

G
K I
C A V V
H
G R A N D
F C T C
- R O R L Y
S E I N E V
P A A
B M I È V R E
S V



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Prescrite par arrêté du 21 janvier 2021

RAPPORT DE PRESENTATION

Exposé des motifs

A - OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 puis d'une seconde approuvée le 17 novembre 2020.

Depuis, L'Etablissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur de la ZAC Lallier-Gare ainsi que sur l'opération d'aménagement « Locarno » (zone UAm du PLU). L'avancée des études urbaines, paysagères et environnementales ont amené la commune et l'EPT à réfléchir sur les dynamiques d'emprise au sol, d'espaces végétalisés et de forme urbaine pour tendre vers des projets permettant de développer davantage d'espaces de respiration ainsi qu'une meilleure orientation des logements. Ces réflexions nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées afin d'atteindre ces objectifs de qualité urbaine et de cadre de vie. (Règles des hauteurs, de retraits et de stationnement notamment).

Par ailleurs, l'arrivée de la gare au cœur d'un nouveau quartier entraîne le risque d'une mutation non maîtrisée du tissu urbain en diffus se matérialisant par une juxtaposition de petites opérations de densification dont la programmation et la qualité risquent d'être aléatoires. Cette mutation désordonnée du tissu nécessite d'anticiper l'évolution urbaine des abords de ce secteur actuellement classés en zone UB en proposant une évolution maîtrisée des parcelles pavillonnaire en rendant possible l'ajout d'un attique au gabarit actuellement autorisé.

Pour l'îlot situé face à la future gare, c'est le développement économique qui est privilégié en permettant l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, l'activité économique représente au moins 20% de la SDP des constructions.

Il est également proposé de procéder à l'ajustement du périmètre de la zone UB sur l'ensemble des deux îlots délimités par les rues de Bicêtre, des marguerites et des primevères afin de donner plus de cohérence au développement futur de ce quartier et permettre d'éviter une composition urbaine maladroite multipliant les vis-à-vis en fond de parcelle entre le futur tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

La procédure de modification du PLU est l'occasion de créer un emplacement réservé permettant l'élargissement de la rue des Marguerites dans le but d'une mise en double sens de la circulation automobile. Cette mise en double sens facilitera à terme la circulation des bus dans le quartier et permettra éventuellement l'utilisation de bus articulés à plus grande capacité. D'autre part deux nouveaux emplacements réservés acteront le principe de la nouvelle voie (rue Michel Tognini) traversant l'îlot situé face à la gare ainsi qu'une voie piétonne reliant cette rue à la gare.

Pour répondre à la demande du Conseil départemental exprimé lors de précédents avis sur des procédures de modification du PLU, il sera procédé à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

Enfin, la modification sera l'occasion de mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE de la Bièvre en complétant le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, ce retrait ne figurant pas sur le plan de zonage du PLU actuel.

B - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

L'article L. 153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU. Cette procédure est à retenir dans les cas suivants : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées ne relèvent pas de cette procédure. En effet, elles ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances ou pour la qualité des sites et des paysages.

Ces modifications à apporter rentrent donc dans le champ de la procédure de modification conformément aux articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme. Cette procédure de modification s'applique dans les cas suivants :

Si le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les modifications envisagées relèvent donc de cette procédure

C - PRESENTATION DES MODIFICATIONS A APPORTER

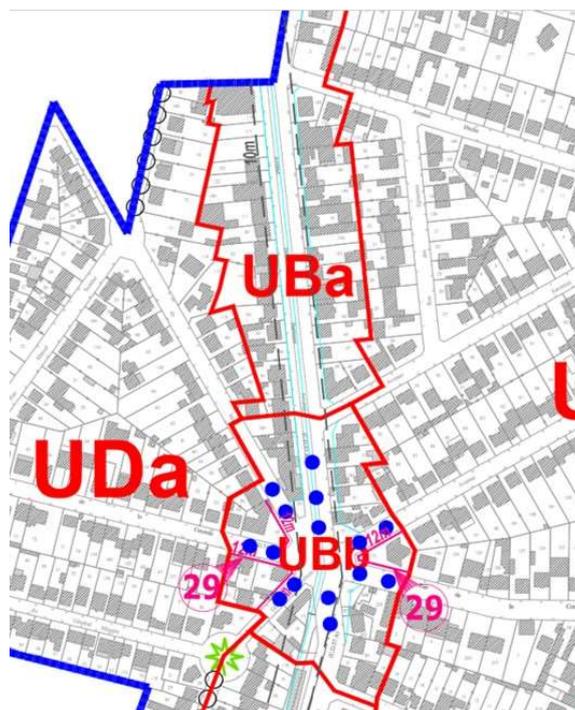
LE ZONAGE

1- LA PROLONGATION DE LA MARGE DE RETRAIT D'INCONSTRUCTIBILITE LIEE A LA BIEVRE

Le PLU impose une marge de retrait de 10m de part et d'autre du lit de la Bièvre. Sur le document graphique du PLU, ce tracé débute à la limite communale avec Fresnes et se termine au rond-point du Petit Robinson. La partie de la Bièvre courant de ce rond-point jusqu'à la limite Nord de la commune n'est donc pas couverte par cette mesure de retrait.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE) adopté le 7 août 2017 s'impose aux PLU. Il a entre autre pour vocation de créer les conditions favorables à la réouverture et à la renaturation de la Bièvre. En ce sens il introduit une marge de retrait de part et d'autre du lit de la Bièvre.

Il convient donc, afin de rendre notre PLU compatible avec les dispositions du SAGE, de compléter la marge de retrait du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan.



