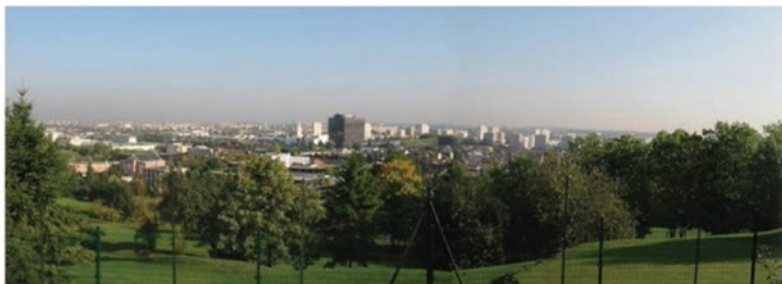


PLU approuvé le 19 novembre 2015
Modifié le 20 juin 2017, le 3 juillet 2018
et le 16 avril 2019
Mis en compatibilité le 20 juin 2018.



PLU
Plan Local d'Urbanisme
Ville de Rosny-sous-Bois
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.7. Exposé des motifs de la modification simplifiée n° 4

- Annexe à la délibération du 25 juin 2019.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	4
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	4
2.1 Choix de la procédure de modification simplifiée.	4
2.2 Déroulement de la procédure de modification simplifiée.....	5
3. LES MODIFICATIONS PROPOSEES.....	6
3.1 Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Développement des quartiers mixtes. ».....	6
3.2 Réduction du périmètre délimité dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le plateau d'Avron, en vue de la construction d'un programme de 18 logements locatifs sociaux.	11
3.3 Délimitation d'un secteur en zone UC, présentant des règles adaptées à la mise en œuvre du projet d'amélioration du quartier du Pré Gentil.	15
3.4 Clarification rédactionnelle de divers points du règlement.	25
3.4.1 - Article 10 - Hauteur maximale des constructions.....	25
3.4.2 - Article 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.....	33
3.4.3 - Article 15 - Performances énergétiques et environnementales	40

1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU.

La modification n° 4 du PLU de Rosny-sous-Bois a pour objectifs :

- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation « Développement des quartiers mixtes »,
- de réduire le périmètre délimité dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le plateau d'Avron, en vue de la construction d'un programme de 18 logements locatifs sociaux (maisons individuelles),
- de délimiter un secteur en zone UC, avec des règles adaptées en vue de la mise en œuvre du projet d'amélioration du quartier du Pré Gentil,
- de clarifier et améliorer la rédaction de diverses dispositions du règlement.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.

2.1 Choix de la procédure de modification simplifiée.

Les évolutions proposées du plan local d'urbanisme n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Ces évolutions du plan local d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision du plan local d'urbanisme défini à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Elles relèvent de la procédure de modification du plan local d'urbanisme, qui, conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Les évolutions proposées du plan local d'urbanisme n'ont pas pour effet :

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

Elles peuvent être effectués selon la procédure simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-19 du code de l'urbanisme.

2.2 Déroulement de la procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, qui établit le projet de modification.

Le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est notifie le projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associée (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est saisit la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), qui se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée du PLU.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition du public ont été précisées par délibération du Conseil de territoire 26 mars 2019.

L'approbation de la modification :

A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est en présente le bilan devant le Conseil de territoire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet.

3. LES MODIFICATIONS PROPOSEES.

Le présent rapport expose les motifs des modifications proposées, qui sont ensuite présentées en tableaux :

Le 1^{er} tableau, de couleur verte, présente les dispositions du PLU en vigueur faisant l'objet de modifications.

Le 2nd tableau, de couleur jaune présente les propositions de modifications apportées et soumises à enquête publique.

Les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés.

Pour les modifications des documents graphiques, seuls des extraits de la partie modifiée « avant » et « après » sont présentés.

3.1 Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Développement des quartiers mixtes. »

Le plan local d'urbanisme de Rosny-sous-Bois comprend deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : L'OAP Secteur Nord et l'OAP Développement des quartiers mixtes.

Celles-ci comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

L'OAP Développement des quartiers mixtes définit un principe de limitation de la taille des opérations de logements, traduit par le nombre maximum de logements par programmes - « *Privilégier les opérations scindées en plusieurs programmes d'une soixantaine de logements au maximum chacun* » - et le nombre de logements desservis par une cage d'escalier - « *Rechercher une organisation des constructions aboutissant à un nombre de logements desservis par cage d'escalier n'excédant pas 25 logements* ».

L'évolution récente de la jurisprudence sur le contenu des orientations d'aménagement et de programmation a précisé que celles-ci ne peuvent avoir pour objet de fixer les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, et notamment le nombre de logements (CAA Lyon, 13 fév. 2018, Commune de Vourles, n° 16LY00375). C'est pourquoi l'OAP Développement des quartiers mixte est modifiée pour en retirer les dispositions relatives à la taille des opérations de logements.

D'autre part, l'OAP Développement des quartiers mixtes est justifiée, dans le tome 2 - Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire - du rapport de présentation du PLU, en faisant référence à un « *cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères* ».

La ville de Rosny-sous-Bois a adopté en décembre 2011 un cahier des prescriptions architecturales environnementales et paysagères. Ce document est antérieur au plan local d'urbanisme, approuvé le 16 décembre 2014 et, malgré son titre, n'a pas de valeur prescriptive. Pour éviter toute confusion sur sa portée pour l'application de l'OAP

Développement des quartiers mixtes, les références au cahier des prescriptions architecturales environnementales et paysagères sont retirées de la justification de l'OAP.

La justification de l'OAP Développement des quartiers mixte évoque également la typologie des logements, alors que cette notion n'apparaît pas dans l'OAP elle-même. Le paragraphe sur la typologie des logements est retiré de la justification de l'OAP Développement des quartiers mixtes.

Les pièces du PLU modifiées sont :

1.2. Rapport de présentation - Tome 2 : Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire.

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.2. Rapport de présentation - Tome 2 : Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire.

PLU en vigueur

1.2. Rapport de présentation

Tome 2 : Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire.

→ L'orientation d'aménagement et de programmation Développement des quartiers mixtes

Le périmètre de l'OAP

L'OAP « Développement des quartiers mixtes » couvre l'ensemble des zones mixtes de la commune : zones UA, UB, UC et UD.

Les enjeux

L'OAP vise à répondre aux orientations du PLH qui indique qu' « afin de permettre un parcours résidentiel complet et à partir de l'offre de logements existante sur la commune, la ville veillera à apporter des réponses pour les ménages aux revenus intermédiaires, les ménages rattachés à des catégories socioprofessionnelles supérieures, de plus en plus nombreux sur la commune, et pour des grands ménages. »

Elle traduit l'objectif du PADD visant à « orienter la production de logements vers les familles à la recherche de logements de taille intermédiaire ou grande, ~~avec une répartition basée sur le cahier des prescriptions architecturales environnementales et paysagères~~ »

En complément des enjeux relatifs au développement de l'offre de logements, l'OAP cherche à répondre à l'enjeu de lutte contre les îlots de chaleur identifié par l'état initial de l'environnement, en encourageant à la mise en œuvre des principes bioclimatiques dans les opérations de construction.

