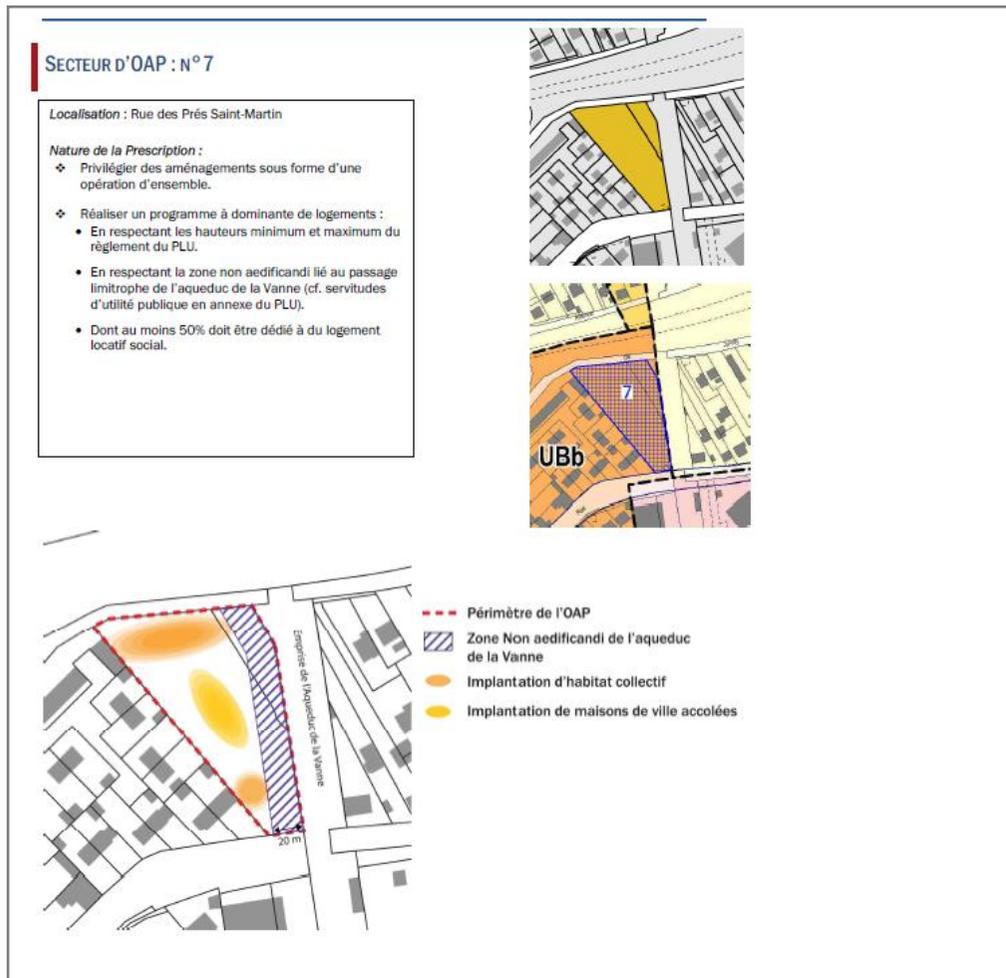
JUSTIFICATIONS

En conséquence, le périmètre de l'OAP n°3 est ajusté sur le plan de zonage.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

• Ajuster les secteurs de projets : OAP n°7

Pièce modifiée : OAP



JUSTIFICATIONS

L'OAP n°7 dont l'objectif était le développement d'une nouvelle offre de logements est supprimée, dans sa version actuelle, afin de protéger ce site actuellement boisé et situé à proximité de l'aqueduc de la Vanne. Cette suppression vise à répondre à l'objectif porté par le PADD de « valoriser les éléments de la trame verte et bleue ». Ce secteur est par ailleurs intégré à une nouvelle OAP plus large qui, sur ce périmètre précis, indiquera une orientation de préservation du boisement (cf. pages suivantes).

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

• Ajuster les secteurs de projets : OAP n°7

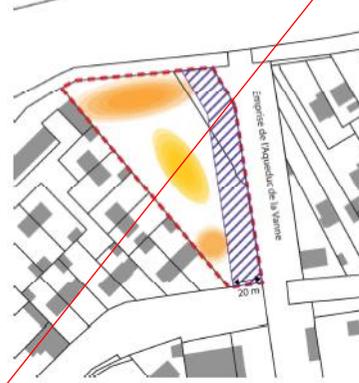
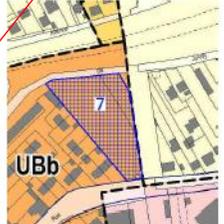
Pièce modifiée : OAP

SECTEUR D'OAP : N° 7

Localisation : Rue des Prés Saint-Martin

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier les aménagements sous forme d'une opération d'ensemble.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - En respectant la zone non aedificandi lié au passage limítrophe de l'aqueduc de la Vanne (cf. servitudes d'utilité publique en annexé du PLU).
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.



--- Périmètre de l'OAP
▨ Zone Non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne
● Implantation d'habitat collectif
● Implantation de maisons de ville accolées

SECTEUR D'OAP : N° 7

Localisation : rue des Prés Saint-Martin/rue de Viry

Nature de la Prescription :

- ❖ Réaliser un programme à dominante de logement avec un maximum de 100 logements dont au moins % doit être dédié à du logement social (à définir) en respectant :
 - les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - un recul de 4 mètres minimum depuis les voies
 - Les pièces de nuits devront être éloignées au maximum des sources de pollution sonores.
- ❖ Création d'équipements et/ou de commerces
- ❖ Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic



▨ Préserver le boisement
→ Création d'une voie de desserte locale
- - - - - Recul des constructions d'au moins 4 mètres
— Ecran végétal à créer

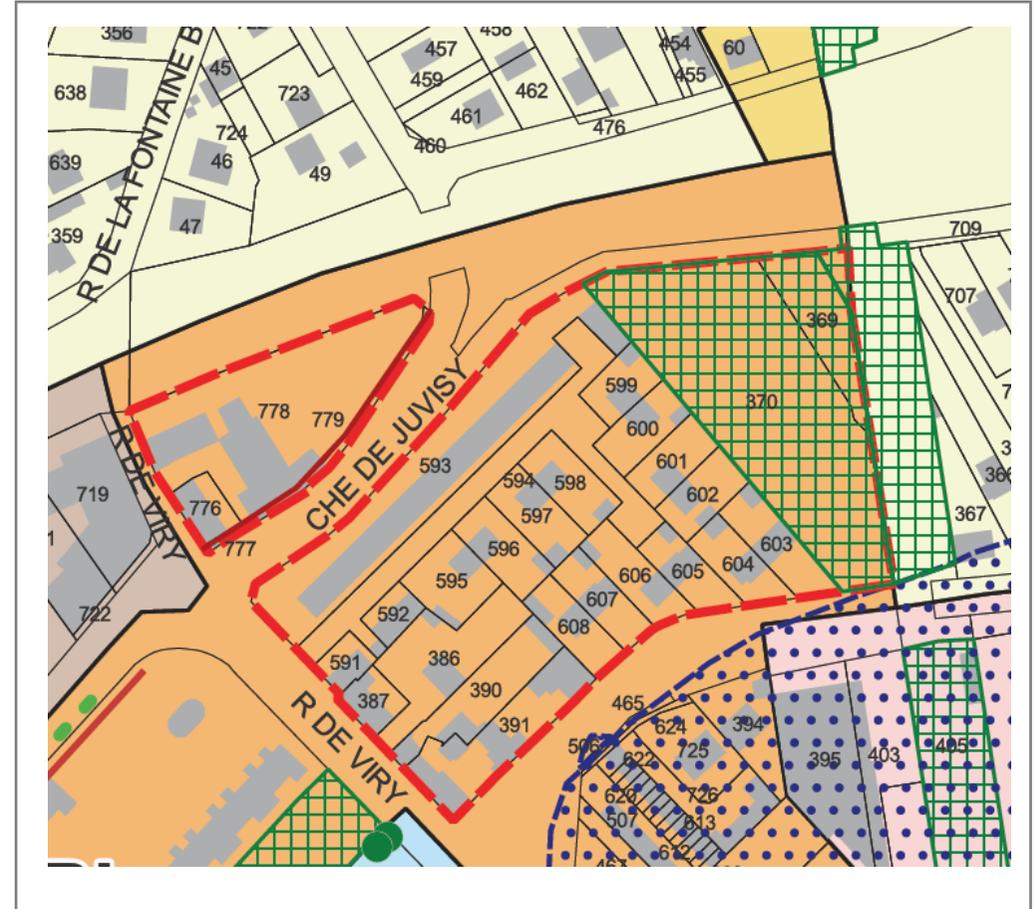
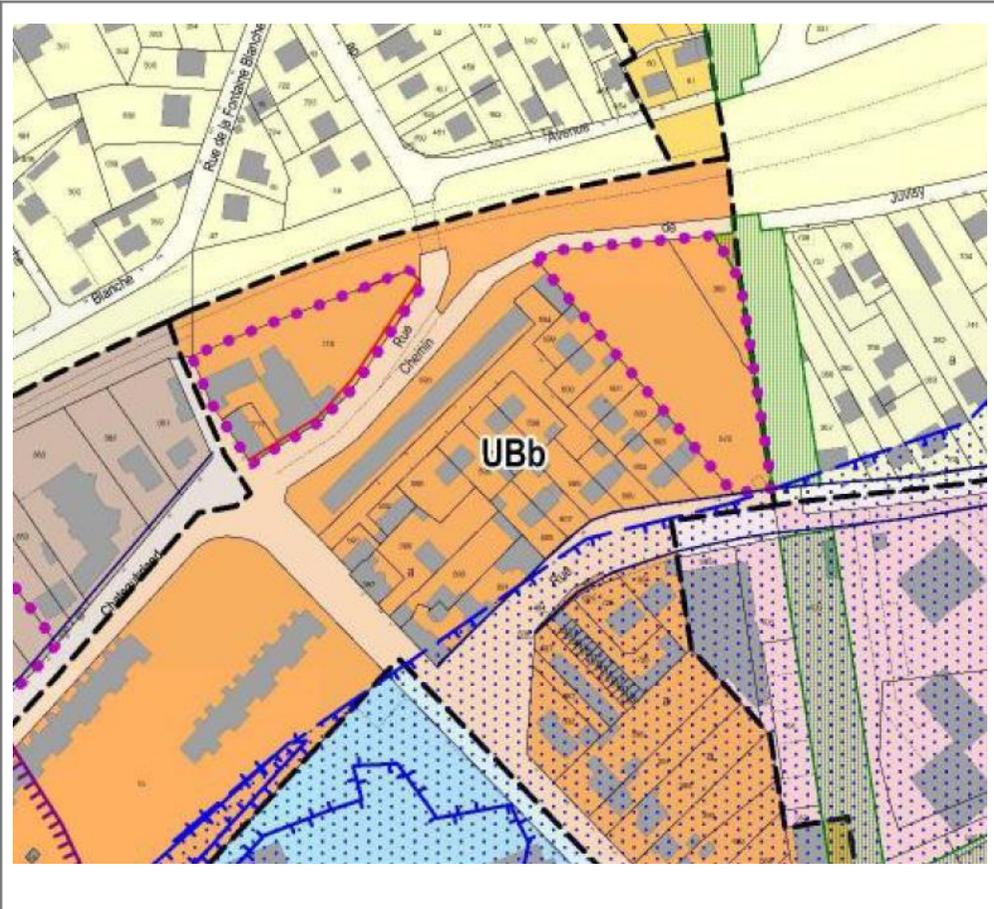
JUSTIFICATIONS