2- L'EXTENSION DE LA ZONE UB ET LA CREATION D'UNE SOUS-ZONE UBc ET UBd

Extension de la zone UB

Conformément au Schéma Directeur d'Ile-de-France, le PLU approuvé contient des zones UB correspondant aux secteurs de grands axes (Avenue Flouquet et Barbusse, boulevard Paul vaillant Couturier et rue de Bicêtre).

La zone UB a pour vocation de mettre en valeur les voies structurantes de la commune. Elle favorise la constitution d'un front bâti et la mixité des fonctions. Elle permet également l'évolution du tissu existant.

Aux abords de la gare, entre la rue de Bicêtre, la rue des Marguerites et la rue des Primevères, les limites de la zone UB s'efforcent de suivre les limites parcellaires des unités foncières bordant la rue de Bicêtre ou la rue des Marguerites.

Ce découpage ne s'avère pas pertinent car les entités foncières n'offrent pas assez de profondeur pour que des opérations d'urbanisation puissent se développer de manière cohérente et qualitative. Elles favorisent au contraire une urbanisation au coup par coup, ce qui induit une multiplication des vis-à-vis sur les fonds des parcelles voisines.

Aussi, dans le but de créer des assiettes foncières plus cohérentes et une urbanisation maîtrisée à l'échelle du secteur de la gare, il est proposé de redéfinir le périmètre de la zone en incluant l'ensemble des parcelles des deux îlots délimités par les rues des Marguerites, de Bicêtre et des Primevères et 6 parcelles situées au début de l'avenue des Dahlias.

Ce nouveau périmètre concerne 31 parcelles actuellement classées en zone UD et représente une superficie supplémentaire de 8 582 m².

Création d'une sous-zone UBc

Le secteur de la gare « L'Hay 3 communes » est en pleine mutation et a vocation à devenir une nouvelle centralité importante à l'échelle de la ville. Outre la zone UG destinée à accueillir l'opération de renouvellement urbain du secteur Lallier, une mutation du tissu environnant est engagée aux abords de cette zone classée en zone UB. Cette zone doit favoriser la constitution d'un front bâti et participe à la transition entre la zone UG et les zones pavillonnaires périphériques.

Pour permettre une plus grande cohérence des fronts bâtis et une capacité supplémentaire à développer des cœurs d'îlots végétalisés et de pleine terre, Il est proposé de permettre l'ajout d'un attique au gabarit autorisé par l'actuel règlement (voir la partie ci-dessous relative au règlement).

Ce rehaussement d'un étage ne s'appliquera que dans la zone UB située aux abords de la rue de Bicêtre et de la future gare, excepté sur l'îlot délimité par les rues Paul Hochart, Lallier et Bicêtre pour lequel d'autres dispositions sont proposées.

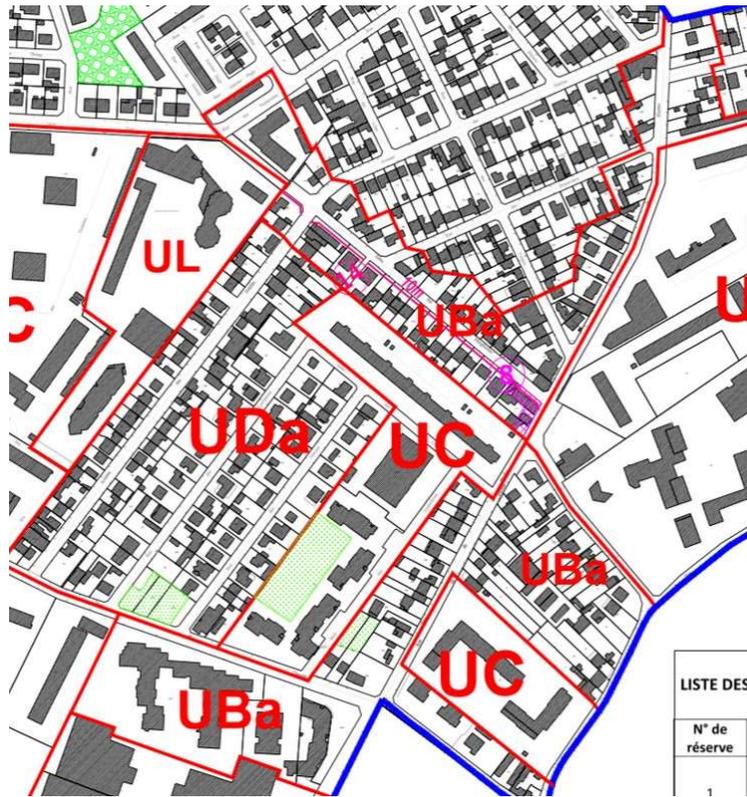
Afin d'opérer cette distinction avec les autres secteurs UB de la commune, une sous-zone UBc englobant l'ensemble des parcelles évoquées ci-dessous est donc créée. Cette sous-zone UBc concerne un secteur situé en vis-à-vis direct de la future gare du grand paris Express qui connaît déjà une mutation d'une partie de ces emprises foncières et qui a vocation à participer à la dynamique de renouvellement urbain engagée sur la future ZAC Lallier-Gare.