Les principes d'aménagement

L'OAP définit ~~deux~~ principes visant à améliorer l'offre de logements :

~~Sur le plan quantitatif, elle renvoie aux dispositions en matière de typologie de logements prévus par le PLH et visant à favoriser une production suffisante de grands logements pour apporter des réponses à l'ensemble des ménages et permettre un parcours résidentiel complet.~~

D'un point de vue qualitatif, l'OAP incite à une diversité des signatures architecturales entre les unités d'un même programme. Cet objectif répond au constat ~~du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères~~ d'une tendance à la réalisation de programmes lourds pouvant générer une baisse de la qualité des programmes : difficulté d'insertion dans le tissu urbain, rapport à l'espace public rendu complexe, logements mono-orientés, manque de convivialité dans le voisinage, appauvrissement du cadre de vie...

L'OAP complète ces principes par des recommandations favorisant une architecture bioclimatique : la réduction des surfaces de déperdition en recherchant des constructions de formes compactes, le positionnement des baies vitrées en fonction des orientations des façades pour optimiser les apports solaires en hiver, la recherche d'une double orientation pour faciliter la ventilation naturelle et d'une utilisation de matériaux durables, renouvelables, pérennes, pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement.

Proposition de modification du PLU

1.2. Rapport de présentation

Tome 2 : Justifications du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire.

→ L'orientation d'aménagement et de programmation Développement des quartiers mixtes

Le périmètre de l'OAP

L'OAP « Développement des quartiers mixtes » couvre l'ensemble des zones mixtes de la commune : zones UA, UB, UC et UD.

Les enjeux

L'OAP vise à répondre aux orientations du PLH qui indique qu'« afin de permettre un parcours résidentiel complet et à partir de l'offre de logements existante sur la commune, la ville veillera à apporter des réponses pour les ménages aux revenus intermédiaires, les ménages rattachés à des catégories socioprofessionnelles supérieures, de plus en plus nombreux sur la commune, et pour des grands ménages. »

Elle traduit l'objectif du PADD visant à « orienter la production de logements vers les familles à la recherche de logements de taille intermédiaire ou grande. »

En complément des enjeux relatifs au développement de l'offre de logements, l'OAP cherche à répondre à l'enjeu de lutte contre les îlots de chaleur identifié par l'état initial de l'environnement, en encourageant à la mise en œuvre des principes bioclimatiques dans les opérations de construction.

Les principes d'aménagement

L'OAP définit ~~des~~ principes visant à améliorer l'offre de logements :

L'OAP incite à une diversité des signatures architecturales entre les unités d'un même programme. Cet objectif répond au constat d'une tendance à la réalisation de programmes lourds pouvant générer une baisse de la qualité des programmes : difficulté d'insertion dans le tissu urbain, rapport à l'espace public rendu complexe, logements mono-orientés, manque de convivialité dans le voisinage, appauvrissement du cadre de vie...

L'OAP complète ces principes par des recommandations favorisant une architecture bioclimatique : la réduction des surfaces de déperdition en recherchant des constructions de formes compactes, le positionnement des baies vitrées en fonction des orientations des façades pour optimiser les apports solaires en hiver, la recherche d'une double orientation pour faciliter la ventilation naturelle et d'une utilisation de matériaux durables, renouvelables, pérennes, pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement.

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

PLU en vigueur

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE DE PROGRAMMATION DEVELOPPEMENT DES QUARTIERS MIXTES.

ENJEUX ET OBJECTIFS (SANS VALEUR REGLEMENTAIRE)

Le développement des quartiers mixtes doit permettre :

- La production d'une offre de logements en capacité d'apporter des réponses à l'ensemble des ménages, pour assurer un parcours résidentiel complet. Il s'agit d'assurer qu'une partie de cette production soit réalisée en direction des familles. ~~Ces nouveaux logements doivent s'inscrire dans des programmes de taille raisonnable pour assurer leur qualité et leur insertion dans le tissu urbain.~~

- Le développement d'opérations respectant les principes de la construction bioclimatique pour diminuer les besoins de chauffage et éviter la surchauffe d'été.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP :

Le périmètre de l'OAP Développement des quartiers mixtes couvre l'ensemble des zones mixtes de la commune et leurs secteurs : zone UA, zone UB, zone UC et zone UD.

PRINCIPES

~~Limiter la taille des opérations de logement~~

~~- Privilégier les opérations scindées en plusieurs programmes d'une soixantaine de logements au maximum chacun~~

~~- Rechercher une organisation des constructions aboutissant à un nombre de logements desservis par cage d'escalier n'excédant pas 25 logements~~

Privilégier la pluralité des signatures architecturales

- Rechercher une diversité des signatures architecturales entre les différentes unités de construction d'un même programme

Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans la conception des opérations :

- Réduire les surfaces de déperdition en recherchant des constructions de formes compactes
- Positionner les baies vitrées en fonction de l'orientation des façades pour optimiser les apports solaires en hiver
- Ménager une double orientation pour faciliter la ventilation naturelle
- Choisir des matériaux durables, renouvelables, pérennes

Proposition de modification du PLU

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE DE PROGRAMMATION DEVELOPPEMENT DES QUARTIERS MIXTES.

ENJEUX ET OBJECTIFS (SANS VALEUR REGLEMENTAIRE)

Le développement des quartiers mixtes doit permettre :

- La production d'une offre de logements en capacité d'apporter des réponses à l'ensemble des ménages, pour assurer un parcours résidentiel complet. Il s'agit d'assurer qu'une partie de cette

production soit réalisée en direction des familles. Ces nouveaux logements doivent s'inscrire dans des programmes de qualité et insérés dans le tissu urbain.

- Le développement d'opérations respectant les principes de la construction bioclimatique pour diminuer les besoins de chauffage et éviter la surchauffe d'été.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP :

Le périmètre de l'OAP Développement des quartiers mixtes couvre l'ensemble des zones mixtes de la commune et leurs secteurs : zone UA, zone UB, zone UC et zone UD.

PRINCIPES

Privilégier la pluralité des signatures architecturales

- Rechercher une diversité des signatures architecturales entre les différentes unités de construction d'un même programme

Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique dans la conception des opérations :

- Réduire les surfaces de déperdition en recherchant des constructions de formes compactes
- Positionner les baies vitrées en fonction de l'orientation des façades pour optimiser les apports solaires en hiver
- Ménager une double orientation pour faciliter la ventilation naturelle
- Choisir des matériaux durables, renouvelables, pérennes

3.2 Réduction du périmètre délimité dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le plateau d'Avron, en vue de la construction d'un programme de 18 logements locatifs sociaux.

Le règlement du plan local d'urbanisme de Rosny-sous-Bois délimite sur le plateau d'Avron un périmètre dans lequel est institué une servitude interdisant pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m².

Ce périmètre correspond aux emprises de l'ancien projet autoroutier A103. Les terrains situés dans ces emprises et appartenant à l'Etat sont inscrits dans la liste des terrains de l'état destinés à être cédés pour y construire des logements.

