



Plan Local d'Urbanisme II – Rapport de présentation :

Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Modification du PLU n°6 : document en date du 15 mars 2023

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/04/2007,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 24/06/2010,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 31/03/2011,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 29/09/2011,
- Modifié par délibération du Conseil Municipal le 09/02/2012,
- Mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 26/09/2016,
- Mis à jour par arrêté du Président de l'Établissement Public Territorial GOSB le 20/09/2019,
- Modifié par délibération du Conseil Territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 21/12/2019.



Sommaire

A. Introduction, choix de la procédure et contexte

1. Choix de la procédure et objectif de la modification du PLU
2. Introduction et contexte

B. Les principaux points de la modification du PLU

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs
2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune
Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs
3. Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe des transitions urbaines à l'échelle de la commune
4. Faciliter dans le même temps les possibilités de parcours résidentiel notamment des Gentilléens et l'accès au logement des plus modestes
5. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

A. INTRODUCTION, CHOIX DE LA PROCÉDURE ET CONTEXTE

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifiée

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone ou chapitre concerné par la modification

Sed tamen haec

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

Sed tamen haec

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

Dispositions du PLU en vigueur

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

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

Les dispositions supprimées sont en **rouge barré**

JUSTIFICATIONS

La rédaction des justifications sera réalisée après validation politique des dispositions modifiées

1. Choix de la procédure et objectif de la modification du PLU

Choix de la procédure

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impacts significatifs sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage liées principalement à une meilleure prise en compte de la nature en ville.

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

1. Choix de la procédure et objectif de la modification du PLU

Le plan local d'urbanisme de Gentilly a été approuvé le 26 avril 2007

Il a été modifié par le Conseil Municipal de Gentilly :

- le 24 juin 2010 et le 29 septembre 2011 pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Lénine,
- le 31 mars 2011 pour la finalisation de la ZAC de la Porte de Gentilly,
- le 9 février 2012 concernant les règles de stationnement pour les sites tertiaires existants en reconversion.

Depuis 2016, il a fait l'objet des évolutions suivantes par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

- le 26 septembre 2016, mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet n°1 sur les terrains 74 à 90 avenue Lénine,
- le 20 septembre 2019, mise à jour des annexes du PLU,
- le 21 décembre 2019, modification simplifiée pour suppression d'un emplacement réservé et précision d'application réglementaire
- le 16 décembre 2021, mise à jour des annexes du PLU..

Objectifs portés par la procédure

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Gentilly vise à mettre en œuvre plusieurs précisions et ajustement du règlement du PLU, qui poursuivent principalement les objectifs suivants :

- Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs
- Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs
- Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe des transitions urbaines à l'échelle de la commune
- Faciliter dans le même temps les possibilités de parcours résidentiel notamment des Gentilléens et l'accès au logement des plus modestes
- Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

L'étude du bilan de la mise en œuvre du PLU

En 2018-2019, la ville de Gentilly et l'EPT ont conduit une mission visant à évaluer les résultats d'application du PLU communal. Ce bilan, mis à jour en 2021, a permis de souligner que non seulement les objectifs démographiques que s'était fixé la commune en 2007, mais également les objectifs de densification prescrits par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013) pour Gentilly à l'horizon 2030, sont aujourd'hui atteints et en passe d'être dépassés, avec un rythme de croissance en forte progression sur les dernières années, nécessitant une vigilance particulière pour que Gentilly conserve son identité de ville populaire, attractive, solidaire et écologique aux Portes de Paris.

Un bilan du PLU 2007 positif dans son ensemble – Une mise en application qui a contribué à :

- **Inscrire Gentilly dans la dynamique métropolitaine, tant en termes de construction de logements que de création d'emplois ;**
- **Mieux répondre aux besoins des Gentilléens et aux évolutions sociétales constatées ;**
- **Diversifier et réhabiliter le parc de logements ;**
- **Améliorer le parcours résidentiel des Gentilléens ;**
- **Encourager le «vivre ensemble» ;**
- **Mettre en œuvre un urbanisme de projet, plus qualitatif ;**
- **Améliorer le cadre de vie ;**
- **Mettre la qualité urbaine, architecturale et environnementale au cœur de son projet de ville ;**
- **Renforcer la place de la nature en ville ;**
- **Impulser une transition écologique**

2. Introduction et contexte

Une modification du PLU communale en parallèle d'une élaboration du PLUI à l'échelle

En parallèle de la modification du PLU de Gentilly, l'EPT a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) par délibération du Conseil territorial en date du 26 janvier 2021. L'arrêt du projet de ce futur document, cristallisant les évolutions des PLU communaux, est programmé à horizon 2023/2024, avec une approbation en 2025.

Le dernier Plan Local d'Urbanisme date de 2007, les enjeux et les objectifs définis ont été atteints.

Désormais, il convient de prendre en compte l'évolution du contexte local et l'exigence du combat et de l'adaptation au changement climatique, ce qui sera possible avec le PLUI du Grand-Orly Seine Bièvre

L'échéance d'application du futur PLUI est estimée à minima en 2025.

La modification qui est une procédure plus courte permettrait une application effective courant 2023.

Temporalité de la modification du PLU de Gentilly

→ 2023

Temporalité du PLUI de Grand Orly Seine Bièvre

→ 2025

A. LES PRINCIPAUX POINTS DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Identification des espaces paysagers à protéger du territoire, des arbres remarquables et des alignements d'arbres**