Une nouvelle OAP n°7 est donc créée, sur un périmètre plus large, afin d'encadrer l'évolution d'un secteur aujourd'hui soumis à de fortes pressions foncières. En effet, ce secteur composé de maisons individuelles est classé en zone UBb, classement qui permet une densification importante sans encadrement particulier. Dans le cadre de la modification, il est donc souhaité d'apporter des orientations et une programmation pour ce secteur afin de permettre un projet cohérent qui s'insère au mieux dans l'environnement urbain. Ainsi, l'OAP a pour objectif de protéger le boisement à proximité de la zone non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne. Elle définit également une voie de desserte pour faciliter la circulation sur cet îlot et matérialise également un principe de retrait des constructions par rapport aux voies afin d'élargir la perspective sur l'espace public et atténuer les nuisances sonores depuis les voies de circulations. Cette nouvelle OAP intègre également des dispositions visant à prendre en compte le caractère potentiellement humide du secteur. Enfin, l'OAP fixe une programmation raisonnable de production de logements afin d'atteindre un équilibre entre bâti et préservation d'espaces verts de pleine terre nécessaire à la garantie d'îlot de fraîcheur, d'infiltration des eaux pluviales, et d'aménités pour les habitants.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Ajuster le plan de zonage conformément à l'OAP n°7

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Par cohérence avec la mise en place d'une nouvelle OAP n°7 sur un secteur élargi, le périmètre OAP figurant sur le plan de zonage est actualisé. Par ailleurs, en cohérence avec les orientations de cette nouvelle OAP élargie, un espace paysager à protéger est délimité sur l'espace boisé existant.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- **Ajuster les secteurs de projets : prendre en compte la présence d'une zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave pour les OAP concernées (OAP 1 à 7)**

Pièce modifiée : OAP 1 à 7

Aucunes dispositions particulières liée à la zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave

Mise en place d'une disposition transversale dans les OAP 1 à 7 pour prendre en compte la zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave :

Réaliser un diagnostic hydrogéologique sur toute l'emprise du projet et adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions de ce diagnostic

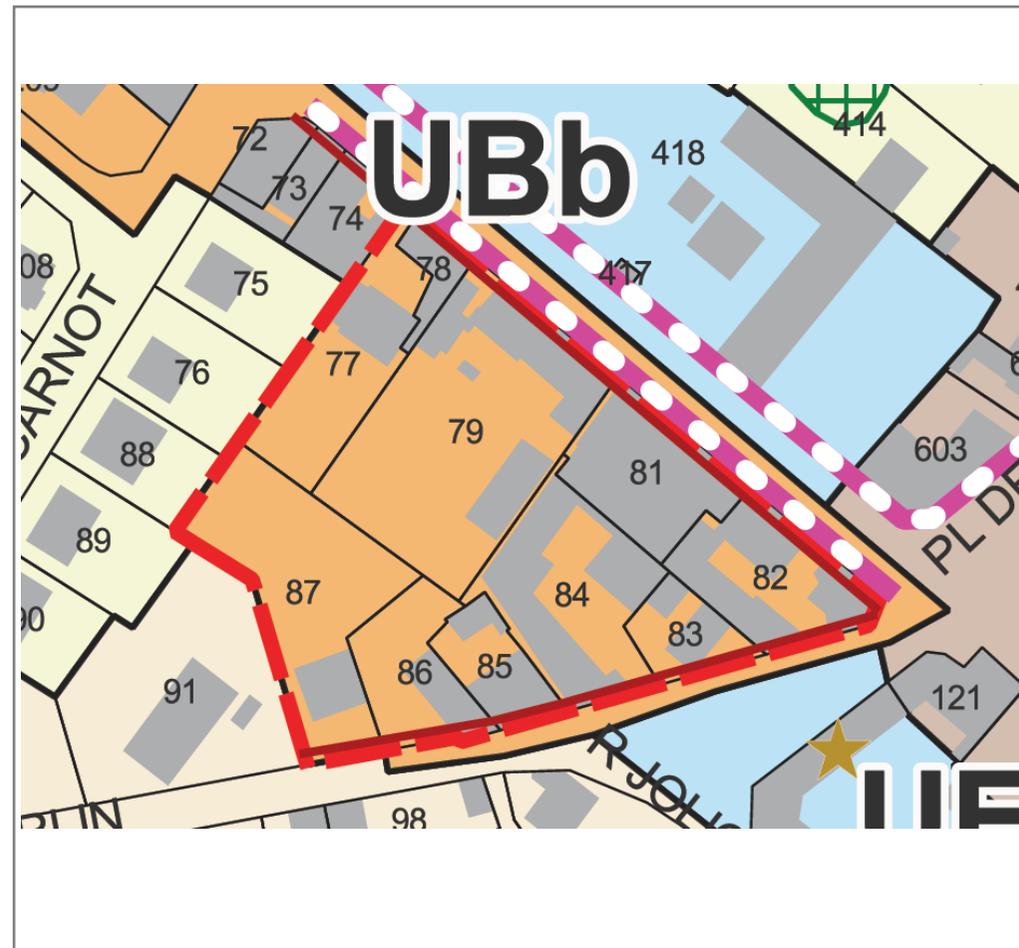
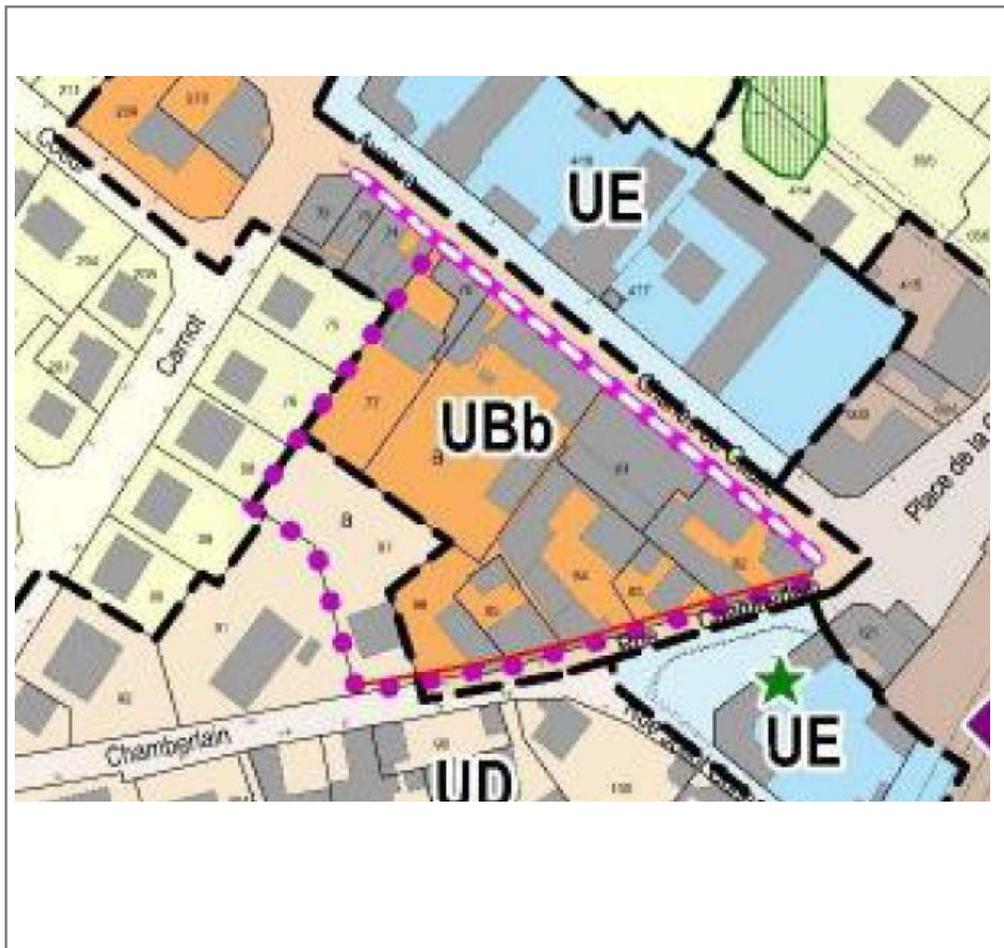
JUSTIFICATIONS