La construction d'un ensemble de logements locatifs sociaux (PLAi), composé de 18 pavillons de trois et quatre pièces (T3 et T4), est prévue sur un terrain appartenant à l'Etat, situé impasse de l'Aubépine, entre la rue Jules Guesde, la rue Danton et la limite communale avec Villemomble.

Le terrain, d'une superficie d'environ 7 250 m², est situé dans la zone UD du plan local d'urbanisme, dédiée aux quartiers composés principalement d'habitats individuels isolés ou groupés. Il est occupé par des entreprises du BTP.

La réalisation de ce programme de construction permettra de diversifier l'offre de logements dans le quartier du Plateau d'Avron, tout en respectant les caractéristiques de son tissu urbain pavillonnaire et d'améliorer la qualité paysagère de ce secteur des emprises de l'ancien projet A103.

Pour permettre sa réalisation de ce projet, le terrain est retiré de l'emprise du périmètre délimité dans l'attente d'un projet d'aménagement global dénommé « plateau d'Avron ».

Les pièces du PLU modifiées sont :

4.1 Plan de zonage général au 1/5000

4.2 Plan de zonage secteur Nord au 1/2000

4.1 Plan de zonage général au 1/5000

4.2 Plan de zonage secteur Nord au 1/2000

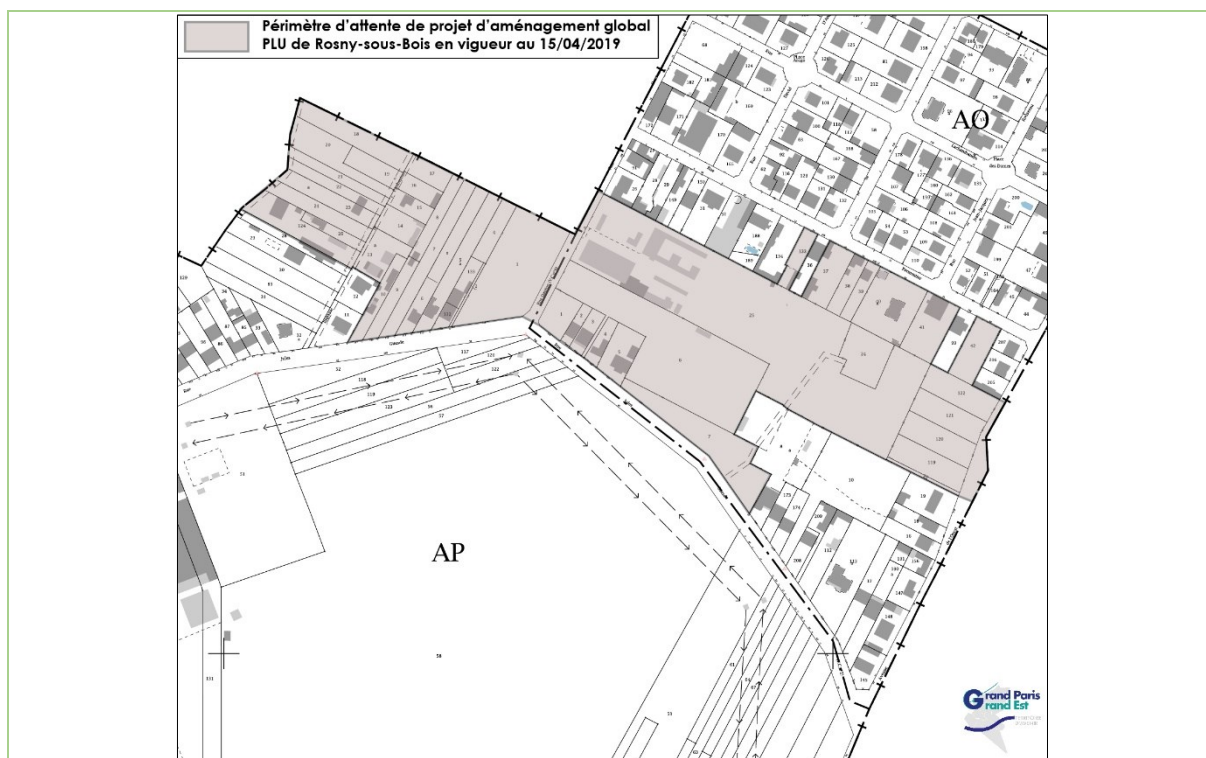
PLU en vigueur

4.1 Plan de zonage général au 1/5000 (extrait)

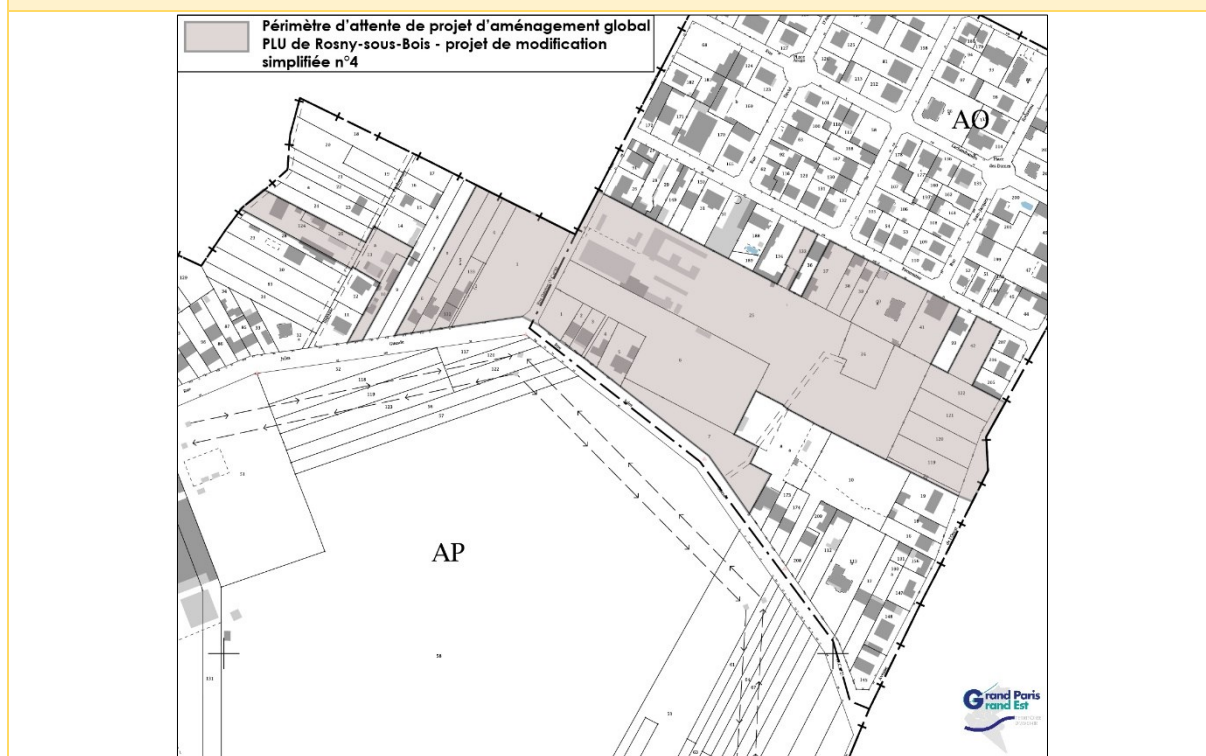
4.2 Plan de zonage secteur Nord au 1/2000 (extrait)



Délimitation du périmètre délimité dans l'attente un projet d'aménagement global dénommé « plateau d'Avron ».