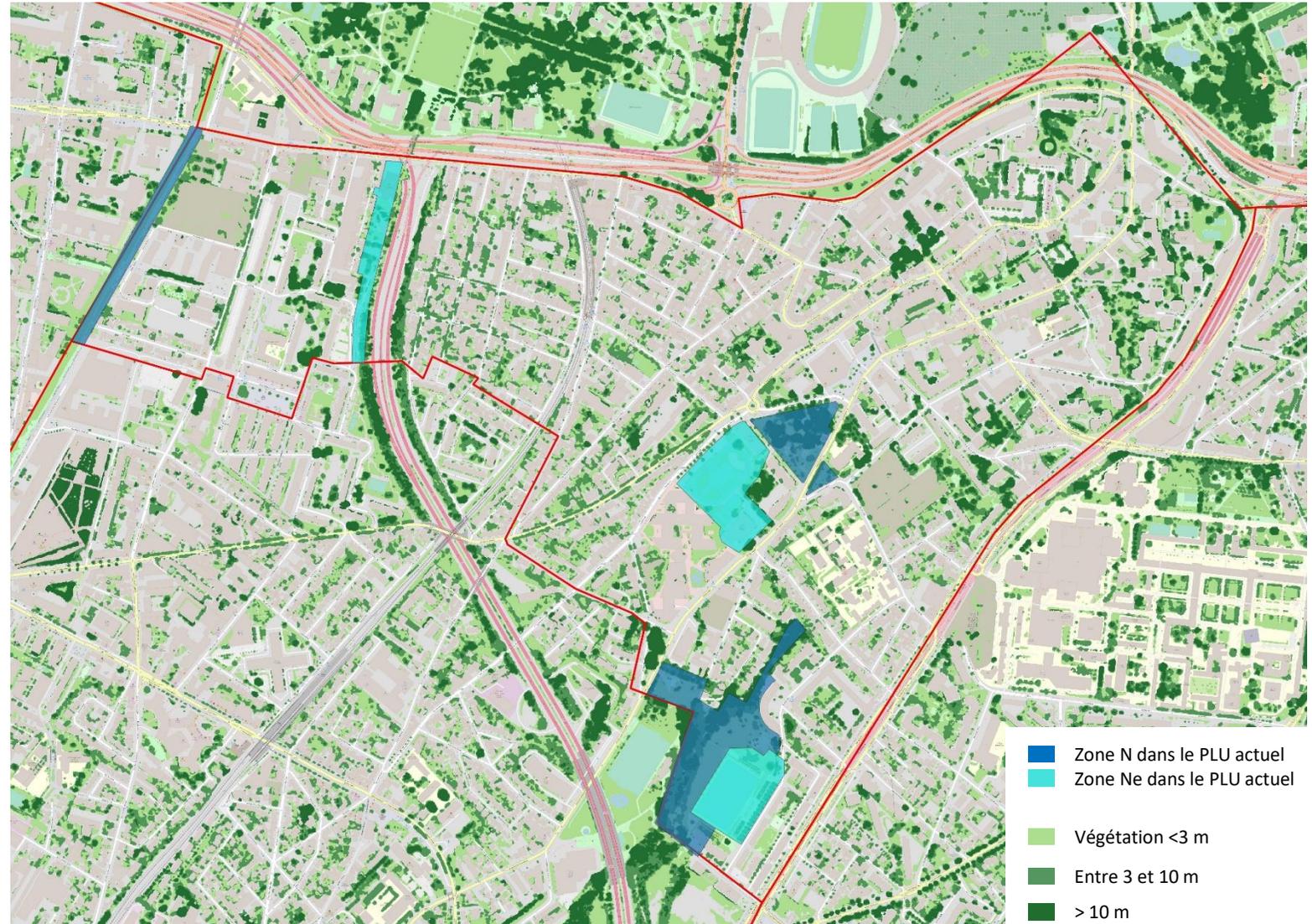
Analyse comparative du PLU actuel (zones N) et de la carte de la hauteur de la végétation réalisée par l'Apur

DIAGNOSTIC

Analyse du territoire en identifiant les cœurs d'îlots majeurs à partir des critères suivants :

- Superficie minimum cohérente pour définir un cœur d'îlot (superficie permettant un fonctionnement écologique)
- Espace de réelle pleine terre (donc hors secteur végétalisé sur dalle)
- Lutte contre les îlots de chaleur
- Intérêt en matière de paysage arboré, végétalisé.

→ Repérage des principaux cœurs d'îlot constitués qui mériteraient une protection et proposition réglementaire en conséquence



1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Identification des espaces paysagers à protéger du territoire, des arbres remarquables et des alignements d'arbres**

Diagnostic : exemple d'espaces verts à protéger pour éviter leur mutation



Protéger ces espaces verts, tout en accompagnant leur mutation en espaces verts ouverts au public, en rendant leurs accès plus ouverts vers l'extérieur, une plus grande porosité.

Protéger les espaces verts sans créer de logements en lieu et place des équipements publics

Protéger les espaces verts interstitiels dans les quartiers de grandes résidences afin de préserver leur caractère naturel et arboré.

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- Objet : Identification des espaces paysagers à protéger du territoire, des arbres remarquables et des alignements d'arbres

Pièce modifiée : Plan de zonage

JUSTIFICATIONS

La matérialisation des différents éléments de paysage (les espaces paysagers récréatifs, les espaces paysagers, les arbres remarquables, les alignements d'arbres sur le plan de zonage) permettent de distinguer les différentes protections qui s'appliquent suivant les quartiers de la ville. Ils constituent une protection significative et variée, correspondant à la réalité diagnostiquée dans le cadre de l'étude de modification du PLU. Les différentes composantes sont réglementées par le PLU afin d'assurer leur protection, ce qui est bénéfique sur le plan de la biodiversité, et favorable aux corridors écologiques.



1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Dispositions visant à protéger les arbres et espaces verts repérés**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Néant

ARTICLE 13 - Dispositions relatives à l'article 13, communes à toutes les zones.

Sur les espaces paysagers récréatifs (parcs, squares, etc.) à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- sont admis les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée des constructions existantes, ainsi que les nouvelles constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu, et dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article ;
- sont admis les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la valorisation et la gestion de cet espace.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres existants, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant.

Sur les espaces paysagers à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont uniquement admis :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (transformateur, bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...).

Sur les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Ainsi dans un rayon de 3 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit d'implanter une construction.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Sur les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Dispositions visant à protéger les arbres et espaces verts repérés**

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

JUSTIFICATIONS

L'ambition de protéger les espaces paysagers est portée par le PADD à travers les orientations suivantes :

- *Développer les surfaces non imperméabilisées (en particulier les surfaces en pleine terre) et favoriser la récupération et le recyclage des eaux de pluie à la parcelle.*
- *Accroître la présence des végétaux dans la ville (espaces verts, arbres, terrasses végétalisées...) et favoriser ainsi la biodiversité.*

Pourtant, malgré ces orientations, le PLU actuel n'identifie pas d'espaces verts ou arbres protégés. La présente modification vise donc à traduire réglementairement les orientations du PADD. Elle distingue quatre types d'espaces verts (les espaces paysagers récréatifs, les espaces paysagers, les arbres remarquables, les alignements d'arbres), afin d'adapter les prescriptions réglementaires aux caractéristiques et usages des espaces paysagers concernés.