Une partie de la commune est concernée par une zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondations de cave, et en particulier des secteurs d'OAP (les OAP 1 à 7). Afin de garantir que tout futur projet au sein de ces OAP prennent en compte cet élément, une disposition est ajoutée de manière transversale pour imposer la réalisation d'un diagnostic hydrogéologique préalablement à tout projet et d'adapter ce dernier (implantation de bâtiments, présence ou non de sous-sol, RDC surélevés, etc.) en fonction des conclusions du diagnostic.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Ajuster les secteurs de projets : OAP n°8

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Sur le secteur de projet faisant l'objet de l'OAP n°8, la seule parcelle classée en zone UD est classée en zone UBb par souci de cohérence d'aménagement.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

• Ajuster les secteurs de projets : OAP n°8

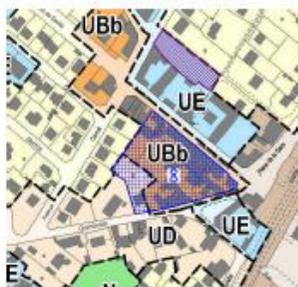
Pièce modifiée : OAP

SECTEUR D'OAP : N° 8

Localisation : Avenue Charles de Gaulle /rue Chamberlin

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 4 opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
 - En particulier, avec l'obligation de mixité de la typologie d'habitat sur la rue Chamberlin
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure de l'avenue Charles de Gaulle.
- ❖ Possibilité de les développer rue Chamberlin dans la limite de la zone UBb.
- ❖ Favoriser la préservation d'un cœur d'îlot traité en espace vert.
- ❖ Obligation de recul des constructions sur l'avenue Charles de Gaulle : dans l'objectif de permettre de futurs aménagements de l'espace public confortable pour le passage des piétons.

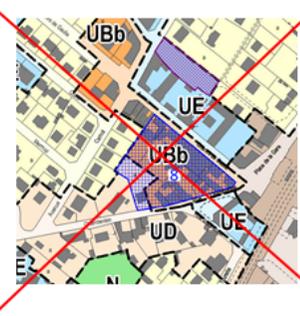


SECTEUR D'OAP : N° 8

Localisation : Avenue Charles de Gaulle /rue Chamberlin

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 4 opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
 - En particulier, avec l'obligation de mixité de la typologie d'habitat sur la rue Chamberlin
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure de l'avenue Charles de Gaulle.
- ❖ Possibilité de les développer rue Chamberlin dans la limite de la zone UBb.
- ❖ Favoriser la préservation d'un cœur d'îlot traité en espace vert.
- ❖ Obligation de recul des constructions sur l'avenue Charles de Gaulle : dans l'objectif de permettre de futurs aménagements de l'espace public confortable pour le passage des piétons.



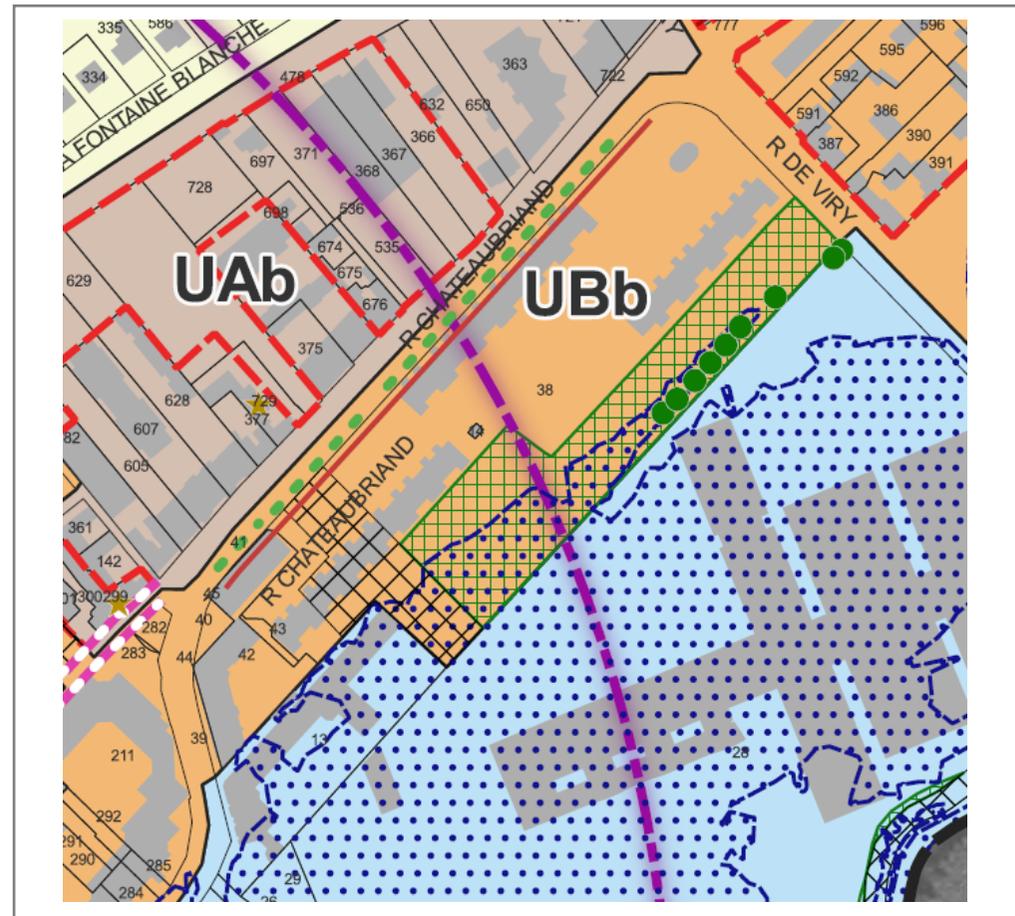
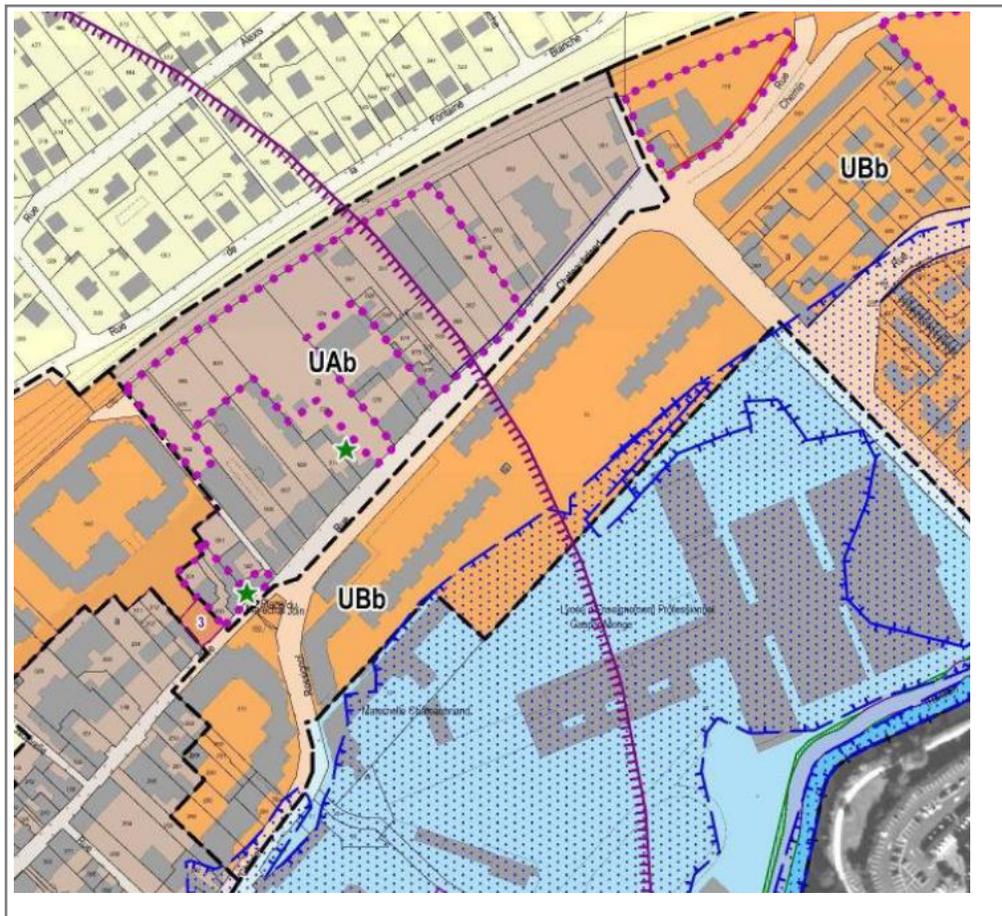
JUSTIFICATIONS

Par cohérence avec la modification de zonage, l'extrait dans l'OAP est modifié.

1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

- Encadrer le secteur rue Châteaubriand

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Le secteur de la rue Châteaubriand fait l'objet de plusieurs ajustements :

- une protection des alignements d'arbres le long de la rue Châteaubriand au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- un retrait obligatoire des constructions depuis la rue Châteaubriand afin d'assurer une protection par rapport aux alignements d'arbres.
- une protection des espaces verts à travers le repérage d'un espace vert à protéger au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Aujourd'hui le site est occupé en partie par des pelouses et des peupliers qui ont un rôle majeur en matière de rétention des eaux (pluviales ou souterraines) puisque ce secteur est situé sur l'ancien lit de l'Orge et en zone inondable.
- un emplacement réservé derrière l'équipement scolaire Châteaubriand afin de permettre l'agrandissement de l'école.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

• Lutter contre les divisions parcellaires

Pièce modifiée : Règlement

UH

Article UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

UH 8-1 : Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 5 m

UH 8-2 Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

Article UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

UH 8-1 : Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des baies créant des vues.
- 8 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des baies créant des vues.

~~- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m~~

~~- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m~~

~~- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 5 m~~

UH 8-2 Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

JUSTIFICATIONS

Les règles d'implantation des constructions sont ajustées pour tenir compte de l'objectif de protection du caractère pavillonnaire de Savigny-sur-Orge. En effet, la règle de retrait de 8 m est doublée dans le cadre de l'article 8 (16 m, et 8 m si absence de vues) afin de garantir les mêmes règles de retrait, que la division parcellaire soit effectuée avant ou après une deuxième construction sur la même unité foncière.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Lutter contre les divisions parcellaires

Pièce modifiée : Règlement

UH

Article UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dispositions générales

UH 6-1 : Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 m de profondeur sauf pour les annexes qui peuvent être implantées au-delà.