Proposition de modification du périmètre délimité dans l'attente un projet d'aménagement global dénommé « plateau d'Avron ».



3.3 Délimitation d'un secteur en zone UC, présentant des règles adaptées à la mise en œuvre du projet d'amélioration du quartier du Pré Gentil.

L'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, la ville de Rosny-sous-Bois et Seine-Saint-Denis Habitat ont engagé avec l'Etat un programme d'amélioration du quartier du Pré Gentil, dans l'objectif de conduire une opération de démolition-reconstruction de la copropriété dégradée située au 21, rue des Deux Communes, de diversifier de l'offre de logements et de renforcer la mixité sociale du quartier.

Le programme d'amélioration du quartier du Pré Gentil prévoit la démolition des 102 logements de la copropriété dégradée et la construction d'environ 293 logements, répartis en 67 logements locatifs sociaux et 226 logements en accession à la propriété, dont 143 logements en accession sociale. Ces constructions seront situées rue des Deux Communes, rue Henri Mondor, rue du Rhin et rue du Général Leclerc.

La réalisation du programme d'amélioration du quartier du Pré Gentil nécessite d'adapter le règlement de la zone UC du plan local d'urbanisme, en créant un secteur UCc disposant de règles particulières :

- Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - La distance minimale entre les constructions et les limites séparatives est diminuée de 3 mètres par rapport au règlement de la zone UC ($L \geq H - 3m$ au lieu de $L \geq H$)
- Article UC 12 - Stationnement :
 - Le nombre de place de stationnement est fixé à 1 place par logement, au lieu de 1 place pour 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour les logements locatifs sociaux, le nombre de place de stationnement est fixé à 0,8 place par logements, au lieu de 1 place par logement.
 - Les places de stationnement seront obligatoirement réalisées en sous-sol, sauf, en cas de bâtiment sans ascenseur, celles destinées aux personnes à mobilité réduite.
- Article UC 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés :
 - La superficie minimale des espaces végétalisés de pleine terre est réduite à 25 % de la superficie du terrain au lieu de 40 %. Dans le reste de la zone UC.

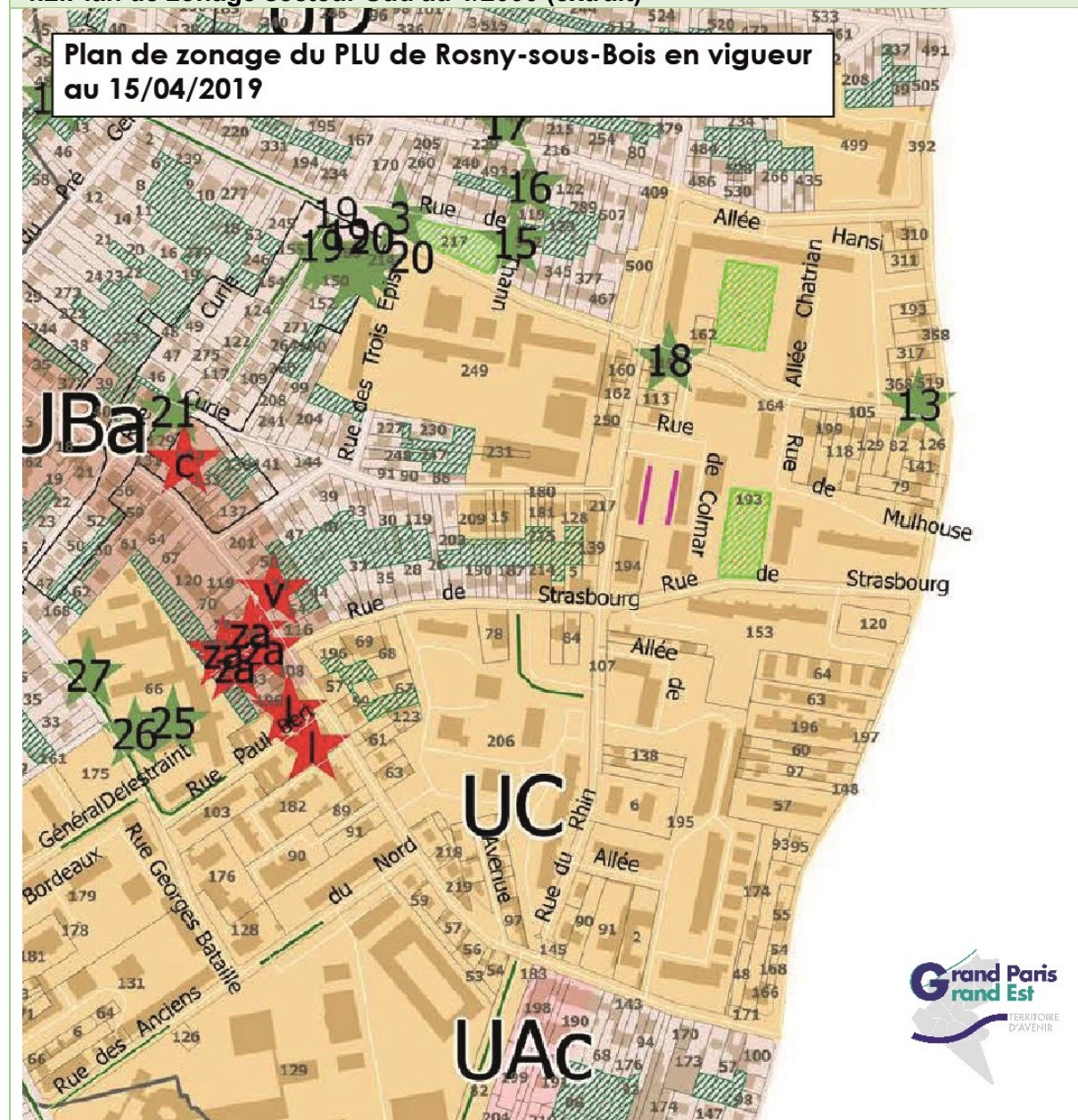
Ces règles permettent de limiter la superficie des terrains nécessaires aux nouvelles constructions prévues dans le programme d'amélioration du quartier du Pré Gentil et ainsi de limiter la consommation d'espace et préserver les espaces verts et les espaces collectifs extérieurs des résidences de Seine-Saint-Denis Habitat.

Les pièces du PLU modifiées sont :

- 4.1. Règlement général.
- 5.1. Plan de zonage général au 1/5000.
- 5.2. Plan de zonage secteur Sud au 1/2000.
- 5.4. Plan de zonage - volet patrimoine - au 1/2000.