La prescription associée à cette identification vient poser des conditions de construction ou aménagement permettant de ne pas affecter la biodiversité et les éléments de paysage. Il s'agit ici d'amorcer l'objectif zéro artificialisation nette du territoire en application de la loi Climat et Résilience, de protéger les espaces verts publics et privés qui constituent des lieux privilégiés de la ville en termes de cadre de vie et de couverture arborée, de maintenir des espaces de respiration et de protéger la biodiversité existante. La traduction réglementaire est renforcée pour permettre à la ville de Gentilly de garantir la protection paysagère du territoire synonyme d'îlots de fraîcheur végétalisés et de lutte contre le ruissellement des eaux pluviales. Cette mesure s'inscrit dans un cadre de bénéfice réciproque et d'intérêt général de la ville, y compris pour les habitants ne disposants pas de jardins, qui bénéficient de l'impact positif de la protection de ces jardins privés sur le plan paysager et climatique.

L'ajout d'une prescription relative aux arbres remarquables s'inscrit aussi dans les objectifs de la loi Climat et Résilience. L'identification au plan de zonage est accompagnée d'une règle interdisant les constructions qui pourraient être nuisibles à la santé et à la croissance du sujet, et fixant des conditions précises pour qu'un abattage soit autorisé. Cette règle vise à maintenir le couvert arboré de la ville, indispensable au maintien de la biodiversité et garant de la qualité du cadre de vie de Gentilly. Tout comme pour les cœurs d'îlots à protéger, la protection des arbres remarquables fait suite à une traduction plus précise et plus ambitieuse de l'objectif de préservation de la qualité paysagère du territoire porté par le PADD du PLU.

L'ajout d'une prescription relative aux alignements d'arbres s'inscrit également dans les objectifs de la loi Climat et Résilience. L'identification au plan de zonage est accompagnée d'une règle interdisant les coupes et abattage. Cette règle vise à maintenir le couvert arboré de la commune, indispensable au maintien de la biodiversité, garant de la qualité du cadre de vie de Gentilly et portant pour certains une valeur historique.

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs**

L'analyse des règles combinées de pleine terre et d'emprise au sol du PLU applicable ne permet pas de garantir une perméabilité suffisante des sols au regard des enjeux de lutte contre les risques de ruissellement des eaux pluviales, et de préservation de la nature en ville.

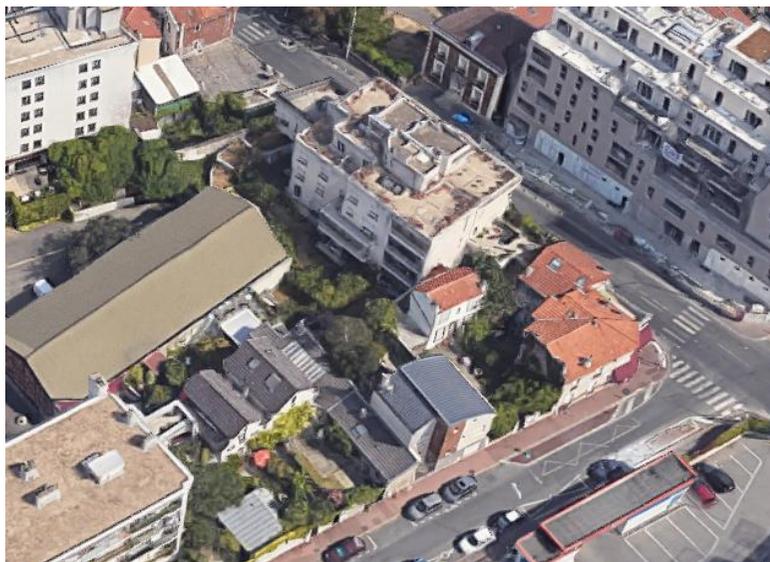
Néanmoins, bien qu'une densification des tissus urbains ait été observée ces dernières années, par l'effet de la pression foncière et de l'attractivité du territoire de Gentilly, l'analyse cartographique (SIG) montre qu'il est encore temps d'agir : le coefficient d'emprise au sol consommée médiane est établi à 48,3 % dans la zone UA1, et le coefficient d'emprise au sol moyenne est établi à 45,3 %. Le chiffre est de 48,8 % pour la médiane, et 48,1 % pour la moyenne dans la zone UA2, soit des valeurs assez similaires. Cela signifie qu'il demeure toujours plus de 50 % d'espaces non bâtis qu'il convient de maintenir en espace ouvert, végétalisé, et de pleine terre lorsqu'il est encore possible de le garantir.

Le même travail d'analyse a été effectué dans les zones UB1 et UB2, ainsi que UE. L'analyse aboutit aux mêmes conclusions, à savoir une emprise au sol moyenne et médiane autour de 55 % en zone UB1 et 45 % moyenne et médiane en zone UB2. En zone UE, les emprises au sol consommées sont très variables, mais souvent très inférieures aux possibilités offertes par le règlement.

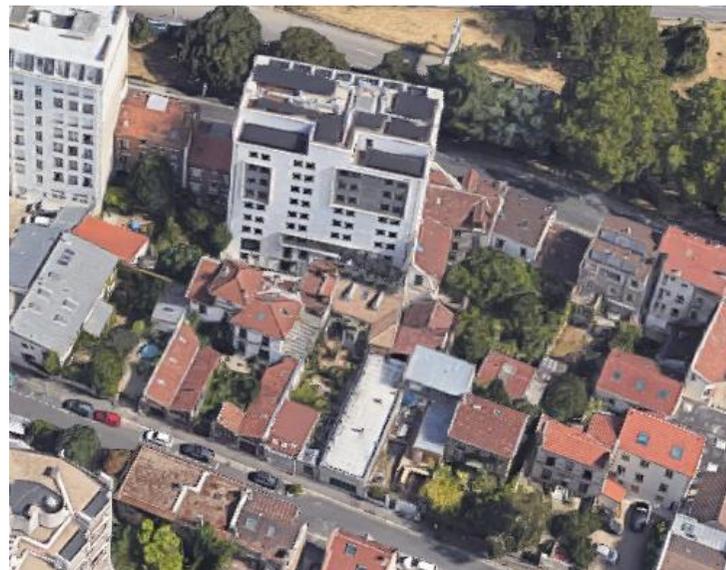
La proposition de passage à une référence à la superficie de la parcelle plutôt qu'à une proportion des espaces libres est pertinente, car cela évite d'encourager systématiquement l'utilisation de l'emprise maximale, surtout pour les résidences de collectifs.