Création d'une sous-zone UBd

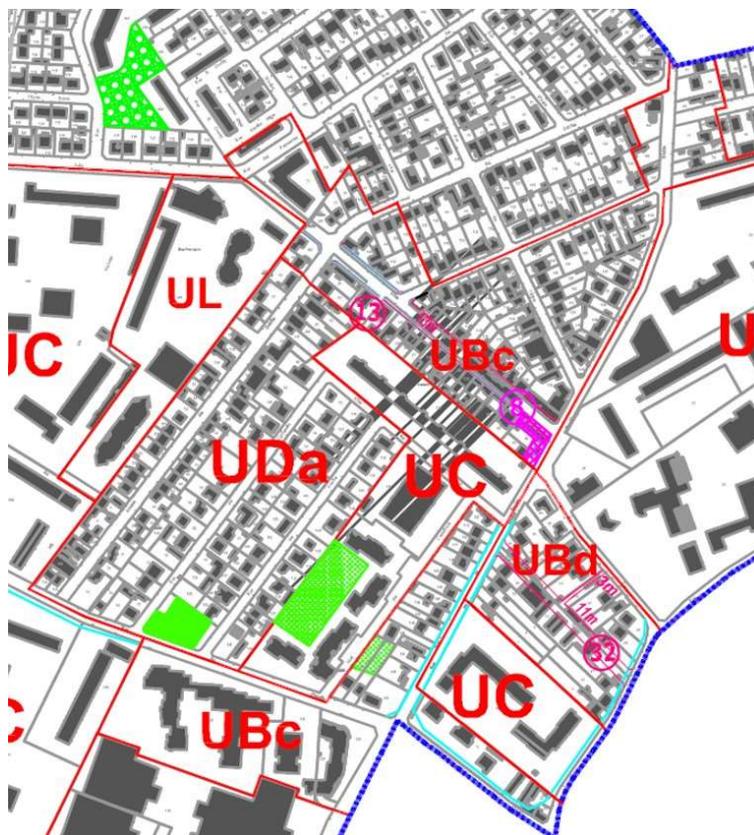
Pour l'îlot délimité par les rues Paul Hochart, Lallier et Bicêtre, et afin d'encourager le développement économique de la ville Il est proposé de permettre l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, la construction présente au moins 20% de SDP à destination d'activités. Dans le cas contraire, la hauteur à R+3 est maintenue. Afin de distinguer cet îlot des autres secteurs UB, une sous-zone UBd est ainsi créée.

Enfin, pour ces deux nouvelles sous-zones, dans le cas de voies faisant l'objet d'un plan d'alignement, une implantation des façades des constructions à l'alignement futur sera possible.

Avant modification



Après modification



3- LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13, LA CREATION D'UN NOUVEL EMBLACEMENT RESERVE N°32 ET LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7

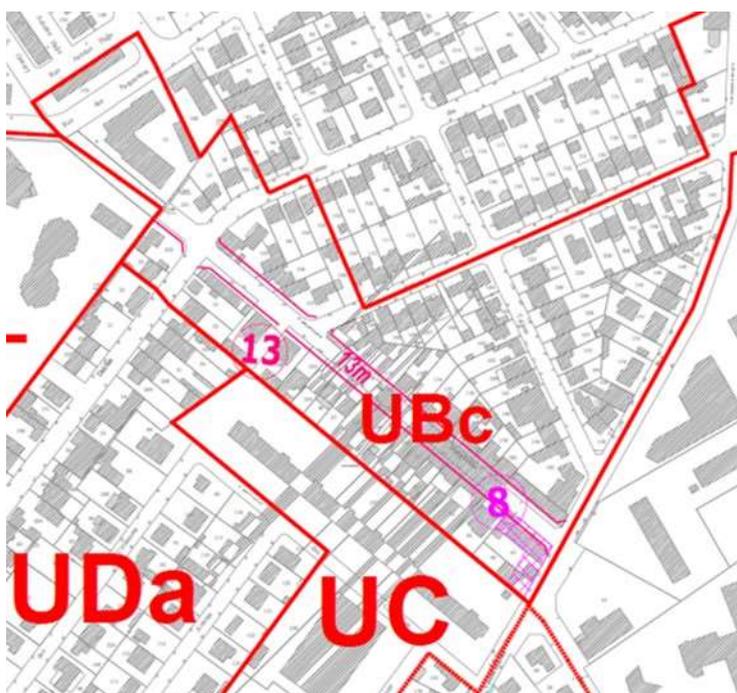
Concomitamment à la création de la sous-zone UBc, la présente procédure est également l'occasion d'accompagner les grandes évolutions du territoire et d'anticiper, par la création d'emplacements réservés, les besoins futurs en matière de voirie.

L'élargissement de la rue des Marguerites à 13m pour favoriser le passage en double-sens des transports en commun (modification de l'emplacement réservé n°13)

La mise en service de la gare s'accompagne d'une étude de pôle, qui définit l'organisation des moyens de transport depuis et vers la gare. Cette étude met en avant la nécessité d'améliorer les liaisons bus vers le centre-ville en permettant une mise en double-sens de la rue des Marguerites. Ce double-sens nécessite un élargissement de 8m à 13m pour obtenir un gabarit similaire à la rue Jules Ferry.

Un plan d'alignement existe actuellement pour atteindre 10m en élargissant la rue des marguerites de 2m sur la rive sud.

Il est donc proposé de modifier l'emplacement réservé n°13 d'une largeur de 3m sur la rive Nord de cette rue afin d'aboutir à une largeur totale de 13m.



La création de la rue Michel Tognini, parallèle à la rue de Lallier, pour desservir l'îlot compris entre la rue de Bicêtre, la rue de Lallier et la rue Paul Hochart (emplacement réservé n°32).

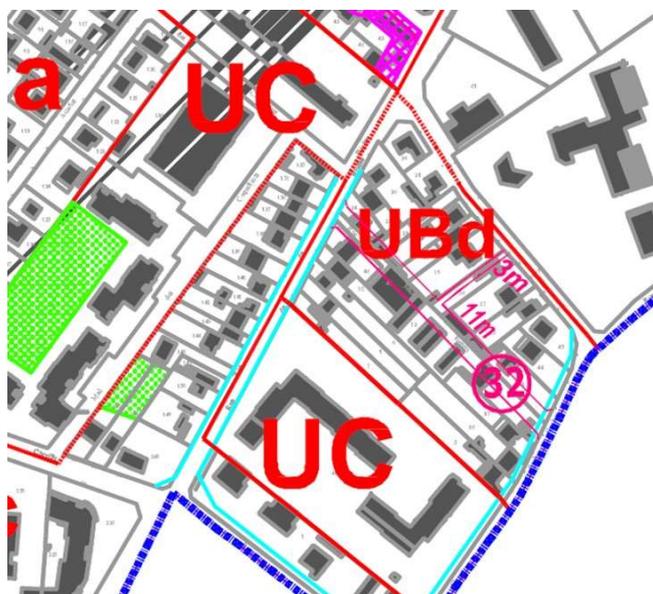
Afin d'anticiper les besoins découlant de l'évolution urbaine sur les terrains situés aux abords de la gare, la commune a délimitée un périmètre de taxe d'aménagement majorée qui prévoit notamment le financement d'une voie de desserte de l'îlot pavillonnaire situé juste en face de la gare et délimité par les rues de Bicêtre, Lallier et Paul Hochart.