Article UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Dispositions générales

UH 6-1 : Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 m de profondeur **comptée perpendiculairement par rapport aux voies existantes** sauf pour les annexes qui peuvent être implantées au-delà.

JUSTIFICATIONS

Les règles d'implantation des constructions sont ajustées pour tenir compte de l'objectif de protection du caractère pavillonnaire de Savigny-sur-Orge.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de plaines terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UA

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

UA 9-1 A l'intérieur d'une bande 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, l'emprise au sol maximale est fixée à 80%.

Il est possible de dépasser ce taux à hauteur de 10% de la surface du terrain, et uniquement si cela est justifié pour des constructions en rez-de-chaussée (hauteur totale maximum de 3,50 m) et nécessaires aux activités de commerce, d'artisanat et d'équipement en continuité de locaux situés en pied d'immeuble.

UA 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale **de l'ensemble des constructions** est fixée à 30% de la superficie du terrain restant, portée à 50% pour les besoins des constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'équipement d'intérêt collectif et d'une hauteur maximum de 3.50m

Dispositions particulières

UA 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

UA 9-1 A l'intérieur d'une bande 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, l'emprise au sol maximale est fixée à 80%.

Il est possible de dépasser ce taux à hauteur de 10% de la surface du terrain, et uniquement si cela est justifié pour des constructions en rez-de-chaussée (hauteur totale maximum de 3,50 m) et nécessaires aux activités de commerce, d'artisanat et d'équipement en continuité de locaux situés en pied d'immeuble.

UA 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale **de l'ensemble des constructions** est fixée à 30% de la superficie du terrain restant, portée à 50% pour les besoins des constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'équipement d'intérêt collectif et d'une hauteur maximum de 3.50m

Dispositions particulières

~~**UA 9-3** Il n'est pas fixé de règle pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques.~~

JUSTIFICATIONS

Généralement, la souplesse pour les terrains d'angles est pertinente lorsque les terrains sont de faibles superficies, or à Savigny-sur-Orge, les terrains d'angles sont suffisamment dimensionnés pour permettre une construction. Ainsi, la souplesse pour les terrains d'angles est supprimée afin de garantir des espaces perméables sur la parcelle.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de pleine terre, etc.)

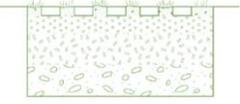
Pièce modifiée : Règlement

Définitions

Espace vert perméable

Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de pleine terre, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

100 m² d'espace en pleine terre
=
125 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
ou
167 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm
ou
200 m² de surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible

Surface	Pondération par rapport au coefficient d'espace vert de pleine terre	Exemple de surface	
Espace vert de pleine terre	1		Cf. définition « espace vert de pleine terre »
Surface imperméable + terre végétale supérieure à 80 cm d'épaisseur	0,8	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + de terre végétale supérieur à 40 cm d'épaisseur	0,6	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible	0,5	Revêtement perméable de type dalle gazon, graviers, sable tassé...	
Surface imperméables recouvertes de substrat minéral < 15 cm	0,5	Surface végétalisées extensives (mousses, graminées sur dalle / toiture) murs végétaux	
Surfaces partiellement perméables au coefficient de ruissellement inférieur à 50 %	0,3	Pavés à larges joints, bétons poreux...	

JUSTIFICATIONS

Une définition d'espace vert perméable intégrant la notion de coefficient de biotope est introduite dans le règlement en parallèle de l'espace vert de pleine terre afin de favoriser la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, en complément des exigences d'espace vert de pleine terre sur la parcelle, il est également imposé un pourcentage d'espace vert perméable à garantir sur le terrain. Ces espaces verts perméables peuvent prendre plusieurs formes selon la nature de la surface. Pour chaque type de surface, un coefficient basé sur la valeur écologique par rapport à la pleine terre est défini.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de pleine terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UA

Article UA 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UA 13-2 Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

Article UA 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UA 13-2 ~~Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 10 % minimum en espace vert de pleine terre.~~

~~Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.~~

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

~~Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.~~

~~Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de terrain. En cas d'abattage ou de remplacement ce seuil minimum d'un arbre par tranche de 250 m² de terrain devra être respecté.~~

JUSTIFICATIONS

Les exigences en matière d'espace vert sont renforcées. En effet, conformément à la définition du règlement actuel, un espace vert sur dalle peut être considéré comme « espace vert ». La disposition est donc à la fois modifiée pour garantir des espaces verts de pleine terre et pour assurer une part minimum d'espace vert perméable. Il s'agit de maintenir au moins 20 % d'espaces perméables favorable à l'infiltration des eaux pluviales au lieu de 10%.

Par ailleurs, sur les espaces libres restants comprenant notamment les aires de stationnements, une disposition est introduite afin de favoriser la perméabilité de ces espaces libres.

Enfin, est intégré une obligation en termes de plantation d'arbres de haute tige de manière à garantir un aspect arboré à tout futur projet.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de plaines terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UB

Article UB 9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

Dispositions générales

UB 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, l'emprise au sol maximale est fixée à 70%. Il est possible de dépasser ce taux de 20% uniquement si cela est justifié par des constructions en rez-de-chaussée de 4,50 m maximum de hauteur comptée depuis le niveau du trottoir et nécessaires aux activités de commerce, d'artisanat et d'équipement situées dans les locaux en pied d'immeuble.

UB 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain restant, portée à 50% pour les besoins de constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'équipement d'intérêt collectif et d'une hauteur maximum de 4,50 m comptée depuis le niveau du trottoir.

Article UB 9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

Dispositions générales

UB 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, l'emprise au sol maximale est fixée à 70%. ~~Il est possible de dépasser ce taux de 20% uniquement si cela est justifié par des constructions en rez-de-chaussée de 4,50 m maximum de hauteur comptée depuis le niveau du trottoir et nécessaires aux activités de commerce, d'artisanat et d'équipement situées dans les locaux en pied d'immeuble.~~

UB 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain restant, ~~portée à 50% pour les besoins de constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'équipement d'intérêt collectif et d'une hauteur maximum de 4,50 m comptée depuis le niveau du trottoir.~~

JUSTIFICATIONS

Le bonus d'emprise au sol est supprimé pour les constructions comptant un niveau de commerce, d'artisanat ou d'équipement d'intérêt collectif car ce bonus est possible quel que soit la taille du commerce en rez-de-chaussée et incite à l'imperméabilisation des sols (90% d'emprise au sol possible dans la première bande de 20 m et de 50% au-delà de la bande). Aussi dans un objectif de désimperméabilisation et de conservation d'une part d'espace vert sur la parcelle, ce bonus est supprimé.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de pleine terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UB

Article UB 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UB 13-2 Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre ; ratio porté à 10% pour les terrains d'angle.

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.

En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement futur, au moins 30% de cette marge de recul doit faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côté.

Article UB 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

~~UB 13-2 Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre ; ratio porté à 10% pour les terrains d'angle. Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 20 % minimum en espace vert de pleine terre.~~

~~Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.~~

En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement futur, au moins 30% de cette marge de recul doit faire l'objet d'un traitement végétalisé.

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

~~Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de terrain. En cas d'abattage ou de remplacement ce seuil minimum d'un arbre par tranche de 250 m² de terrain devra être respecté.~~

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côté.

~~Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.~~

JUSTIFICATIONS

Les exigences en matière d'espace vert sont renforcées. Il s'agit de maintenir au moins 30 % d'espaces perméables favorable à l'infiltration des eaux pluviales dont 20% en espace verte de pleine terre. Par ailleurs, sur les espaces libres restants comprenant notamment les aires de stationnements, une disposition est introduite afin de favoriser la perméabilité de ces espaces libres. Enfin, est intégré une obligation en termes de plantation d'arbres de haute tige de manière à garantir un aspect arboré à tout futur projet.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de plaines terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UD

Article UD 9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

Dispositions générales

UD 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, l'emprise au sol maximale est fixée à 80%.

UD 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain restant.

Dispositions particulières

UD 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

Dispositions générales

UD 9-1 A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, l'emprise au sol maximale est fixée à ~~80%~~-70%.

UD 9-2 Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain restant.

Dispositions particulières

UD 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

JUSTIFICATIONS

L'emprise au sol est légèrement diminuée sur le secteur UD, majoritairement composé de grandes parcelles et dont le paysage urbain est aujourd'hui caractérisé par un équilibre entre bâti et espace vert. L'objectif est de préserver cet équilibre et le caractère ancien de cette zone.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de pleine terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UD

Article UD 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UD 13-2 Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Et au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

Article UD 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

~~UD 13-2 Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre. Et au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.~~

~~Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 40 % minimum en espace vert de pleine terre.~~

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de terrain. En cas d'abattage ou de remplacement ce seuil minimum d'un arbre par tranche de 250 m² de terrain devra être respecté.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.

JUSTIFICATIONS

Les exigences en matière d'espace vert sont renforcées. Il s'agit de maintenir au moins 50 % d'espaces perméables favorable à l'infiltration des eaux pluviales dont 40% en espace vert de pleine terre. Par ailleurs, sur les espaces libres restants comprenant notamment les aires de stationnements, une disposition est introduite afin de favoriser la perméabilité de ces espaces libres. Enfin, est intégré une obligation en termes de plantation d'arbres de haute tige de manière à garantir un aspect arboré à tout futur projet.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de pleine terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UG

Article UG 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UG 13-2 Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités espaces verts doivent être perméables.

Il doit être planté au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures-terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

Article UG 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

~~**UG 13-2** Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre. Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.~~

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités espaces verts **de pleine terre** doivent être perméables.

Il doit être planté au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures-terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.