La règle est également cumulée avec une exigence de végétalisation des espaces libres

DIAGNOSTIC *Exemple de diversité des formes urbaines, et de présence de nature en ville au sein des parcelles des zones UA1 et UA2*



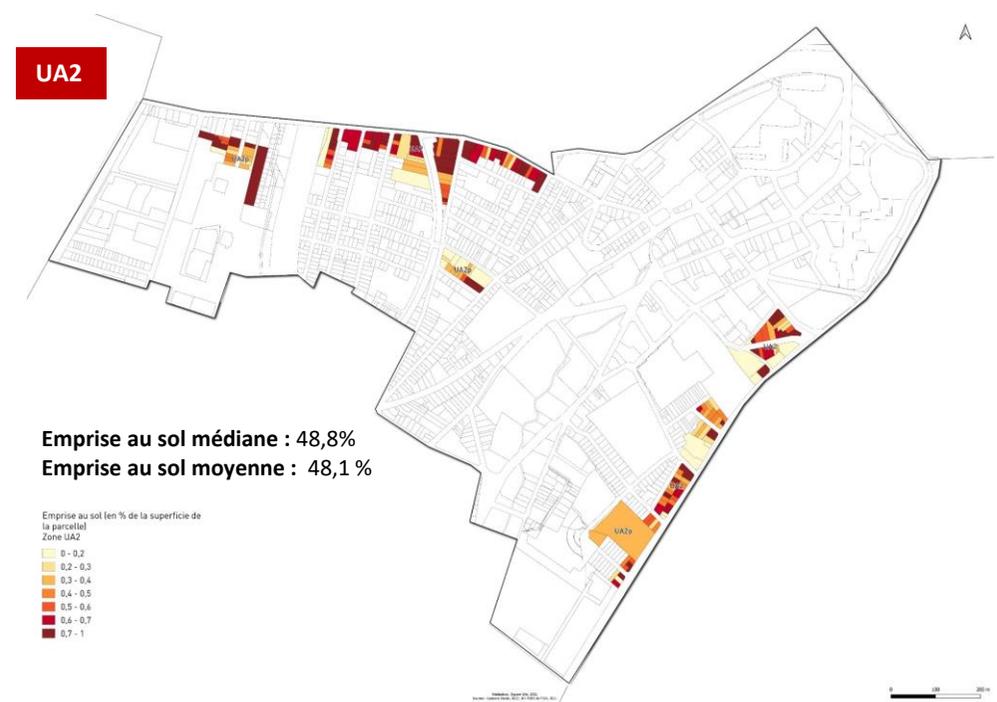
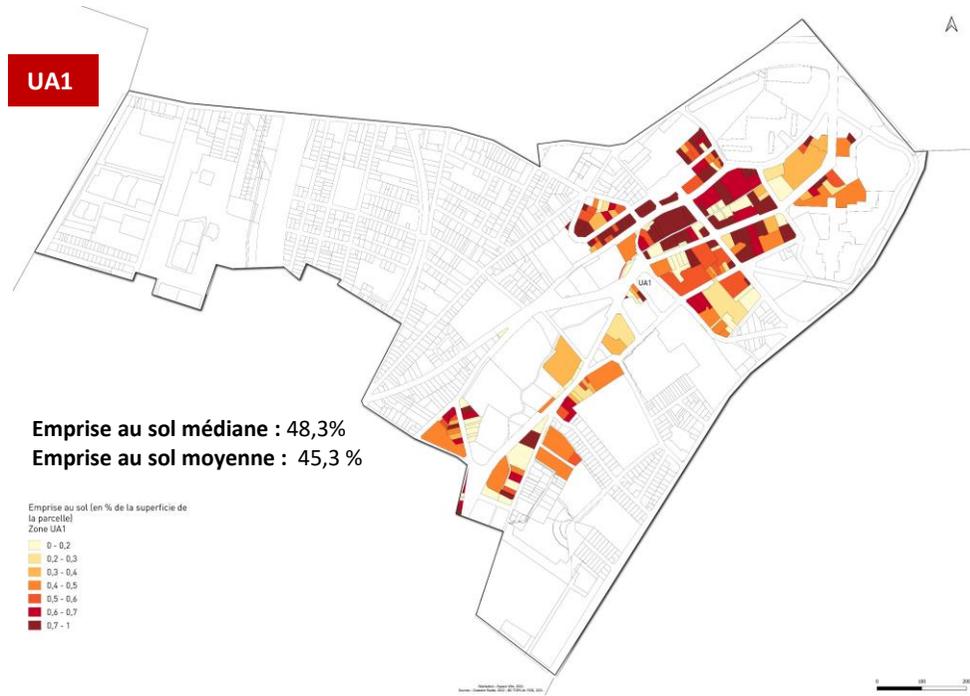
Rue Saint-Éloi (UA1)



Rue Lafouge (UA2)