Lors d'une première opération immobilière, la commune a acquis une partie de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de cette nouvelle voie. Pour sécuriser l'acquisition future des emprises restantes, il est proposé de créer un emplacement réservé pour création de voirie sur la totalité de l'emprise de la future voie.

Cet emplacement réservé présente une longueur 145m sur une largeur de 11m.

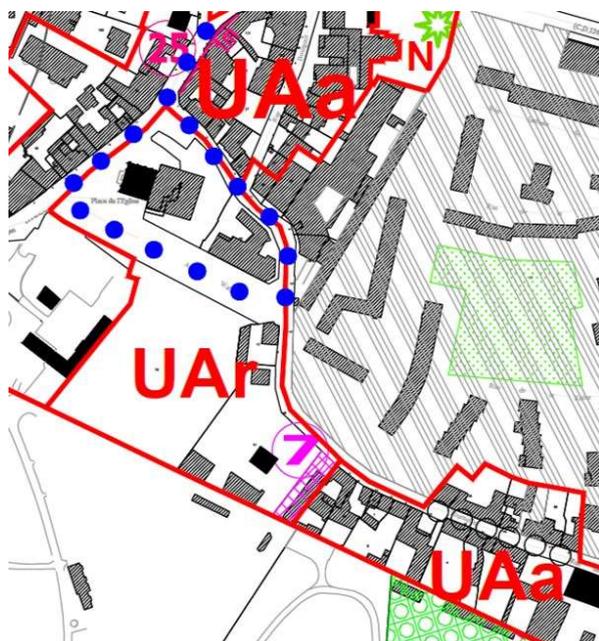
La création d'une voie piétonne reliant la rue de Lallier à la rue Michel Tognini.

Pour favoriser les mobilités douces vers la future gare du GPE, il est également proposé de créer une voie piétonne perpendiculaire à la rue Michel Tognini rejoignant ainsi la rue de Lallier puis le parvis de la gare. Cette voie aura une largeur de 3m.



La suppression de l'emplacement réservé n°7

Lors des dernières procédures d'évolution du PLU, le Conseil Départemental, en tant que personne publique consultée a fait part de son souhait de supprimer l'emplacement réservé relatif à la création d'une liaison entre la rue des Tournelles et le Parc Départemental de la Roseraie. Cet emplacement est situé sur l'emprise du centre technique de la Roseraie, indispensable à son entretien. Une liaison piétonne est donc inenvisageable et nécessiterait la démolition d'une partie du mur d'enceinte de la Roseraie. Compte tenu de ces éléments, et devant l'impossibilité technique de réaliser la liaison piétonne, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.



LE REGLEMENT

1- LA REGLE DES HAUTEURS (article 10 : zone UA, UB, UG et UP)

1.1) L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans les zones UG et UP (secteur ANRU de Lallier et ZAC Paul Hochart) et UAm (périmètre de la concession d'aménagement Locarno.

Dans les zones faisant l'objet d'opérations d'aménagement, l'application des règles actuelles fait émerger des projets qui présentent une certaine compacité des constructions au sol. Les études montrent qu'une augmentation des hauteurs sur certaines constructions permettrait « d'aérer » la forme urbaine et d'augmenter ainsi l'espace libre au sol, rendant plus qualitatif les projets et permettant de dégager davantage de pleine terre et de favoriser l'émergence d'îlots de fraîcheur.

En effet, à densité constante, augmenter les hauteurs permet, d'une part, de libérer de l'espace au sol au profit des espaces non bâtis et notamment les espaces verts et, d'autre part, de créer des transparences visuelles pour ouvrir les nouveaux quartiers sur leur environnement. Enfin, cette modification permet de créer des ruptures de front bâtis facilitant la circulation et limitant les îlots de chaleur. Selon la forme des îlots, cette règle permet également de favoriser une meilleure orientation des logements.

Dans les secteurs où l'aménagement est d'initiative publique (ZAC Paul Hochart – zone UP du PLU, future ZAC Lallier Gare – zone UG du PLU et concession Locarno – zone UAm du PLU) il est donc proposé de modifier les articles 10 pour permettre, sans augmenter la surface de plancher de la programmation de logements et donc la densité prévue dans les projets, un épannelage des hauteurs plus important :

Les zones UG et UP correspondent au secteur Lallier Gare 3 communes et au secteur entrée de ville-Paul Hochart dont l'aménagement est d'initiative publique (ZAC) et dont la programmation a été validée en juin 2019 par le Comité d'Engagement National de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU), ce qui permet de facto de conserver la maîtrise de la forme urbaine souhaitée. Dès lors, à densité constante, une adaptation des hauteurs permettra une forme urbaine beaucoup moins compacte au sol et offrira plus de choix dans la conception du projet.

La zone UAm correspond à la concession d'aménagement Locarno. Le secteur de l'actuel marché est enclavé entre le réservoir d'eau de Paris, l'autoroute A6 et les bâtiments (R+9) de la résidence Thirard.