5.2. Plan de zonage secteur Sud au 1/2000

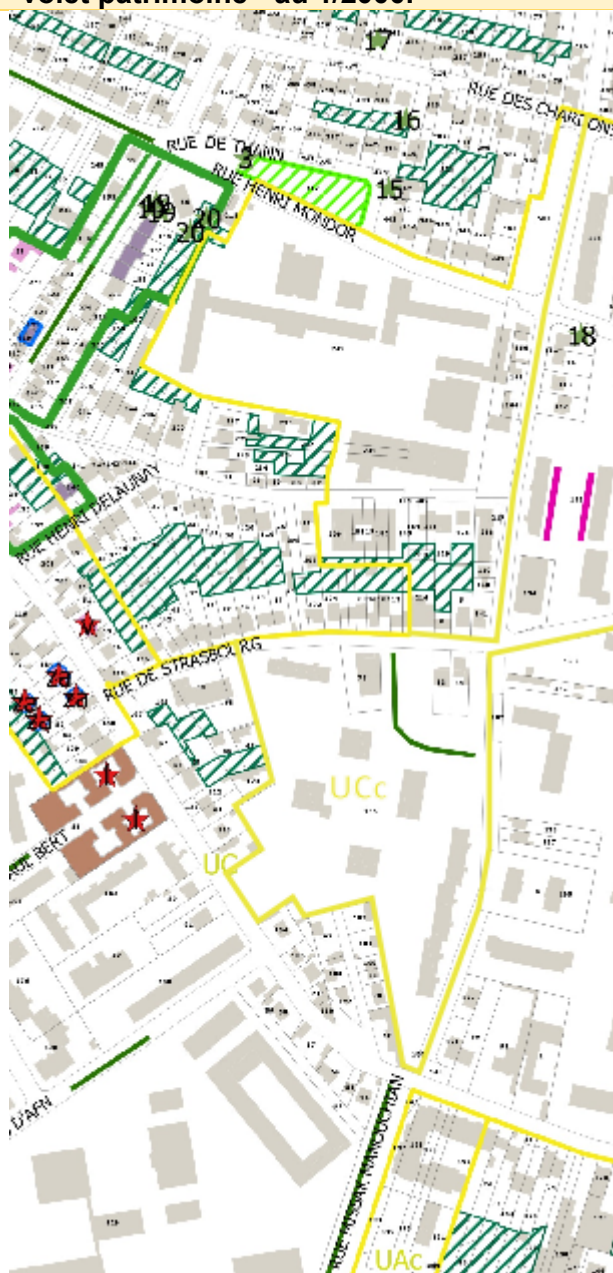
4.2. Plan de zonage secteur Sud au 1/2000 (extrait)



5.4. Plan de zonage - volet patrimoine - au 1/2000



5.4. Plan de zonage - volet patrimoine - au 1/2000.



4.1. Règlement général :

PLU en vigueur
Règlement de la zone UC
La zone UC, à vocation mixte, est dédiées aux tissus principalement constituées d'habitat collectif. Elle comprend un secteur UCa, dédié au quartier du Fort de Rosny et un secteur UCb, dédié au tissu d'habitat collectif, rive Est de la rue Jean Mermoz se distingue par la règle du coefficient de pleine terre. Sur les périmètres faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) "Trame verte", "Secteur Nord" et "Développement des quartiers mixtes", au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Proposition de modification du PLU
Règlement de la zone UC
La zone UC, à vocation mixte, est dédiées aux tissus principalement constituées d'habitat collectif. Elle comprend un secteur UCa, dédié au quartier du Fort de Rosny et un secteur UCb, dédié au tissu d'habitat collectif, rive Est de la rue Jean Mermoz se distingue par la règle du coefficient de pleine terre. Le secteur UCc correspond au quartier du Pré Gentil, qui fait l'objet d'un programme d'amélioration. Sur les périmètres faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) "Trame verte", "Secteur Nord" et "Développement des quartiers mixtes", au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

PLU en vigueur
Zone UC - Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
.../... 7.2.2. Modalités de calcul du retrait - En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être u moins égale à : - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$), avec un minimum de 8m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres, - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher. .../...

Proposition de modification du PLU
Zone UC - Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
.../... 7.2.2. Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

- la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$), avec un minimum de 8m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,

- la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.

- Dans le secteur UCc, cette distance doit être au moins égale à :

- la différence d'altitude entre ces deux points (H) diminuée de 3m, soit ($L \geq H-3$), avec un minimum de 8m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,

- la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.

.../...

PLU en vigueur

Zone UC - Article UC 12 - Stationnement

.../...

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m des points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement

- 0,5 place de stationnement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m des points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum 2 places par logements.

- 1 place de stationnement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UC - Article UC 12 - Stationnement

.../...

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m des points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement

- 0,5 place de stationnement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m des points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum 2 places par logements.

- 1 place de stationnement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Dans les secteur UCc, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement et au maximum 2 places par logement.

- 0,8 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Ces places de stationnement seront situées en sous-sol, à l'exception, uniquement lorsque les bâtiments ne sont pas desservis par un ascenseur, des places destinées aux personnes à mobilité réduite, qui pourront être aménagées en rez-de-chaussée ou à l'extérieur.

.../...

PLU en vigueur

Zone UC - Article UC 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.

.../...

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires.

Dispositions générales à l'exception du secteur UCb

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 40% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation,
- 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation,

-Doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0.8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0.5 (2m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)

Dispositions applicables au seul secteur UCb

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 30% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation,
- 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation,

-Doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0.8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0.5 (2m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UC - Article UC 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.

.../...

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires.

Dispositions générales à l'exception des secteurs UCb et UCc

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 40% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation,
- 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation,

-Doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0.8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0.5 (2m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)

Dispositions applicables au seul secteur UCb

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 30% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation,
- 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation,

-Doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,

- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0.8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0.5 (2m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)

Dispositions applicables au seul secteur UCc

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 25% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation,
- 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation,

-Doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m, avec un coefficient modérateur de 0.8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0.5 (2m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)
- et/ou de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0.2 (5m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire.)

Dispositions particulières

.../...

3.4 Clarification rédactionnelle de divers points du règlement.

3.4.1 - Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

La rédaction de l'article 10 est modifiée dans toutes les zones concernées du règlement général et du règlement volet patrimonial pour remplacer la notion de superficie des niveaux en attique, peu précise, par la notion de surface de plancher.

4.1. Règlement Général :

PLU en vigueur
Zone UA - Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions.
.../...
10.2 Dispositions générales
10.2.1 Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr1 et UAr2
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 23m au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 7 niveaux : cinq étages sur rez-de-chaussée + un niveau d'attique ou de comble (R+5+A ou R+5+C) : · le niveau en attique ne doit pas représenter plus de 60% de la superficie de celle du niveau le plus grand de la construction et doit être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue.
.../...
10.2.7 Dans le seul secteur UAr2
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : · dans le secteur UAr2, à l'exclusion du sous-secteur UAr2a, 23m au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 7 niveaux (R+6), · dans le seul sous-secteur UAr2a, 26m au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 8 niveaux (R+7)
- Dans le cas où la construction atteint le nombre maximum de niveau, il sera exigé que le dernier niveau soit traité en attique.
Ce ou ces niveaux doivent avoir une surface de plancher inférieure d'au moins 20% à la surface de plancher du niveau R+3.
.../...