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

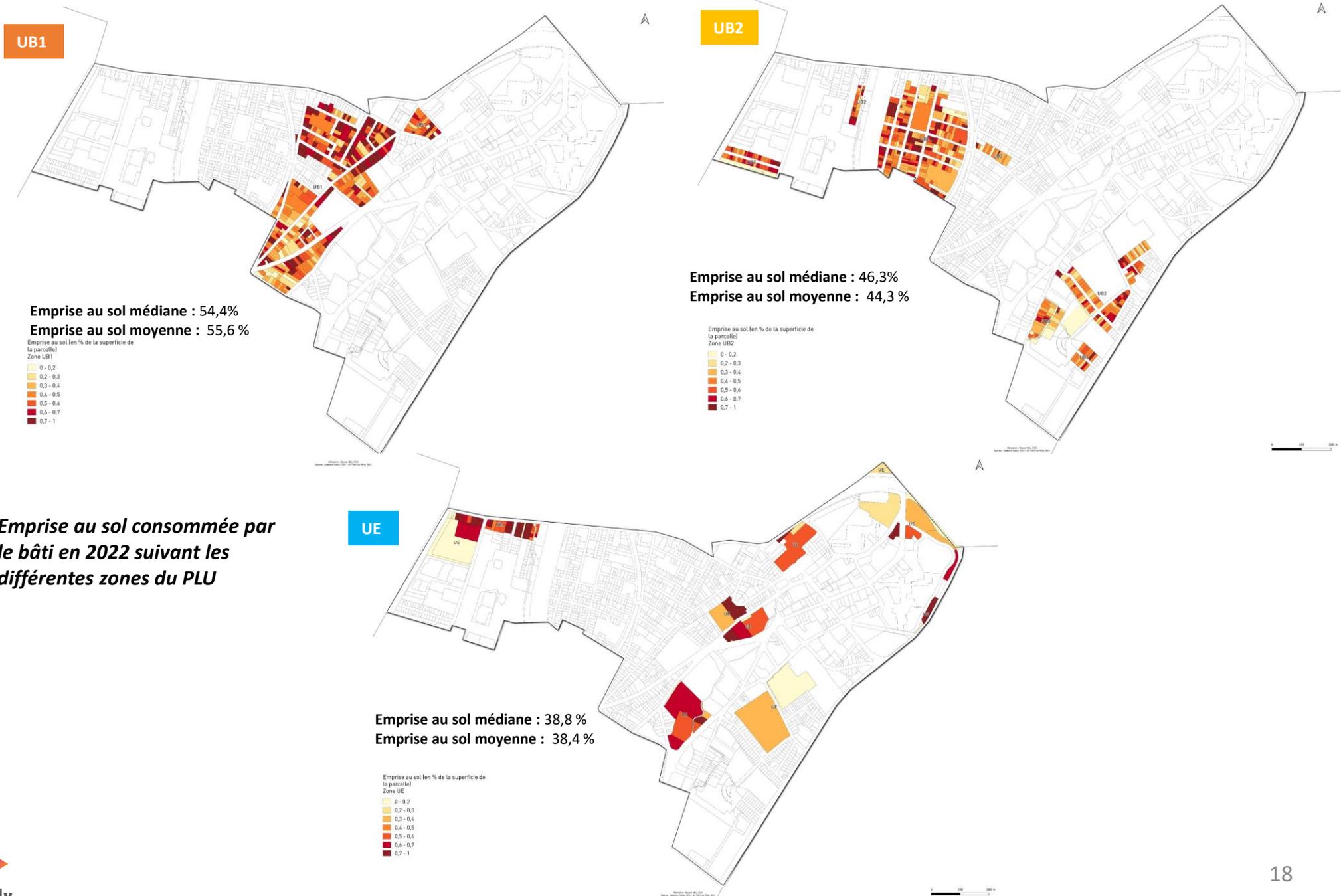
- Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs



Emprise au sol consommée par le bâti en 2022 suivant les différentes zones du PLU

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs



Emprise au sol consommée par le bâti en 2022 suivant les différentes zones du PLU

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UA1

ARTICLE UA1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixe a 80 %.
Pour les rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité. Dans ce cas le coefficient d'emprise au sol dans les étages reste limité à 70%.

ARTICLE UA1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres (ou 30% de la surface du terrain) doivent être traités en espaces verts, dont 50% sera de pleine terre.
Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 20% de la surface du terrain devront être obligatoirement traités en espaces verts de pleine terre..

ARTICLE UA1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder ~~70%~~ 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixe a ~~80%~~ 70%.

~~Pour les rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité. Dans ce cas le coefficient d'emprise au sol dans les étages reste limité à 70%.~~

ARTICLE UA1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traité en coefficient de biotope.
~~Les espaces libres (ou 30% de la surface du terrain) doivent être traités en espaces verts, dont 50% sera de pleine terre.~~

Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, ~~20%~~ 30% de la surface du terrain devront être obligatoirement traités en espaces verts de pleine terre.

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

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UA1

JUSTIFICATIONS

L'ajustement de la règle d'emprise au sol de 70 à 60 % se justifie par l'objectif de maintenir une forme urbaine cohérente avec le tissu existant : la zone UA1 étant déjà largement bâtie. Cette forme urbaine définie par le règlement modifié doit permettre un meilleur équilibre entre les constructions et les jardins verdoyants. Une étude a été réalisée visant à définir l'emprise au sol consommée afin de calibrer la règle au plus près des besoins. Il est souhaité la conserver pour maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et préserver la nature en ville. La dérogation visant les 100 % d'emprise au sol pour les rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales est supprimée dans la mesure où elle vient en contradiction avec l'objectif de maintenir une part de sols vivants favorable à la nature en ville dans tous les quartiers, dans le respect du SCOT métropolitain. En parallèle à cette règle d'emprise au sol ajustée, la règle d'espace de pleine terre est augmentée. En effet, jusqu'à présent, l'ensemble des espaces libres (30% de la parcelle) doit être traitée en espaces verts, dont 50% en pleine terre. C'est-à-dire que 15 % minimum de la superficie de la parcelle devait être de pleine terre. Ce seuil est élevé à 30 % dans le cadre de la modification du PLU. La notion d'espace perméable est également introduite pour limiter l'artificialisation des sols des allées, stationnements, terrasses... et favoriser les espaces perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et éviter les risques de ruissellement d'autant plus dans une commune en pente comme Gentilly. Il s'agit aussi de maintenir des sols vivants permettant l'accueil de végétal favorable au paysage et au bien-être urbain.

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UA2

ARTICLE UA2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixe a 80 %.