Les études urbaines ont montré l'intérêt de pouvoir constituer un large mail planté en cœur de parcelle capable d'apporter un espace de respiration contrastant avec l'aspect minéral environnant.

La mise en œuvre d'un tel projet nécessite d'optimiser au maximum les espaces libres de constructions pour obtenir un plan masse moins compact en admettant des constructions plus hautes permettant ainsi de retrouver de l'espace libre au sol et de limiter les vis-à-vis entre les programmes immobiliers.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé une augmentation des hauteurs de deux niveaux supplémentaires par rapport au PLU actuel (R+9 limité à 33m en zone UG et UP et R+8 limité à 30m en zone UAm). De plus, pour éviter que tous les bâtiments présentent une hauteur unique, un épannelage est exigé à l'échelle de la zone : R+3 à R+9 pour UG et UP, R+1 à R+8 pour UAm. Par ailleurs, il sera admis, pour la seule zone UP, la construction de deux bâtiments de grande hauteur limitée à R+16 avec une hauteur maximale de 54m hors édicules techniques et éléments maçonnés ou de couronnement.

Enfin, les articles UA 11, UG 11 et UP 11 seront modifier pour préciser la notion d'épannelage évoquée aux articles 10 pour éviter l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.

| | |
|---|--|
| Rédaction actuelle ARTICLE UG 10 | <p>10-1 Définition de la hauteur</p> <p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).</p> <p>Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.</p> <p>10-2 Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 25 mètres au point le plus haut et R+7 maximum.</p> |
| Rédaction proposée ARTICLE UG 10 | <p>10-1 Définition de la hauteur</p> <p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.</p> <p>Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.</p> <p>10-2 Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 33 m hors édicules techniques et éléments de couronnement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.</p> |

| | |
|---|---|
| Rédaction actuelle ARTICLE UP 10 | <p>10-1 Définition de la hauteur</p> <p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).</p> <p>Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.</p> <p>10-2 Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 25 mètres au faîtage.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (châteaux d'eau, relais hertziens, ...).</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| Rédaction proposée ARTICLE UP 10 | 10-1 Définition de la hauteur |
| | <p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.</p> <p>Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.</p> |
| | 10-2 Hauteur maximale des constructions |
| | <p>La hauteur maximale des constructions, excepté pour les 2 bâtiments évoqués ci-dessous, ne pourra pas dépasser 33 m hors édifices techniques et éléments de couronnement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.</p> <p>Par ailleurs, et dans l'objectif de marquer l'entrée de ville, il sera admis la construction de deux bâtiments présentant une hauteur plus importante limitée à R+16 avec une hauteur maximale de 54 m hors édifices techniques et éléments de couronnement.</p> |

| | |
|--|---|
| Rédaction actuelle ARTICLE UAm 10 | 10-1 Définition de la hauteur maximale |
| | <p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères...). Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.</p> |
| | 10-2 Hauteur maximale des constructions |
| | Règle générale : 18m au faîtage |

| | |
|--|---|
| Rédaction proposée ARTICLE UAm 10 | 10-1 Définition de la hauteur |
| | <p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.</p> <p>Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.</p> |
| | 10-2 Hauteur maximale des constructions |
| | <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 30 m hors édifices techniques et éléments de couronnement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+1 et R+8. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.</p> |

1.2) L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans la zone UBc

L'urbanisation du secteur UBc aux abords de la future gare se fait par regroupement de parcelles. Les formes urbaines, peuvent se révéler très contraintes. Pour inciter les opérateurs immobiliers à produire une implantation de bâtiments de qualité, et favoriser la constitution de cœur d'îlots plus généreux, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions en proposant l'ajout d'un attique par rapport à la règle actuelle (soit R+3 +A). Néanmoins, pour limiter l'impact avec les zones pavillonnaires limitrophes, la hauteur sera abaissée d'un niveau dans une bande de 10m en contact avec la zone UD.

1.3) L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans la zone UBd

La création de la sous-zone UBd correspond au secteur situé directement face à la gare et sur lequel la ville souhaite encourager l'installation d'activités économiques.

Il est donc proposé de permettre l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si la construction présente au moins 20% de SDP destinées à l'activité.

| | |
|---|--|
| Rédaction actuelle ARTICLE UB 10-2 | 10-2 Hauteur maximale des constructions Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement : 13m au faîtage Au-delà de cette bande : 10m au faîtage |
| Rédaction proposée ARTICLE UB 10-2 | 10-2 Hauteur maximale des constructions <u>Pour UBa et UBb :</u> Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement : 13m au faîtage Au-delà de cette bande : 10m au faîtage <u>Pour UBc :</u> Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement : R+3 + attique avec une hauteur maximum de 16m. Au-delà de cette bande : 13m au faîtage Pour les bâtiments en mitoyenneté avec la zone UD, la hauteur maximum au faîtage sera de 13m sur une longueur de 10m calculée à partir de la limite de zone. <u>Pour UBd :</u> R+3 avec une hauteur maximum de 13m. Deux niveaux supplémentaires, soit R+5 avec une hauteur maximum de 19m, sont admis si la construction comporte au moins 20% de SDP d'activités. |

L'article UB 10-3 introduit une règle spécifique précisant pour les terrains situés à l'angle de deux voies en précisant que la bande des 20m définie à l'article UB 10-2 est comptée à partir de la voie la plus large. Cette règle a pour effet de privilégier la hauteur sur les axes importants et de la diminuer au contact des zones pavillonnaires qui jouxtent les zones UB.