Proposition de modification du PLU
Zone UA - Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions.
.../...
10.2 Dispositions générales
10.2.1 Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr1 et UAr2
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 23m au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 7 niveaux : cinq étages sur rez-de-chaussée + un niveau d'attique ou de comble (R+5+A ou R+5+C) : · Le niveau en attique doit être en retrait de 2 m minimum de la façade sur rue et sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction.
.../...
10.2.7 Dans le seul secteur UAr2

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - dans le secteur UAr2, à l'exclusion du sous-secteur UAr2a, 23m au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 7 niveaux (R+6),
 - dans le seul sous-secteur UAr2a, 26m au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 8 niveaux (R+7)
 - Dans le cas où la construction atteint le nombre maximum de niveau, il sera exigé que le dernier niveau soit traité en attique.
- Ce ou ces niveaux doivent avoir une surface de plancher inférieure d'au moins 20% à la surface de plancher du niveau R+3.
- .../...

PLU en vigueur

Zone UB - Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UB

a. Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement

a.1. Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa

- Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 16m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19m au faîtage avec un maximum de 6 niveaux,
- Dans le cas où la construction atteint le nombre maximum de niveau, il sera exigé que le dernier niveau soit en attique.
- Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - ☐ être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue,
 - ☐ ~~sa superficie ne doit pas représenter plus de 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,~~
 - ☐ sa longueur ne doit pas excéder 15m d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5m doit séparer les parties de façades de ce niveau.

.../...

a.2. Dans le seul secteur UBa

- Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m au faîtage avec un maximum de 5 niveaux,
- Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique (R+3+A) ;
- Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - ☐ il doit être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue,
 - ☐ ~~sa superficie ne doit pas représenter plus de 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,~~
 - ☐ sa longueur ne doit pas excéder 15m d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5m doit séparer les parties de façades de ce niveau.

.../...

b. Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement

- Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage avec un maximum de 4 niveaux,

- Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, les deux derniers niveaux de la construction doivent être en attique (R+1+A+A) ;
- ~~la superficie de chaque niveau d'attique ne doit pas représenter plus de 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,~~

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UB - Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UB

a. Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement

a.1. Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa

- Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 16m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19m au faîtage avec un maximum de 6 niveaux,

- Dans le cas où la construction atteint le nombre maximum de niveau, il sera exigé que le dernier niveau soit en attique.
- Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - ☐ être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue,
 - ☐ ~~sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,~~
 - ☐ sa longueur ne doit pas excéder 15m d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5m doit séparer les parties de façades de ce niveau.

.../...

a.2. Dans le seul secteur UBa

- Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m au faîtage avec un maximum de 5 niveaux,

- Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique (R+3+A) ;
- Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - ☐ il doit être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue,
 - ☐ ~~sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction.,~~
 - ☐ sa longueur ne doit pas excéder 15m d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5m doit séparer les parties de façades de ce niveau.

.../...

b. Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement

- Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage avec un maximum de 4 niveaux,

- Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, les deux derniers niveaux de la construction doivent être en attique (R+1+A+A) ;
- ~~la surface de plancher de chaque niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,~~

.../...

PLU en vigueur

Zone UD - Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UD et le secteur UDb, à l'exclusion du secteur UDa

a. Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit ou de l'acrotère et 9m au faîtage avec un maximum de 3 niveaux.

- Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique ou en comble (R+1+A ou R+1+C).

o ~~La superficie du niveau d'attique ne doit pas représenter plus de 60% de celle du niveau le plus grand de la construction.~~

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UD - Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UD et le secteur UDb, à l'exclusion du secteur UDa

a. Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit ou de l'acrotère et 9m au faîtage avec un maximum de 3 niveaux.

- Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique ou en comble (R+1+A ou R+1+C).

o La surface de plancher du niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau de la construction.

.../...

4.2. Règlement Volet Patrimonial :

PLU en vigueur

Zone UA - secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers

Article UA S* 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 23 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 7 niveaux : cinq étages sur rez-de-chaussée + un niveau d'attique (R+5+A)

- ☐ le niveau en attique ne doit pas représenter plus de 60 % de la superficie de celle du niveau le plus grand de la construction et doit être en retrait de 2 mètres minimum du nu de la façade sur rue,

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UA - secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2) et secteurs urbains et paysagers

Article UA S* 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 23 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 7 niveaux : cinq étages sur rez-de-chaussée + un niveau d'attique (R+5+A)

- ☐ **Le niveau en attique doit être en retrait de 2 m minimum de la façade sur rue et sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction.**

.../...

PLU en vigueur

Zone UB - secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UB)

Article UB S* 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa

a.1 Dans la zone UB, à l'exclusion de ses secteurs

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 16m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19m au faîtage avec un maximum de 6 niveaux

- Dans le cas où la construction atteint le nombre maximum de niveau, il sera exigé que le dernier niveau soit en attique.

- le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :

- ☐ il doit être en retrait de 2 mètres minimum du nu de la façade sur rue,
☐ **sa superficie ne doit pas représenter plus de 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,**
☐ sa longueur ne doit pas excéder 15 mètres d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5 mètres doit séparer les parties de façades de ce niveau.

.../...

a.2 Dans le seul secteur UBa

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m au faîtage avec un maximum de 5 niveaux,

- Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique (R+3+A)

- Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :

- ☐ il doit être en retrait de 2 mètres minimum du nu de la façade sur rue,
☐ **sa superficie ne doit pas représenter plus de 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,**

- sa longueur ne doit pas excéder 15 mètres d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5 mètres doit séparer les parties de façades de ce niveau.

.../...

b. Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement

- Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage avec un maximum de 4 niveaux :
 - Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, les deux derniers niveaux de la construction doivent être en attique (R+1+A+A)
 - ~~la superficie de chaque niveau d'attique ne doit pas représenter plus de 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,~~

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UB - secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UB)
Article UB S* 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UB, à l'exclusion du secteur UBa

a.1 Dans la zone UB, à l'exclusion de ses secteurs

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 16m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19m au faîtage avec un maximum de 6 niveaux

- Dans le cas où la construction atteint le nombre maximum de niveau, il sera exigé que le dernier niveau soit en attique.

- le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - il doit être en retrait de 2 mètres minimum du nu de la façade sur rue,
 - ~~sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,~~
 - sa longueur ne doit pas excéder 15 mètres d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5 mètres doit séparer les parties de façades de ce niveau.

.../...

a.2 Dans le seul secteur UBa

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m au faîtage avec un maximum de 5 niveaux,

- Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique (R+3+A)

- Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :

- il doit être en retrait de 2 mètres minimum du nu de la façade sur rue,
- ~~sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,~~
- sa longueur ne doit pas excéder 15 mètres d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5 mètres doit séparer les parties de façades de ce niveau.

.../...

b. Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement

- Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage avec un maximum de 4 niveaux :
 - Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, les deux derniers niveaux de la construction doivent être en attique (R+1+A+A)
 - la surface de plancher de chaque niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction,

.../...