ARTICLE UA2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder ~~70 %~~ 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

~~**9.2** En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixe a 80 %.~~

ARTICLE UA2-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres seront traités en espace vert, dont 50% sera en pleine terre. Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 20% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE UA2-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

~~**13.1** Les espaces libres seront traités en espace vert, dont 50% sera en pleine terre. Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 20% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.~~

~~Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traité en coefficient de biotope.~~

~~Les espaces libres seront traités en espace vert, dont 50% sera en pleine terre. Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 20% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.~~

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

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UA2

JUSTIFICATIONS

L'ajustement de la règle d'emprise au sol de 70 à 60 % en zone UA2 se justifie par l'objectif de maintenir une forme urbaine cohérente avec le tissu existant : la zone UA2 étant déjà largement bâtie. Cette forme urbaine définie par le règlement modifié doit permettre un meilleur équilibre entre les constructions et les jardins verdoyants. Une étude a été réalisée visant à définir l'emprise au sol consommée afin de calibrer la règle au plus près des besoins. Il est souhaité la conserver pour maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et préserver la nature en ville. En parallèle à cette règle d'emprise au sol ajustée, la règle d'espace de pleine terre est augmentée. En effet, jusqu'à présent, l'ensemble des espaces libres (30% de la parcelle) doit être traité en espaces verts, dont 50% en pleine terre.. C'est-à-dire que 15 % de la superficie de la parcelle devait être de pleine terre. Ce seuil est élevé à 30 % dans le cadre de la modification du PLU. La notion d'espace perméable est également introduite pour limiter l'artificialisation des sols des allées, stationnements, terrasses... et favoriser les espaces perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et éviter les risques de ruissellement d'autant plus dans une commune en pente comme Gentilly. Il s'agit aussi de maintenir des sols vivants permettant l'accueil de végétal favorable au paysage et au bien-être urbain.

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

Pièce modifiée : Règlement

Définitions

Proposition : Définir « coefficient de biotope » = coefficient de biotope

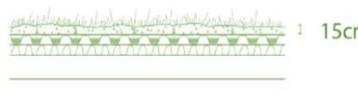
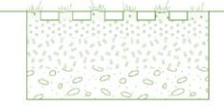
Coefficient de biotope

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

JUSTIFICATIONS

Les espaces verts de pleine terre sont naturellement privilégiés dans tous les quartiers pour permettre de garantir l'infiltration des eaux pluviales, et la réalisation d'un support à la trame verte. Néanmoins, dans des zones contraintes et très denses comme la ville de Gentilly, il importe de mettre en œuvre en complément de la pleine terre, des techniques alternatives telles que des espaces de terre sur dalle ou des espaces perméables ou poreux moyennant un coefficient par rapport à l'espace vert de pleine terre. Les deux éléments couplés renforceront ainsi la présence de la nature en ville et la biodiversité, garantiront la création de corridors écologiques multi-trames, et lutteront contre les îlots de chaleur urbain.

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

Surface	Pondération par rapport au coefficient d'espace vert de plein terre	Exemple de surface	
Espace vert de pleine terre	1		Cf. définition « espace vert de pleine terre »
Surface imperméable + terre végétale supérieure à 80 cm d'épaisseur	0,6	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + de terre végétale supérieure à 40 cm d'épaisseur	0,4	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + de terre végétale entre 15 et 40 cm d'épaisseur	0,3	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméables recouvertes de substrat végétal < 15 cm	0,2	Surface végétalisées extensives (mousses, graminées sur dalle / toiture) murs végétaux	
Surfaces partiellement perméables	0,2	Revêtement perméable de type dalle gazon, graviers, sable tassé, Pavés à larges joints, béton poreux...	

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UB1

ARTICLE UB1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixe a 70%.

ARTICLE UB1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres seront traités en espace vert, dont 50% sera en pleine terre. Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixe a l'article 9.2, 30% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE UB1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder ~~60%~~ 55% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixe a ~~70%~~ 65%.

ARTICLE UB1-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

~~13.1 Les espaces libres seront traités en espace vert, dont 50% sera en pleine terre.~~
Une part de 35% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

~~Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 30% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.~~

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

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UB1

JUSTIFICATIONS

L'ajustement de la règle d'emprise au sol de 60 à 55% en zone UB1 se justifie par l'objectif de maintenir une forme urbaine cohérente avec le tissu existant. Cette forme urbaine définie par le règlement modifié doit permettre un meilleur équilibre entre les constructions et les jardins verdoyants. Une étude a été réalisée visant à définir l'emprise au sol consommée afin de calibrer la règle au plus près des besoins. Il est souhaité la conserver pour maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et préserver la nature en ville. Elle confirme l'objectif de maintenir une part de sols vivants favorable à la nature en ville dans tous les quartiers, dans le respect du SCOT métropolitain. En parallèle à cette règle d'emprise au sol ajustée, la règle d'espace de pleine terre est augmentée. La notion d'espace perméable est également introduite pour limiter l'artificialisation des sols des allées, stationnements, terrasses... et favoriser les espaces perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et éviter les risques de ruissellement d'autant plus dans une commune en pente comme Gentilly. Il s'agit aussi de maintenir des sols vivants permettant l'accueil de végétal favorable au paysage végétalisé et au bien-être urbain.

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UB2

ARTICLE UB2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70 %.

9.2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 150 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

ARTICLE UB2-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres seront traités en espace vert, dont 50% sera en pleine terre. Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 30% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE UB2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder ~~60%~~ 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixé à ~~70%~~ 60%.

9.2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 150 m², l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris garages et dépendances, ne peut excéder 80% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction.