Si cette disposition apparaît pertinente aux abords de l'avenue Flouquet, de l'avenue Barbusse du boulevard Paul Vaillant Couturier et de la rue Gabriel Péri, elle s'avère difficilement applicable dans

les nouvelles sous-zones UBc et UBd compte-tenu de la configuration de la zone (essentiellement des îlots ayant vocation à être restructurés dans leur ensemble), et de la hiérarchisation des voies peu évidente. Il est donc proposé de ne pas appliquer cette règle en zone UBd et UBc. Toutefois, en zone UBc une disposition diminuant les hauteurs des bâtiments implantés en mitoyenneté d'une zone pavillonnaire (voir article 10-2 pour le secteur UBc) est instaurée.

| | |
|---|---|
| Rédaction actuelle ARTICLE UB 10-3 | 10-3 Terrains à l'angle de deux voies |
| | La bande de 20 m, définie à l'article 10-2, sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large |
| Rédaction proposée ARTICLE UB 10-3 | 10-3 Terrains à l'angle de deux voies |
| | La bande de 20 m, définie à l'article 10-2, sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large |
| | Cette disposition n'est pas applicable pour les sous-secteurs UBc et UBd. |

2- L'ADAPTATION DE LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2-1 ZONE UA : EXCEPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS. (ARTICLE UA 6.6)

Les bâtiments publics présentent des gabarits et spécificités techniques qui nécessitent de leur conférer des règles particulières différentes des autres opérations immobilières.

Ainsi, il est d'usage que dans la rédaction des articles d'un PLU, ces bâtiments fassent l'objet d'exceptions qui permettent plus de souplesse dans leurs formes, leur gabarit et leur implantation notamment par rapport aux voies et emprises publiques.

L'article UA 6 dispose d'un paragraphe propre aux exceptions pour les bâtiments publics (article UA 6.6). Celui-ci précise que Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Afin de donner plus de souplesse dans l'implantation des bâtiments, par rapport aux futures voies et emprises publiques il est proposé de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait sans préciser de distance minimum de retrait en supprimant cette indication.

| | |
|--|---|
| Rédaction actuelle ARTICLE UA 6.6 | Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1m minimum. |
| Rédaction proposée ARTICLE UA 6.6 | Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |

2-2 ZONE UBa - UBb – UBc : REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE UB 6.1)

La modification introduit la possibilité d'une implantation des constructions à l'alignement futur lorsque la voie est concernée par un élargissement de voirie (plan d'alignement). Dans les autres cas, la règle reste une implantation en retrait de 2 à 5m.

| | |
|--|--|
| <p>Rédaction actuelle ARTICLE UB 6.1</p> | <p><u>Secteur UBa.</u> La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p><u>Secteur UBb.</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p>➡ Pour les sentiers et les voies nouvelles</p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.</p> |
| <p>Rédaction proposée ARTICLE UB 6.1</p> | <p><u>Secteur UBa, UBc, UBd</u> La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, les constructions pourront s'implanter à l'alignement futur ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 2m.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p><u>Secteur UBb.</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p>➡ Pour les sentiers et les voies nouvelles</p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.</p> |

3- **LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE 7 ZONES UA, UG et UP)**

D'une manière corollaire à la modification des règles de hauteur dans les zones UP, UG et UAm, il est nécessaire d'adapter les règles de retrait des futures constructions par rapport aux limites séparatives pour permettre la meilleure implantation possible des bâtiments. En effet, lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites du terrain, la mesure de ce retrait est calculée par rapport à la hauteur de la façade du bâtiment.

Le règlement du PLU impose que la distance entre la façade du bâtiment et la limite séparative soit

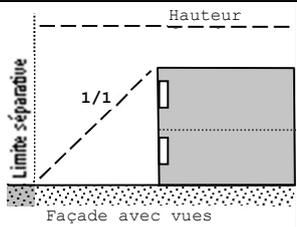
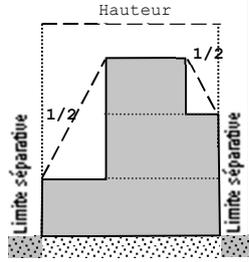
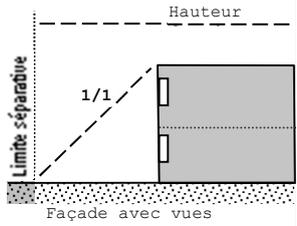
égale à la hauteur du bâtiment si cette façade comporte des ouvertures en zone UA et à la moitié de la hauteur du bâtiment avec des ouvertures en zones UG et UP

L'application de cette règle n'est plus adaptée à la modification des règles de hauteur.

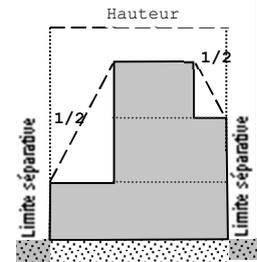
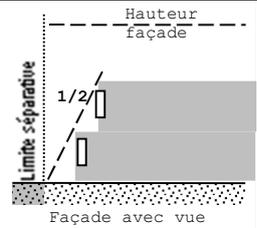
Il est proposé de modifier cet article réglementaire en diminuant la distance des retraits afin de se conformer à l'esprit des plans masses conçus sur ces deux secteurs et validés par l'ANRU.