JUSTIFICATIONS

Les exigences en matière d'espace vert de pleine terre sont renforcées en passant de 20% à 30% d'espace vert de pleine terre favorable à l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, sur les espaces libres restants comprenant notamment les aires de stationnements, une disposition est introduite afin de favoriser la perméabilité de ces espaces libres.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de plaines terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UH

Article UH 9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

Dispositions générales

UH 9-1 L'emprise au sol des constructions y compris les annexes est limitée à 40% de la surface de terrain, portée à 50% en **secteurs UHa et UHb**.

UH 9-2 L'emprise au sol des annexes ne peut représenter plus de 10% de la surface de terrain

Dispositions particulières

UH 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UH 9-4 Les articles précédents ne s'appliquent pas en cas de surélévation ou de réaménagement de construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximum autorisée, et à condition de rester dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

Article UH 9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

Dispositions générales

UH 9-1 L'emprise au sol des constructions y compris les annexes est limitée à **30% 40%** de la surface de terrain, portée à 50% en **secteurs UHa et UHb**.

~~**UH 9-2** L'emprise au sol des annexes ne peut représenter plus de 10% de la surface de terrain.~~

Dispositions particulières

UH 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UH 9-4 Les articles précédents ne s'appliquent pas en cas de surélévation ou de réaménagement de construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximum autorisée, et à condition de rester dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

JUSTIFICATIONS

L'emprise au sol est légèrement diminuée sur le secteur UH. En effet, d'après une analyse de l'emprise au sol des constructions existantes, la moyenne constatée sur les secteurs pavillonnaires est de 24%. Dans L'objectif est de préserver le caractère pavillonnaire de ces quartiers en termes de formes urbaines et d'espaces verts conformément à l'orientation du PADD de « Préserver et développer les espaces verts en bordure des voies et en cœur d'îlot, au sein des ensembles d'habitation collectifs ou pavillonnaires ».

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de pleine terre, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

UH

Article UH 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UH 13-1-2 Au moins 40% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En secteur UHa, au moins 30% de la surface de terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre

En secteur UHb, au moins 10% de la surface de terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.

Il doit être planté au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

Article UH 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UH 13-1-2 Au moins ~~40%~~ 50% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En secteurs UHa et UHb, au moins 30% de la surface de terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre

~~En secteur UHb, au moins 10% de la surface de terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.~~

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts ~~de pleine terre~~ doivent être perméables.

Il doit être planté au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain.

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.

JUSTIFICATIONS

En parallèle de la baisse de l'emprise au sol. Les exigences en matière d'espace vert de pleine terre sont renforcées en passant de 40% à 50% d'espace vert de pleine terre favorable à l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, sur les espaces libres restants comprenant notamment les aires de stationnements, une disposition est introduite afin de favoriser la perméabilité de ces espaces libres.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

• Identification et protection du patrimoine bâti

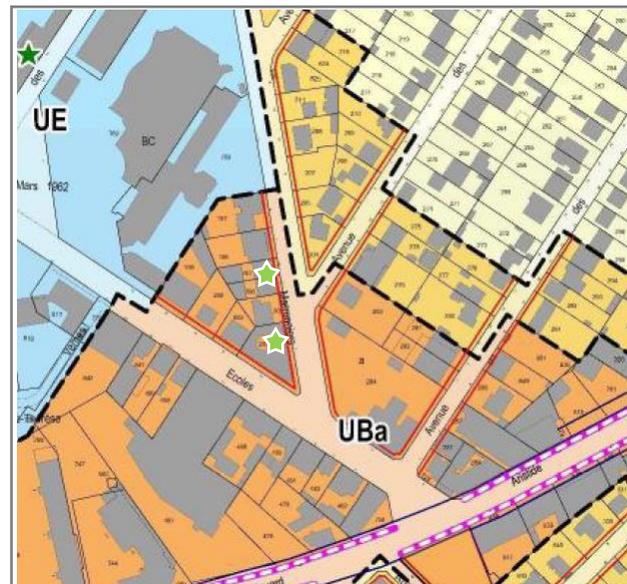
Pièce modifiée : plan de zonage

- 3 rue des marronniers
- 5 rue des marronniers
- 5-7 rue du mail
- 42 rue Jenner

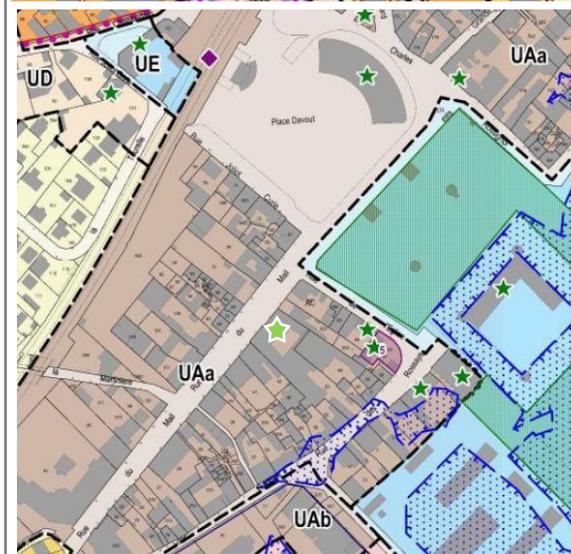


JUSTIFICATIONS

La liste des éléments bâtis patrimoniaux est complétée afin de protéger les bâtiments qui témoignent de l'histoire de Savigny-sur-Orge.



★ Bâtiment à protéger

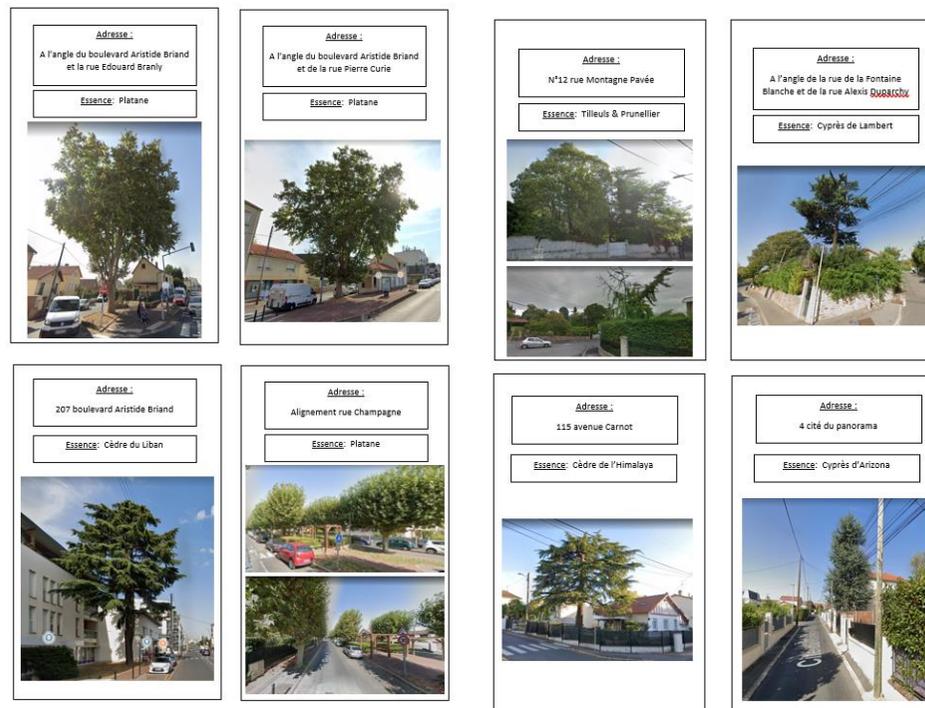


2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Identification et protection du patrimoine végétal et des espaces naturels.

Pièce modifiée : Annexe règlement

Aucun repérage



JUSTIFICATIONS

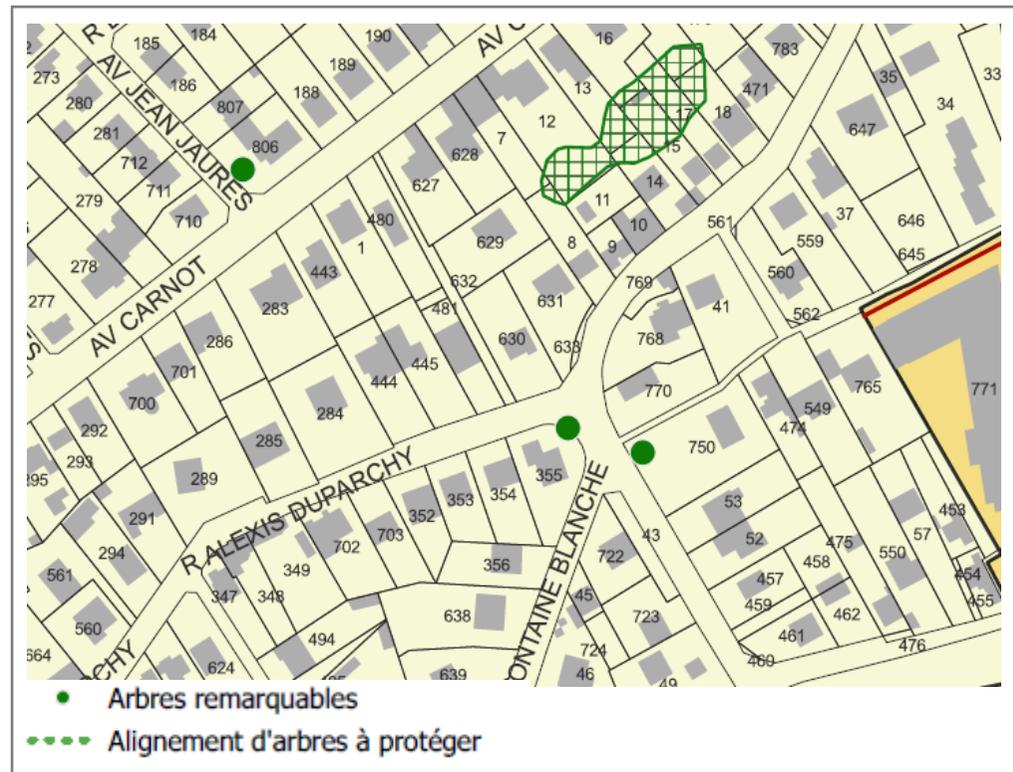
Un repérage des arbres remarquables a été initié par la commune. Ces arbres sont listés en annexe du règlement et ont également été repérés sur le document graphique du PLU afin de les protéger. De plus, une disposition réglementaire impose que leur élagage ou abattage éventuel soit encadré et soumis à autorisation.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Identification et protection du patrimoine végétal et des espaces naturels.