ARTICLE UB2-13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

~~**13.1** Les espaces libres seront traités en espace vert, dont 50% sera en pleine terre.~~

Une part de 40% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

~~Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixé à l'article 9.2, 30% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.~~

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

Pour les terrains de moins de 150 m² bénéficiant d'une emprise au sol spécifique au 9.2, une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UB2

JUSTIFICATIONS

L'ajustement de la règle d'emprise au sol de 60 à 50 % dans la zone UB2 se justifie par l'objectif de maintenir une forme urbaine cohérente avec le tissu existant. Cette forme urbaine définie par le règlement modifié doit permettre un meilleur équilibre entre les constructions et les jardins verdoyants. Une étude a été réalisée visant à définir l'emprise au sol consommée afin de calibrer la règle au plus près des besoins. Il est souhaité la conserver pour maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et préserver la nature en ville. Elle confirme l'objectif de maintenir une part de sols vivants favorable à la nature en ville dans tous les quartiers, dans le respect du SCOT métropolitain. En parallèle à cette règle d'emprise au sol ajustée, la règle d'espace de pleine terre est augmentée. La notion d'espace perméable est également introduite pour limiter l'artificialisation des sols des allées, stationnements, terrasses... et favoriser les espaces perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et éviter les risques de ruissellement d'autant plus dans une commune en pente comme Gentilly. Il s'agit aussi de maintenir des sols vivants permettant l'accueil de végétal favorable au paysage végétalisé et au bien-être urbain

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UE

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale a 70% de la surface des terrains.

9.2 En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixe a 80 %.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale a ~~70%~~ 60% de la surface des terrains.

9.2 ~~En cas d'amélioration des constructions existantes, le coefficient d'emprise au sol est fixe a 80 %.~~

ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres seront traites en espace vert, dont 50% sera en pleine terre. Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) pour amélioration des constructions existantes, fixe a l'article 9.2, 20% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

13.1 Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traité en coefficient de biotope.

~~Les espaces libres seront traites en espace vert, dont 50% sera en pleine terre. Dans le cas d'un supplément de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)~~

~~pour amélioration des constructions existantes, fixe a l'article 9.2, 20% de la surface du terrain devra être obligatoirement traitée en espaces verts de pleine terre.~~

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

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- **Objet : Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UE

JUSTIFICATIONS

L'ajustement de la règle d'emprise au sol de 70 à 60 % dans la zone UE se justifie par l'objectif de maintenir une forme urbaine cohérente avec le tissu existant. Cette forme urbaine définie par le règlement modifié doit permettre un meilleur équilibre entre les constructions et les jardins verdoyants. Une étude a été réalisée visant à définir l'emprise au sol consommée afin de calibrer la règle au plus près des besoins. Il est souhaité la conserver pour maintenir des îlots de fraîcheur, éviter une imperméabilisation trop importante, et préserver la nature en ville. Elle confirme l'objectif de maintenir une part de sols vivants favorable à la nature en ville dans tous les quartiers, dans le respect du SCOT métropolitain. En parallèle à cette règle d'emprise au sol ajustée, la règle d'espace de pleine terre est augmentée. La notion d'espace perméable est également introduite pour limiter l'artificialisation des sols des allées, stationnements, terrasses... et favoriser les espaces perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et éviter les risques de ruissellement d'autant plus dans une commune en pente comme Gentilly. Il s'agit aussi de maintenir des sols vivants permettant l'accueil de végétal favorable au paysage végétalisé et au bien-être urbain

1. Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possibles sur certains secteurs ;

- Objet : Renforcer le recul de protection par rapport aux berges de la Bièvre

Pièce modifiée : Règlement

UA1

ARTICLE UA1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLES PARTICULIERES

6.6 Lorsque le plan de zonage impose une règle d'implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d'implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

6.7. Le long de la Bièvre : toute construction devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la Bièvre. Par rapport à l'axe de la Bièvre, les bâtiments devront être implantés de telle façon que les espaces libres traités en espaces verts devront se situer coté Bièvres conformément à l'article 9.3. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

ARTICLE UA1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

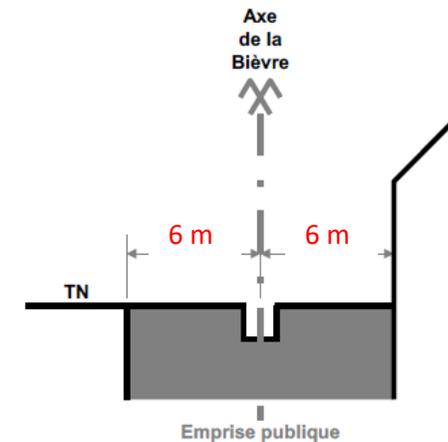
REGLES PARTICULIERES

6.6 Lorsque le plan de zonage impose une règle d'implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d'implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

6.7. Le long de la Bièvre : toute construction devra respecter un recul minimum de ~~4 mètres~~ **6 mètres** par rapport à l'axe de la Bièvre. Par rapport à l'axe de la Bièvre, les bâtiments devront être implantés de telle façon que les espaces libres traités en espaces verts devront **au maximum** se situer coté Bièvre conformément à l'article 9.3. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

ANNEXE 2

Schémas explicatifs des règles d'implantation des constructions



Article 6.7 en UA1
Article 6.9 en UE et UH
Article 6.2 en NE

JUSTIFICATIONS

La règle actuelle de 4 m de retrait par rapport à l'axe de la Bièvre, qui a fait l'objet de travaux de réouverture, s'est avérée insuffisante ; les constructions réalisées étant situées à proximité immédiate des berges. Aussi, en adéquation avec la demande du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB), la règle de retrait des constructions est accentuée par rapport à l'axe de la Bièvre dans le cadre de la présente modification du PLU, afin de laisser davantage d'espaces verts favorables à des jardins végétalisés, et à l'aménagement de liaisons douces. Il s'agit également d'aérer cet espace ouvert, sur le plan paysager, et le rendre encore plus agréable. L'objectif est évidemment qu'une ripisylve puisse avoir la place de coloniser les berges dans une logique de développement de la biodiversité.

2. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets.

- **Objet : Renforcer le recul de protection par rapport aux berges de la Bièvre**

Pièce modifiée : Règlement

UA1

10.7 Le long de la Bièvre :

Toute construction devra respecter une marge de reculement de 4 m par rapport à l’axe de la Bièvre, telle que définie à l’article 6 du présent règlement. (Croquis ci-dessous) La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 m).

10.7 Le long de la Bièvre :

Toute construction devra respecter une marge de reculement de ~~4 m~~ 6 m par rapport à l’axe de la Bièvre, telle que définie à l’article 6 du présent règlement. (Croquis ci-dessous) La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 m).