Enfin, pour la zone UA, concernée par l'implantation d'un équipement public majeur (nouvelle médiathèque, il convient, de la même manière qu'à l'article UA 6.6 d'assouplir la règle des exceptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en supprimant la phrase faisant référence à une implantation à l'alignement ou en retrait de 1m minimum et en ne conservant que la phrase « Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

ZONE UA 7

| | |
|--|---|
| <p>Rédaction actuelle ARTICLE UA 7.3</p> | <p>Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.</p>  <p>La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, UAm et UAr.</p> <p>➔ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative</p> <p>Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.</p>  <p>Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6m en UAa et 8m en UAb, UAm et UAr.</p> |
| <p>Rédaction proposée ARTICLE UA 7.3</p> | <p>Pour UAa, UAb et UAr :</p> <p>Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.</p>  <p>La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, et UAr.</p> <p>Pour UAm :</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade soit $L=H/2$ avec un minimum de 6 m comme figuré sur la schéma ci-contre.</p> <p>Les balcons, corniches ou autres éléments de modénatures pourront être implantés dans cette marge de recul.</p> <p>➔ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative</p> <p>Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.</p> <p>Pour UAa, UAb et UAr, les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, et UAr.</p> <p>Pour UAm, les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m.</p> |
|--|---|



| | |
|--|---|
| <p>Rédaction actuelle ARTICLE UA 7.5</p> | <p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1m minimum.</p> |
| <p>Rédaction proposée ARTICLE UA 7.5</p> | <p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |

ZONE UG

| | |
|--|--|
| <p>Rédaction actuelle ARTICLE UG 7.2</p> | <p>7-2 Modalités de calcul du retrait</p> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade du bâtiment.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p>➔ Pour les terrasses et les balcons</p> <p>L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.</p> <p>Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.</p> <p>➤ Définition de la vue directe</p> <p>La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.</p> <p>Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en dessous du terrain naturel - Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative. - Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; - Les portes pleines ; - Les châssis fixes et verre translucide ; - Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ; - Les pavés de verre ; - Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; - Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; - Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée. |
| <p>Rédaction proposée ARTICLE UG 7.2</p> | <p>7-2 Modalités de calcul du retrait</p> <hr/> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p>➤ Pour les terrasses et les balcons</p> <p>L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.</p> <p>Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.</p> <p>➤ Définition de la vue directe</p> <p>La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.</p> <p>Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en dessous du terrain naturel - Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur |

| | |
|--|---|
| | <p>largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; - Les portes pleines ; - Les châssis fixes et verre translucide ; - Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ; - Les pavés de verre ; - Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; - Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; - Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée. |
|--|---|

ZONE UP

| | |
|--|---|
| <p>Rédaction actuelle ARTICLE UP 7.2</p> | <p>7-2 Modalités de calcul du retrait</p> <hr/> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p style="text-align: center;">➡ Pour les terrasses et les balcons</p> <p>L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.</p> <p>Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.</p> <p style="text-align: center;">➡ Définition de la vue directe</p> <p>La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.</p> <p>Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en dessous du terrain naturel - Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative. - Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; - Les portes pleines ; - Les châssis fixes et verre translucide ; - Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ; - Les pavés de verre ; |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; - Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; - Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée. |
| <p>Rédaction proposée ARTICLE UP 7.2</p> | <p>7-2 Modalités de calcul du retrait</p> <hr/> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p style="padding-left: 40px;">➤ Pour les terrasses et les balcons</p> <p>L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.</p> <p>Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.</p> <p style="padding-left: 40px;">➤ Définition de la vue directe</p> <p>La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.</p> <p>Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en dessous du terrain naturel - Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative. - Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; - Les portes pleines ; - Les châssis fixes et verre translucide ; - Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ; - Les pavés de verre ; - Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; - Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; - Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée. |

4- LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (ARTICLE 8 ZONES UA, UG et UP)

De manière similaire aux amendements présentés pour l'article 7, il est nécessaire de diminuer la distance entre deux bâtiments situés sur une même parcelle. En effet, tout comme pour l'article 7, cette distance est calculée par rapport à la hauteur de la façade du bâtiment.

Le règlement du PLU impose que la distance entre la façade du bâtiment et la limite séparative soit égale à la hauteur du bâtiment si cette façade comporte des ouvertures en zone UA et à la moitié de la hauteur du bâtiment avec des ouvertures en zones UG et UP

L'application de cette règle ne permet pas d'envisager l'implantation de bâtiments présentant des hauteurs plus élevées.

Il est proposé de modifier cette règle en diminuant la distance des retraits entre bâtiments.

ZONE UA 8

| | |
|--|---|
| Rédaction actuelle ARTICLE UA 8 | 8-1 Règle générale <hr/> <p>L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :</p> <p>Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">○ 6 mètres en UAa, UAc et UAr○ 8 mètres en UAb○ 6 m pour l'activité et 8 m pour les logements en UAm <p>Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.</p> |
| Rédaction proposée ARTICLE UA 8 | 8-1 Règle générale <hr/> <p>L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :</p> <p>Pour UAa, UAb, UAc et UAr :</p> <p>Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">○ 6 mètres en UAa, UAc et UAr○ 8 mètres en UAb <p>Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.</p> <p>Pour UAm :</p> <p>La distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.</p> |

ZONE UG 8

| | |
|--|---|
| Rédaction actuelle ARTICLE UG 8 | <p>8-1 Règle générale</p> <hr/> <p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré soit au moins égale à la distance entre ces façades augmentée de 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>8-2 Exceptions</p> <hr/> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| Rédaction proposée ARTICLE UG 8 | <p>8-1 Règle générale</p> <hr/> <p>La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.</p> <p>8-2 Exceptions</p> <hr/> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> |
|--|---|

ZONE UP

| | |
|--|--|
| Rédaction actuelle ARTICLE UP 8 | <p>8-1 Règle générale</p> <hr/> <p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré soit au moins égale à la distance entre ces façades augmentée de 3 mètres, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 m pour les logements. • 6 m pour l'activité <p>8-2 Exceptions</p> <hr/> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| Rédaction proposée ARTICLE UP 8 | <p>8-1 Règle générale</p> <hr/> <p>La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.</p> <p>8-2 Exceptions</p> <hr/> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p> |
|--|---|

5- LES REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12 ZONES UAm, UG et UP)

Modification des articles UG 12-1 et UP 12-1 relatifs aux règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.

L'article L151-36 du code de l'urbanisme dispose que « à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de desserte le permet, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement ».

Les deux opérations d'aménagement ZAC « Entrée de ville-Paul Hochart » et future ZAC « Lallier-Gare 3 communes » sont ou seront situées à proximité immédiate de stations de transport en commun (tramway T7 et ligne 14 gare L'Haÿ-Trois communes).