Pièce modifiée : Plan de zonage

Aucun repérage



JUSTIFICATIONS

Un repérage des arbres remarquables a été initié par la commune. Ces arbres sont listés en annexe du règlement et ont également été repérés sur le document graphique du PLU afin de les protéger.

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

- Identification et protection du patrimoine végétal et des espaces naturels.

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Article U 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

Pas de dispositions.

Article U 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

Arbres remarquables et alignements d’arbres protégés

Sont interdits les coupes et abatages d’arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d’impacter le houppier ou le système racinaire de l’arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d’essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

JUSTIFICATIONS

Une disposition réglementaire est introduite à chaque article 13 des zones urbaines pour protéger les arbres repérés sur le plan de zonage. Leurs coupes et abatages sont interdits sauf pour des raisons phytosanitaires.

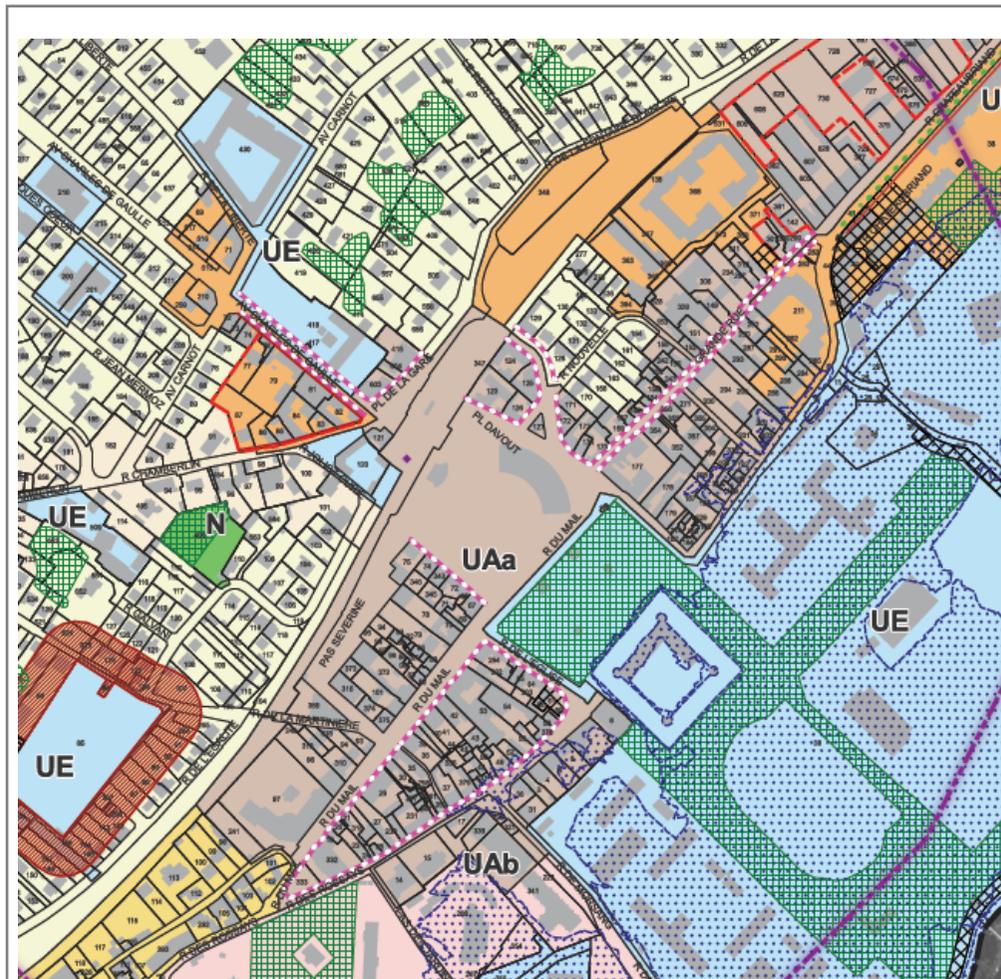
3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins :

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- Faire correspondre le linéaire commerçant avec le périmètre de sauvegarde récemment approuvé

Pièce modifiée : Plan de zonage

Repérage existant



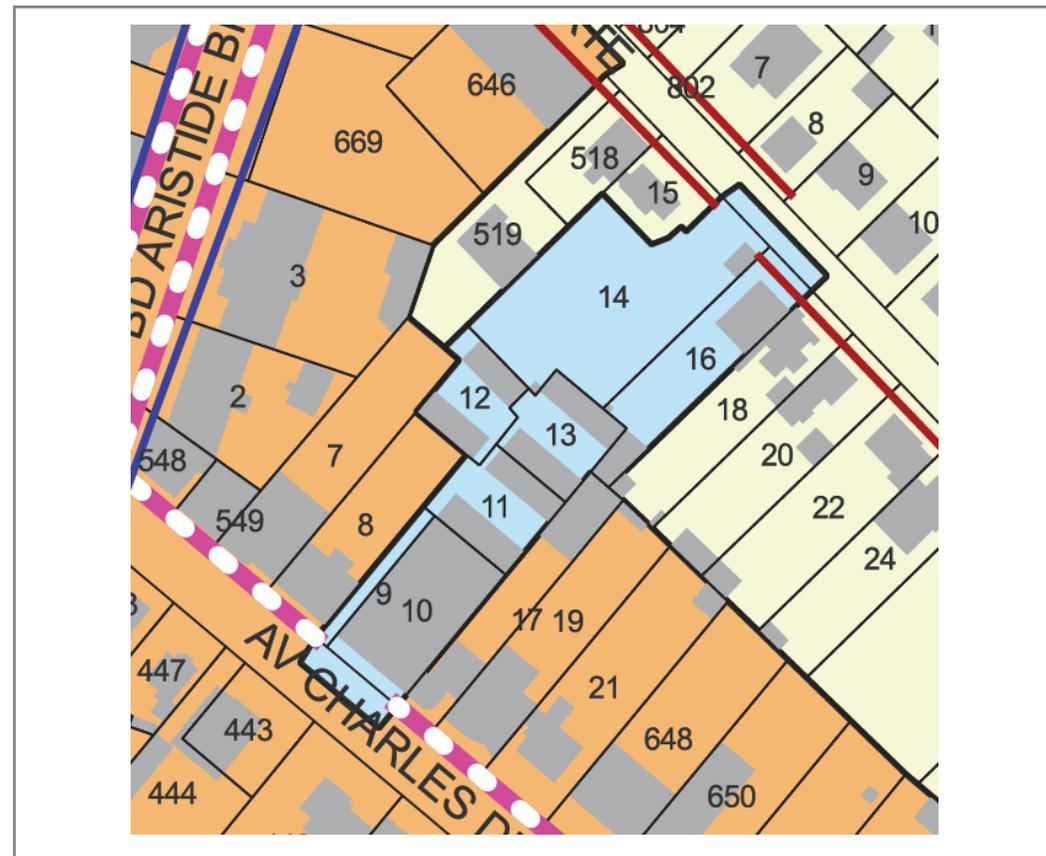
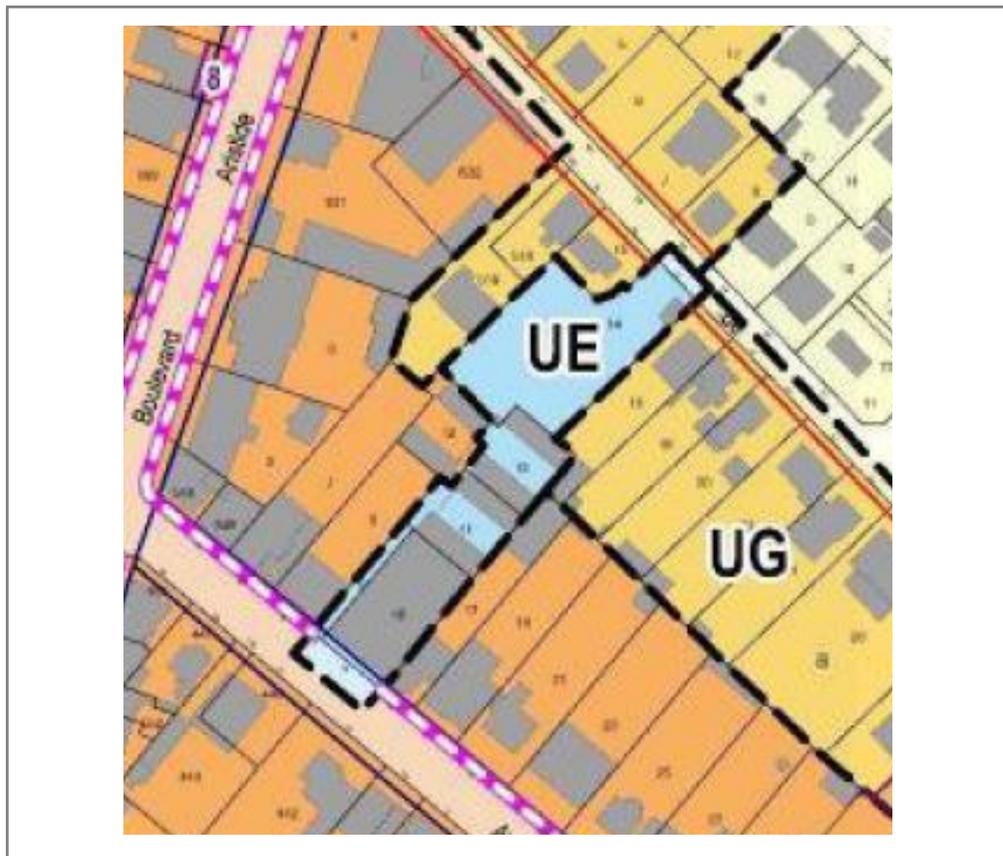
JUSTIFICATIONS