PLU en vigueur

Zone UD - secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UD)

Article UD S* 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UD et le secteur UDb, à l'exclusion du secteur UDa

10.2.1.1 Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 7m à l'égout du toit ou de l'acrotère et 9m au faîtage avec un maximum de 3 niveaux.
 - Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique ou en comble (R+1+A ou R+1+C).
 - ~~La superficie du niveau d'attique ne doit pas représenter plus de 60% de celle du niveau le plus grand de la construction~~

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UD - secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UD)

Article UD S* 10 - Hauteur maximale des constructions.

.../...

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UD et le secteur UDb, à l'exclusion du secteur UDa

10.2.1.1 Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 7m à l'égout du toit ou de l'acrotère et 9m au faîtage avec un maximum de 3 niveaux.
 - Dans le cas où la hauteur au faîtage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique ou en comble (R+1+A ou R+1+C).
 - La surface de plancher du niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau de la construction.

.../...

PLU en vigueur
Lexique (Règlement général et Règlement volet patrimonial)
Attique Excepté dans le secteur UAr2, l'attique représente la partie supérieure d'un édifice occupant 60% maximum du niveau le plus grand de la construction, en retrait de 2 m minimum du nu de la façade sur rue.

Proposition de modification du PLU
Lexique (Règlement général et Règlement volet patrimonial)
Attique L'attique représente le ou les niveaux supérieurs d'une construction, en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue. La surface de plancher de chaque niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60 % de celle du niveau le plus grand de la construction. Dans le secteur UAr2, le ou les niveaux en attique doivent avoir une surface de plancher inférieure d'au moins 20% à la surface de plancher du niveau R+3.

3.4.2 - Article 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1°) Correction d'une erreur matérielle :

Une « coquille » du règlement en zone UA laisse penser que le règlement exige 10 % d'espaces végétalisés dans le secteur UAr1, alors que ce n'est pas le cas.

2°) Clarification de la rédaction du règlement :

Dans toutes les zones du règlement général et du règlement volet patrimonial,

Les expressions « x% de la surface du terrain comportant des constructions... » et « x% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions... » sont remplacées respectivement par « x% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions » et par « x% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de construction »

4.1. Règlement Général :

PLU en vigueur
Zone UA - Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
.../...
13.3 Espaces libres et plantations
<i>Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.</i>
13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés
a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires
<u>a.1. Dispositions générales</u>
- Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
- pour les terrains comportant des constructions destinées à l'habitation :
- 15% de la surface du terrain, dans la zone UA et dans les secteurs UAd, UAr2 et UAr2a, à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc,
- 15% de la surface du terrain dans le secteur UAr1, à l'exception des constructions mixtes (comprenant plusieurs destinations) et comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500 m².
- 30 % de la surface du terrain dans les secteurs UAa, UAb, UAc,
- dans la zone UA et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UAr1, 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.
- Dans la zone UA, à l'exception de l'ensemble de ses secteurs (sauf le secteur UAr1), doit être traitée en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire)

- et/ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire)
- de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire).

- Dans le secteur UAr1, les constructions mixtes (comprenant plusieurs destinations) et comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500m² doivent comprendre en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 30% de la superficie du terrain, comptabilisés selon le mode de calcul défini au paragraphe a.1 ci-dessus.

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UA - Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

.../...

13.3 Espaces libres et plantations

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en espaces végétalisés de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- pour les terrains comportant des constructions destinées à l'habitation :
 - 15% de la surface du terrain, dans la zone UA et dans les secteurs UAd, UAr2 et UAr2a, à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc,
 - 15% de la surface du terrain dans le secteur UAr1, à l'exception des constructions mixtes (comprenant plusieurs destinations) et comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500 m².
 - 30 % de la surface du terrain dans les secteurs UAa, UAb, UAc,

- dans la zone UA et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UAr1, 20% de la surface du terrain **dans le cas d'un terrain** ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

- Dans la zone UA, à l'exception de l'ensemble de ses secteurs, doit être traitée en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire)
- et/ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire)
- de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire).

- Dans le secteur UAr1, les constructions mixtes (comprenant plusieurs destinations) et comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500m² doivent comprendre en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 30% de la superficie du terrain, comptabilisés selon le mode de calcul défini au paragraphe a.1 ci-dessus.

.../...

PLU en vigueur
Zone UB - Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
.../... 13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires a.1. <u>Dispositions générales</u> - Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. : · 25% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, · 20% de la surface du terrain comportant une ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. · Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express. .../...

Proposition de modification du PLU
Zone UB - Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
.../... 13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires a.1. <u>Dispositions générales</u> - Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. : · 25% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, · 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant une ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. · Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express. .../...

PLU en vigueur
Zone UC - Article UC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
.../... 13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires a.1. <u>Dispositions générales à l'exception du secteur UCb</u> - Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. : · 40% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation. · 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

.../...

a.2. Dispositions applicables au seul secteur UCb

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 30% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation.
- 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UC - Article UC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

.../...

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales à l'exception du secteur UCb

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 40% de la surface du terrain, **dans le cas d'un terrain** comportant des constructions destinées à l'habitation.
- 20% de la surface du terrain, **dans le cas d'un terrain** ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

.../...

a.2. Dispositions applicables au seul secteur UCb

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 30% de la surface du terrain, **dans le cas d'un terrain** comportant des constructions destinées à l'habitation.
- 20% de la surface du terrain, **dans le cas d'un terrain** ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

.../...

PLU en vigueur

Zone UD - Article UD 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

.../...

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

- 40% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation.
- 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

.../...

Proposition de modification du PLU
Zone UA - Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés
.../...
13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés
a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires
a.1. Dispositions générales
- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
· 40% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation.
· 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.
.../...

4.2. Règlement Volet Patrimonial :

PLU en vigueur
Zone UA. S1 secteur patrimonial n°1 et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UA)
Article UA S1 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisé classés.
Zone UA. Secteur architectural n°2
Article UA S2 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisé classés.
Zone UA secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers Article UA S* 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisé classés.
.../...
13.3.1. Coefficient d'espaces verts
a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires
a.1. Dispositions générales
- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
· 15% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation
· 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.
.../...

Proposition de modification du PLU
Zone UA. S1 secteur patrimonial n°1 et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UA)
Article UA S1 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisé classés.
Zone UA. Secteur architectural n°2
Article UA S2 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisé classés.
Zone UA secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers Article UA S* 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisé classés.

.../...

13.3.1. Coefficient d'espaces verts

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
 - 15% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation
 - 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

.../...

PLU en vigueur

Zone UB secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UB Article UB S* 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

.../...

13.3.1 Coefficient d'espaces verts

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1 Dispositions générales

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
 - 25% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - 20% de la surface du terrain comportant une ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone UB secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UB Article UB S* 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

.../...

13.3.1 Coefficient d'espaces verts

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1 Dispositions générales

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
 - 25% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant une ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

.../...

--

PLU en vigueur
Zone UD secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UD Article UD S* 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisé classés.
.../... 13.3.1. Coefficient d'espaces verts a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires a.1. Dispositions générales - Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. : · 40% de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation · 20% de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation. .../...