Les articles UG 12 (applicable au secteur Lallier) et UP 12 (applicable au secteur de la ZAC entrée de ville-Paul Hochart) imposent, en complément d'une place de stationnement par logement, de réaliser des places visiteurs.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L151-36 du code de l'urbanisme, il est proposé de supprimer aux articles UG 12-1 et UP 12-1 le paragraphe suivant relatif au places visiteurs :

« En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur. »

Par ailleurs, la réalisation d'un parking public sur chacune des deux opérations d'aménagement permettra d'offrir des possibilités de stationnement aux visiteurs des futurs logements.

Modification des articles UAm 12-4, UG 12-4 et UP 12-4 relatifs aux règles de stationnement pour les établissements commerciaux.

La programmation des parkings publics qui pourront accueillir les utilisateurs des commerces prévus dans les opérations d'aménagement en zone UG et UP et UAm permet une réécriture de la règle relative à l'exigence de places de stationnement demandées pour les commerces qui présentent des surfaces supérieures à 250 m² en appliquant la règle prévue pour les surfaces de plus de 1000 m² à celles comprises entre 250 et 1000 m².

Pour la zone UG, il est également proposé d'assouplir les règles relatives au stationnement pour les établissements hôteliers qui bénéficieront directement de la présence de la gare.

| Rédaction actuelle ARTICLE UA 12-4 | 12-4 Pour les établissements commerciaux | |
|---|--|---|
| | Commerces de moins de 250 m ² de surface de vente | Il n'est pas fixé de règle |
| | Commerces de 250 à 1000 m ² de surface de vente | La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu. |
| | Commerces de plus de 1000 m ² de surface de vente | Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / |

| | |
|--|---|
| | <p>déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> <p>Hébergement hôtelier 1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà</p> <p>NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p> |
|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| <p>Rédaction proposée ARTICLE UA 12-4</p> | <p>12-4 Pour les établissements commerciaux</p> | |
| | <p>Commerces de moins de 250 m² de surface de vente</p> | <p>Il n'est pas fixé de règle</p> <p>Pour UAa, UAb, UAc et UAr : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu</p> <p>Pour UAm : Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> |
| | <p>Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente</p> | <p>Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> |
| | <p>Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente</p> <p>Hébergement hôtelier 1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà</p> <p>NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Rédaction actuelle ARTICLE UP et UG 12-4</p> | <p>12-4 Pour les établissements commerciaux</p> | |
| | <p>Commerces de moins de 250 m² de surface de vente</p> <p>Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente</p> | <p>Il n'est pas fixé de règle</p> <p>La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente</p> <p>Hébergement hôtelier</p> <p>NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p> | <p>Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> <p>1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà</p> |
|--|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| <p>Rédaction proposée ARTICLE UP 12-4</p> | 12-4 Pour les établissements commerciaux | |
| | <p>Commerces de moins de 250 m² de surface de vente</p> <p>Commerces de plus de 250 m² de surface de vente</p> <p>Hébergement hôtelier</p> <p>NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p> | <p>Il n'est pas fixé de règle</p> <p>Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> <p>1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Rédaction proposée ARTICLE UG 12-4</p> | 12-4 Pour les établissements commerciaux | |
| | <p>Commerces de moins de 250 m² de surface de vente</p> <p>Commerces de plus de 250 m² de surface de vente</p> <p>Hébergement hôtelier</p> | <p>Il n'est pas fixé de règle</p> <p>Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p> |
|--|---|

6- LES REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (ARTICLES UA 11, UG 11 et UP 11)

Les articles UAm 10, UG 10 et UP 10 ont introduit une notion d'épannelage des hauteurs des constructions, de R+1 à R+8 en zones UAm et R+3 à R+9 en zone UG et UP. L'objectif est d'éviter un effet de toise qu'imposerait une hauteur unique sur l'ensemble des constructions.

Pour affirmer plus encore cette notion, la rédaction des articles 11 des zones UA, UG et UP sera complétée par la phrase suivante :

« les bâtiments devront présentés un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique ».

LES ANNEXES

La procédure de modification est l'occasion d'incorporer les éléments nouveaux ou de mettre à jour les annexes intégrées au dossier de PLU.

Sont ainsi mis à jour au titre de la présente modification :

Annexes informatives 7C :

7C1 : le tableau des emplacements réservés (modification de la largeur de l'emplacement n°13 et ajout du n°32 : rue Michel Tognini, et suppression de l'emplacement réservé n°7.)

7C2 : L'ensemble des délibérations et plans relatifs à la délégation du Droit de préemption par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

7C4 : Mise à jour du périmètre de la ZAC Paul Hochart suite à l'approbation de la modification du dossier de création en juin 2019 et suppression du périmètre de la ZAC multi-site du centre-ville.

7C9 : ajout du périmètre et de la délibération relative à la Taxe d'aménagement majorée.

Annexes 7A :

Ajout de l'arrêté préfectoral sur les SIS

Par courrier du 8 mars 2020, Monsieur le Préfet du Val-de-Marne a demandé à la commune d'annexer l'arrêté préfectoral n° 2020/695 du 2 mars 2020 portant création de secteurs d'information sur les sols (SIS)

D- INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES ELEMENTS CONSTITUANT LE PLU

Le PADD et les OAP

Le PADD et les OAP ne font l'objet d'aucune modification

Le rapport de présentation et les justifications

La partie diagnostic initial n'est pas modifiée. La partie justifications et impacts sur l'environnement est modifiée et est jointe au dossier de modification.

Le règlement

Le règlement écrit est modifié et est joint au dossier de modification.

Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié et est joint au dossier de modification.

Les annexes

Les annexes informatives 7C sont modifiées et jointes au dossier de modification ainsi que les annexes 7A.