Les linéaires commerciaux à protéger ont été complétés sur le plan de zonage afin d'être cohérent avec le périmètre de sauvegarde commerciale (Droit de préemption urbain commercial) instauré par la Ville.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- Uniformiser le zonage pour l'équipement Cinéma Excelsior

Pièce modifiée : Plan de zonage



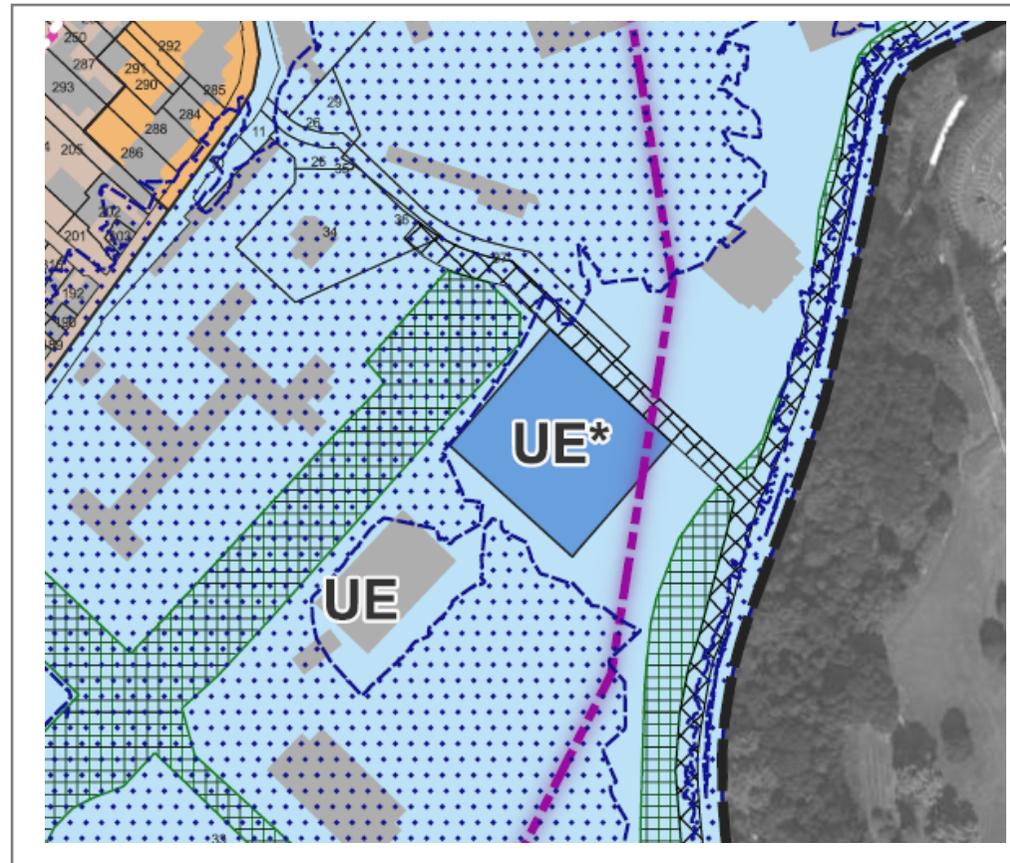
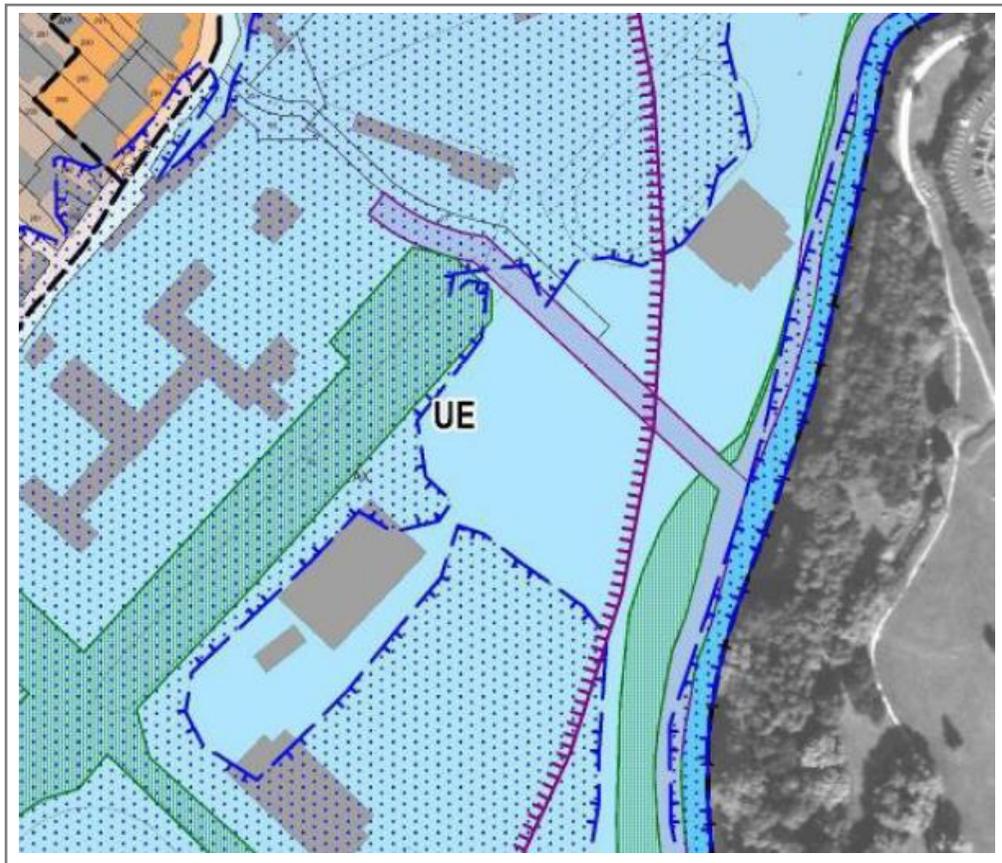
JUSTIFICATIONS

La zone UE est élargie pour permettre l'évolution de l'équipement public Cinéma Excelsior.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- Permettre la réalisation de nouveaux équipements, la réhabilitation ou la création de logements sur des emprises publiques (logements étudiants, sociaux, etc.)

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Un sous-secteur UE* est créé sur les emprises d'équipement publics pour permettre la création de logements étudiants.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- Permettre la réalisation de nouveaux équipements, la réhabilitation ou la création de logements sur des emprises publiques (logements étudiants, sociaux, etc.)

Pièce modifiée : Règlement

Zone UE

Texte introductif du règlement de zone

La zone UE est la zone urbaine dédiée à l'accueil d'équipements et d'installations ou d'intérêt collectif, répartis sur plusieurs quartiers de la Ville. L'objectif est de pérenniser la vocation d'intérêt collectif et faciliter les opérations de requalification, restructuration ou extension.

Article UE 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

UE 2-2 Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'équipement d'intérêt collectif présent sur la même unité foncière.

Article UE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

UE 13-1 Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Texte introductif du règlement de zone

[...]

Le sous-secteur UE*, situé à proximité du lycée Corot, a vocation à accueillir des logements étudiants.

Article UE 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

[...]

En UE* les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées à du logement étudiant.

Article UE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

[...]

En UE* tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols à travers des techniques de construction. De plus, en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (stationnement, terrasses, etc.) doivent être au maximum traités en espace perméables.