Proposition de modification du PLU
Zone UD secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UD Article UD S* 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisé classés.
.../... 13.3.1. Coefficient d'espaces verts a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires a.1. Dispositions générales - Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. : · 40% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation · 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation. .../...

3.4.3 - Article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Emplacements pour conteneurs de déchets ménagers :

La rédaction des dispositions applicables aux bâtiments situés à proximité d'un point d'apport volontaire enterré est précisée, la distance par rapport aux points d'apports volontaires enterrés est mesurée à compter de l'accès à la voie publique.

4.1. Règlement général :

PLU en vigueur
Zone UA - Article UA 15 - Performances énergétiques et environnementales
15.1 Déchets - Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs. - Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal est situé : · à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAb, · à moins de 80m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, dans le seul secteur UAb

Proposition de modification du PLU
Zone UA - Article UA 15 - Performances énergétiques et environnementales
15.1 Déchets - Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs. - Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé : · à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAb, · à moins de 80m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, dans le seul secteur UAb

PLU en vigueur
Zone UB - Article UB 15 - Performances énergétiques et environnementales
Zone UC - Article UC 15 - Performances énergétiques et environnementales
15.1 Déchets Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. · L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- ~~Les constructions et ensembles de constructions, dont l'accès principal~~ est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes

Proposition de modification du PLU

Zone UB - Article UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

Zone UC - Article UC 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

- L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- ~~Les bâtiments dont l'accès à la voie publique~~ est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes

PLU en vigueur

Zone UD - Article UD 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

15.1 Dispositions générales

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

- L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

15.1.2 Disposition applicable aux ~~constructions ou ensembles de constructions dont l'accès principal~~ est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré

- ~~Les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal~~ est situé sur une voie en impasse comportant un point d'apport volontaire enterré, et situé à moins de 200m de ce point d'apport ne sont pas soumis aux dispositions précédentes

Proposition de modification du PLU

Zone UD - Article UD 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

15.1 Dispositions générales

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

- L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

15.1.2 Disposition applicable aux ~~bâtiments dont l'accès à la voie publique~~ est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré

- ~~Les bâtiments dont l'accès à la voie publique~~ est situé sur une voie en impasse comportant un point d'apport volontaire enterré, et situé à moins de 200m de ce point d'apport ne sont pas soumis aux dispositions précédentes

PLU en vigueur
Zone UF - Article UF 15 - Performances énergétiques et environnementales
15.1 Déchets 15.1.1 Dispositions générales - Un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs. - Dans le secteur UFr, il doit être intégré à la construction ou à la clôture. - Les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, ne sont pas soumis aux dispositions précédentes. .../...

Proposition de modification du PLU
Zone UF - Article UF 15 - Performances énergétiques et environnementales
15.1 Déchets 15.1.1 Dispositions générales - Un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs. - Dans le secteur UFr, il doit être intégré à la construction ou à la clôture. - Les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, ne sont pas soumis aux dispositions précédentes. .../...

4.2. Règlement Volet Patrimonial :

PLU en vigueur
Zone UA. S1 secteur patrimonial n°1 et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UA) UA. S1 15 - Performances énergétiques et environnementales Zone UA. Secteur architectural n°2 UA. S2 15 - Performances énergétiques et environnementales Zone UA secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers UA. S* 15 - Performances énergétiques et environnementales Zone UB secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UB) UB .S* 15 - Performances énergétiques et environnementales
15.1. Déchets - Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, ~~les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal~~ est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Proposition de modification du PLU

Zone UA. S1 secteur patrimonial n°1 et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UA)

UA. S1 15 - Performances énergétiques et environnementales

Zone UA. Secteur architectural n°2

UA. S2 15 - Performances énergétiques et environnementales

Zone UA secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers UA. S* 15 - Performances énergétiques et environnementales

Zone UB secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UB

UB. S* 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1. Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, ~~les bâtiments dont l'accès à la voie publique principal~~ est situé à moins de 50 mètres d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

PLU en vigueur

Zone UD secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UD

UD. S* 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

15.1 Dispositions générales

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

- L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

15.1.2 Disposition applicable aux ~~constructions ou ensembles de constructions dont l'accès principal~~ est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré

- ~~Les constructions et ensembles de constructions dont l'accès principal~~ est situé sur une voie en impasse comportant un point d'apport volontaire enterré, et situé à moins de 200m de ce point d'apport ne sont pas soumis aux dispositions précédentes

Proposition de modification du PLU

Zone UD secteurs architecturaux (hors secteurs n°1 et n°2), secteurs urbains et paysagers et bâtiments remarquables (situés dans l'ensemble de la zone UD)

UD. S* 15 - Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

15.1 Dispositions générales

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

- L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

15.1.2 Disposition applicable aux **bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré**

- **Les bâtiments dont l'accès à la voie publique** est situé sur une voie en impasse comportant un point d'apport volontaire enterré, et situé à moins de 200m de ce point d'apport ne sont pas soumis aux dispositions précédentes

3.4 - Modification de l'article UA 12 - Stationnement - Secteur UAr1

Cette modification a été ajoutée avant l'approbation de la modification n° 4 pour tenir compte des avis émis et observations du public.

La SPL PAREDEV - Paris Est Développement -, aménageur de la ZAC Coteau-Beauclair a demandé que les dispositions du règlement de la zone UA soient modifiées pour exiger, dans le secteur UAr1, 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux dans l'ensemble du secteur, et non pas seulement à l'intérieur du périmètre délimité autour des gares sur le plan de zonage du PLU. Ainsi, les exigences en matière de place de stationnement seraient harmonisées sur l'ensemble de la ZAC Coteau-Beauclair.

Le secteur UAr1 de la zone UA correspond au quartier Coteaux-Beauclair et à la ZAC du même nom, d'une part, et à l'ilot Louise-Michel, site du projet Inventons la Métropole du Grand Paris, d'autre part.

En application de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, en cas de construction de logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Ce plafond est réduit à 0,5 places par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

L'article UA12 du règlement exige dans les secteurs à proximité des gares une place par logement ordinaire et 0,5 places par logement locatif social. En dehors de ces secteurs, l'article UA12 du règlement exige 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, pour les logements ordinaires et 1 place de stationnement par logement locatif social.

Une petite partie du secteur UAr1, boulevard Gabriel Péri, est située en dehors du périmètre délimité sur le plan de zonage dans lequel s'applique les plafonds définis à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme. Les terrains concernés par ces dispositions seraient, d'une part, un lot de la ZAC Coteaux Beauclair sur lequel est prévu un programme de 52 logements locatifs sociaux et, d'autre part, le site des entrepôts Leroy-Merlin et les immeubles de logements situés 102 à 118 boulevard Gabriel Péri.

PLU en vigueur

.../...

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

a. Dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAb

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum deux place par logement.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

.../...

Proposition de modification du PLU

Zone AU - Article UA12 - Stationnement

.../...

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

a. Dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAb

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, **et dans la totalité du secteur UAr1**, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, **et en dehors du secteur UAr1**, il est exigé que soit créée au minimum :

- 1 place de stationnement par logement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum deux place par logement.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

.../...