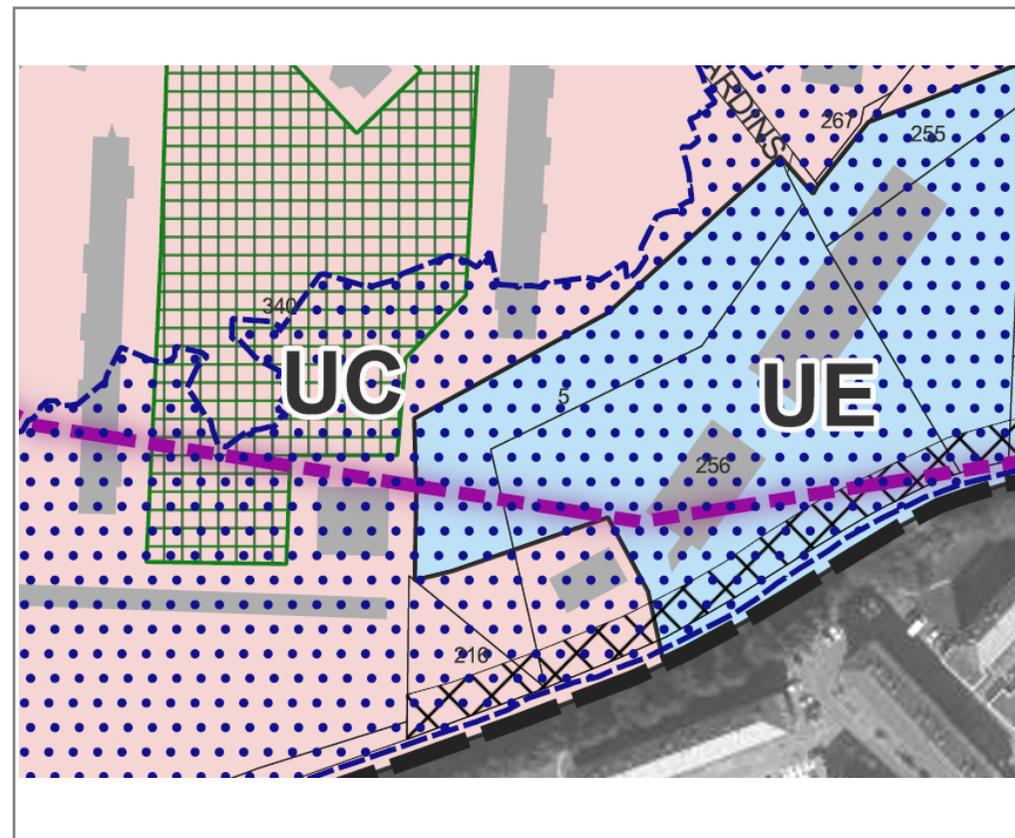
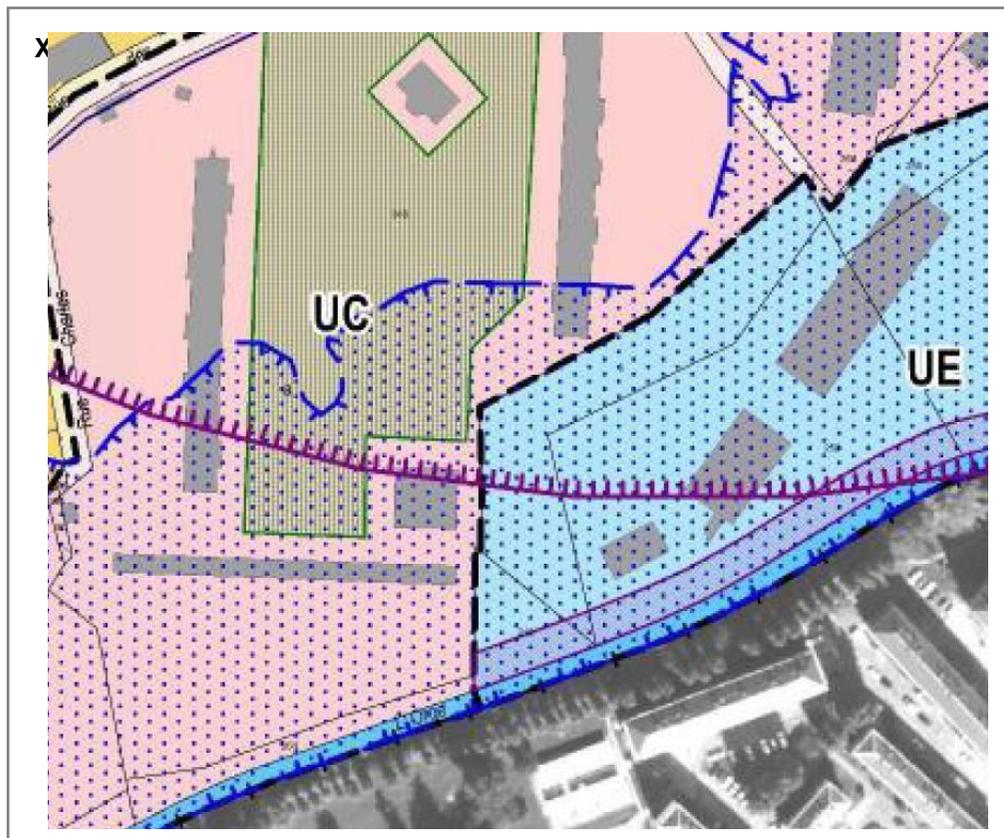
JUSTIFICATIONS

Ce sous-secteur UE* a uniquement pour objet de permettre la création de logements étudiants. L'article 2 du règlement est donc ajusté pour ouvrir ce sous-secteur au logement en précisant bien qu'il doit s'agir de logements étudiants. De plus, des dispositions spécifiques sont instaurées à l'article 13 pour prendre au mieux en compte le fait que cette zone est concernée par une enveloppe d'alerte zone humide.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- Permettre la réalisation de nouveaux équipements, la réhabilitation ou la création de logements sur des emprises publiques (logements étudiants, sociaux, etc.)

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Un bâtiment aujourd'hui occupé par des logements est reclassé en zone UC pour reconnaître sa vocation actuelle.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- **Modifier certaines dispositions réglementaires**

Pièce modifiée : Règlement

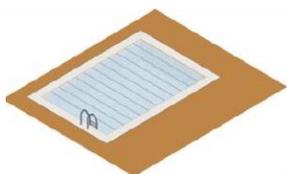
Lexique

Piscine

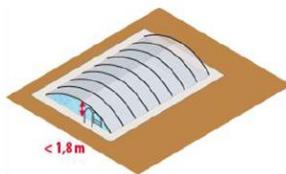
Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

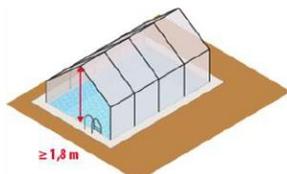
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



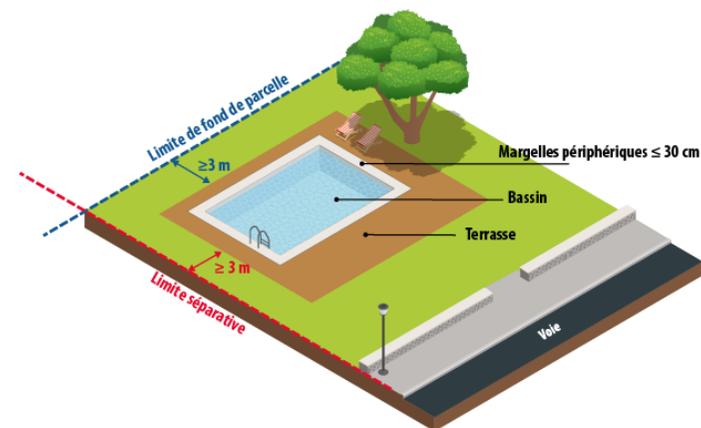
Piscine couverte

Pièce modifiée : Règlement

UH

Article UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative et du fond de parcelle.



Article UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU introduit des dispositions réglementaires pour les piscines. La définition de la piscine précise ce qui, au sens du présent règlement, est considéré comme un bassin artificiel, et fait la distinction entre l'emprise au sol et le coefficient de pleine terre, ainsi que la distinction entre un bassin couvert et découvert, la couverture (plus de 1,80 m de hauteur étant à prendre en compte en matière d'emprise au sol). La disposition complémentaire en article 7 précise les règles d'implantation relatives aux piscines, afin d'éviter l'implantation de piscine en limite séparative ou trop proche, ce qui peut induire des nuisances pour le voisinage, voire des dommages sur les clôtures ou bâtis implantés à l'alignement en cas d'infiltration.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- **Modifier certaines dispositions réglementaires**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Annexe

L'annexe constitue une construction située en rez-de-chaussée distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel et sans communication avec la construction principale, constitutive d'emprise au sol (il ne peut s'agir d'une extension).

A l'exception des zones UE et N, une construction contiguë à une construction principale ne peut être considérée comme une annexe : elle devra respecter les règles d'une construction principale ou d'une extension :

Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, ...

Toute construction destinée en tout ou partie à du logement ne peut être considérée comme une annexe.

Ses dimensions ne peuvent dépasser les normes suivantes :

- 3,50 m de hauteur totale ;
- une surface de plancher ou d'emprise au sol maximum de 35 m², portée à 50 m² dans les zones UC, UE et N.

Annexe

L'annexe constitue une construction située en rez-de-chaussée distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel et sans communication avec la construction principale, constitutive d'emprise au sol (il ne peut s'agir d'une extension).

A l'exception des zones UE et N, une construction contiguë à une construction principale ne peut être considérée comme une annexe : elle devra respecter les règles d'une construction principale ou d'une extension :

Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, ...

Toute construction destinée en tout ou partie à du logement ne peut être considérée comme une annexe.

A l'exception des annexes destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics, ses dimensions ne peuvent dépasser les normes suivantes :

- 3,50 m de hauteur totale ;
- une surface de plancher ou d'emprise au sol maximum de 35 m², portée à 50 m² dans les zones UC, UE et N.

JUSTIFICATIONS

La souplesse apportée à la définition de l'annexe, dans ses dimensions, pour les constructions à destination équipements d'intérêt collectif et services publics a pour objectif de ne pas bloquer d'éventuels projets en termes de structures et locaux adaptés à des besoins d'intérêt collectif.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- **Modifier certaines dispositions réglementaires**

Pièce modifiée : Règlement

UA, UB, UC, UD, UF, UG

Article U 4.4 – Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un siphon de sol pour son nettoyage.

Article U 4.4 – Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un siphon de sol pour son nettoyage.

Un local encombrants devra être réalisé en complément ou adjoint au local destiné au tri sélectif, sa dimension sera conforme aux règles en vigueur.

JUSTIFICATIONS

Un complément est apporté de manière à imposer, conformément à la réglementation en vigueur en la matière, des locaux encombrants et ainsi gérer ces déchets à l'échelle des opération en impactant au minimum l'espace public.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- **Modifier certaines dispositions réglementaires**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UH 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UH 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).

JUSTIFICATIONS

Face à l'augmentation des dispositifs de type pompe à chaleur et climatisation, une règle visant à insérer ces éléments techniques de manière qualitative et en limitant au maximum l'impact en termes de nuisances visuelles ou phoniques est introduite.

3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

- **Modifier certaines dispositions réglementaires**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures et portails : Les clôtures sur rue :

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :

-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue.

-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)

Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.

Il est admis la création d'un seul portail par tranche de 15 m de linéaire de façade sur la même voie.

Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes, et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.

Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures et portails : Les clôtures sur rue :

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :

-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) **qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue dans le respect des abords et d'une insertion harmonieuse dans le site**.

-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)

~~Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.~~

Il est admis la création d'un seul portail par ~~tranche de 15 m de linéaire de façade~~ **unité foncière** sur la même voie.

Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes, **de création de portail ou d'accès supplémentaire**, et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.

JUSTIFICATIONS

Ces ajustements ont différents objectifs. Concernant les parties pleines des clôtures il s'agit de basculer d'une règle difficilement applicable et vérifiable à une règle plus qualitative favorisant la meilleure insertion possible des clôtures dans le site. Concernant le festonnage l'objectif est de limiter ce phénomène et de favoriser les perméabilités visuelles vers les jardins ou encore les haies végétales. Enfin, pour ce qui est de la création de portail l'objectif est de limiter leur démultiplication.