JUSTIFICATIONS

La règle de l’article UA1 -1.7 est ajustée en concordance avec l’article UA1 – 6.7

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune

Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs ;

DIAGNOSTIC

Les règles de hauteur définies sur chacune des zones du PLU entraînent des problématiques de transition entre des zones de hauteur différentes dans le PLU applicable. Il s'agit notamment d'effet d'écrasement par des constructions plus hautes pour les maisons ou immeubles existants, d'ombres portées privant de soleil certaines constructions riveraines, ou de problèmes de paysages depuis l'espace public ou entre propriétés voisines.

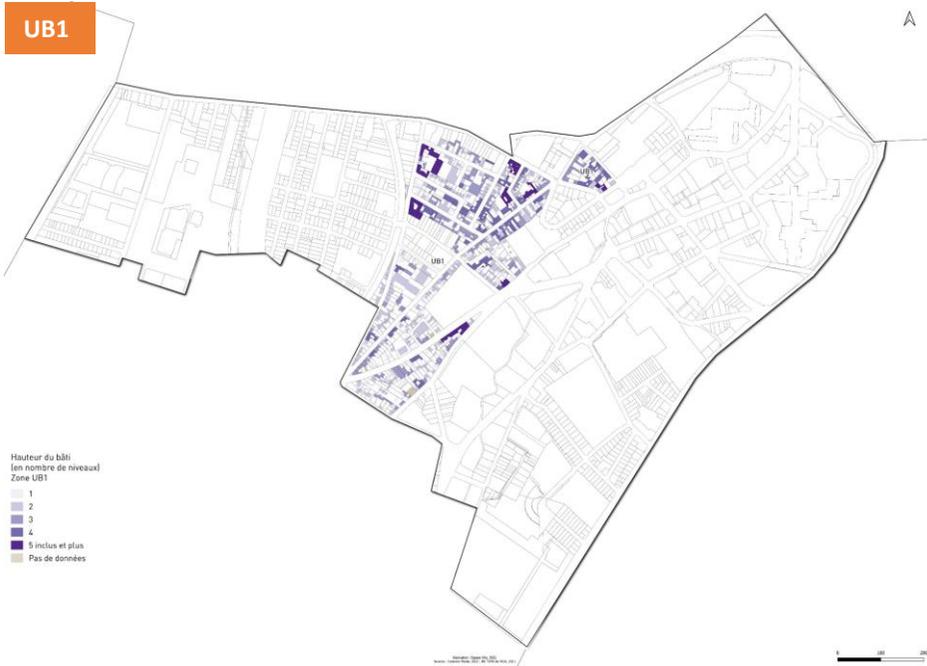
Par ailleurs, après analyse cartographique (SIG), il apparaît également que certaines règles de hauteur maximale de zones du PLU sont beaucoup plus hautes que la réalité bâtie des zones en question (zones UB1 et UB2), entraînant des déséquilibres non souhaités à chaque construction nouvelle utilisant la totalité des droits à construire. Il est proposé de réduire la hauteur permise afin de répondre à l'objectif paysager et permettre une harmonie par rapport à l'existant.

La modification intervient en priorité sur les règles de hauteur (article 10) des zones UA1/UA2 et UB1/UB2, toutes à dominante résidentielle, ainsi que sur les conséquences sur les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives (articles 6 et 7).

Exemple : l'évolution de la zone UA2 plus dense pose des problématiques de transitions urbaine avec l'habitat pavillonnaire (ci-dessous).



2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ;
Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs ;



**Hauteurs des constructions
existantes en 2022 suivant les
différentes zones du PLU**

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune**

Pièce modifiée : Règlement

UA2

ARTICLE UA2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 15 m à compter de l'alignement existant ou futur des voies :

Les constructions devront être implantées sur les limites latérales.

7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement existant ou futur des voies :

Au delà de la bande de 15 m définie à l'alinéa précédent, l'implantation des constructions en limite est interdite. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

7.3 Toutefois pourront être implantées au delà de cette bande et sur les limites séparatives :

Les constructions qui s'adossent à un bâtiment voisin en bon état implanté sur la limite de fond de parcelle et à condition de ne pas en dépasser les dimensions.

ARTICLE UA2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 15 m à compter de l'alignement existant ou futur des voies :

Les constructions devront être implantées sur les limites latérales.

7.1.1 Le ou les deux derniers niveaux en attique des constructions pourront être implantés en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera calculé conformément aux règles fixées au 7.2. Le point bas de référence pour le calcul de la hauteur correspondra alors au niveau de la dernière toiture implantée en limite séparative.

7.1.2 Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UB1 et UB2, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement existant ou futur des voies :

Au delà de la bande de 15 m définie à l'alinéa précédent, l'implantation des constructions en limite est interdite. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

Dans ce cas, le retrait des constructions ou parties de constructions devra respecter une règle de prospect avec $L = H$ en cas de baies principales, et $L = \frac{1}{2} H$ en cas de baies secondaires ou d'absence de baies. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté. Cet écart minimal sera de 4 m en cas de baies secondaires ou d'absence de baies.

7.3 Toutefois pourront être implantées au delà de cette bande et sur les limites séparatives :

Les constructions qui s'adossent à un bâtiment voisin en bon état implanté sur la limite de fond de parcelle et à condition de ne pas en dépasser les dimensions.

JUSTIFICATIONS

La modification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA2-7 vise à encadrer des transitions paysagères plus qualitatives entre les immeubles. Ces transitions sont de nature à assurer une architecture plus diversifiée et un meilleur ensoleillement des constructions. Il s'agit aussi de ménager des règles de retrait favorables à davantage d'intimité entre les logements en évitant des vis-à-vis trop proches et des vues plongeantes sur des constructions plus basses. En termes de gabarit et de respect des formes urbaines voisines et particulièrement des quartiers d'habitat moins denses (zones UB1 et UB2), cette règle modifiée entrainera un meilleur qualité de vie dans les logements de Gentilly et une meilleure salubrité (ensoleillement), favorables à la santé urbaine.

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune**

Pièce modifiée : Règlement

UE

ARTICLE UE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

7.1 Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de 8 m minimum

REGLE PARTICULIERE

7.2 Les constructions doivent respecter un retrait de 8 m par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il existe en vis-à-vis des constructions comportant des baies principales, sans être supérieur à 12 m.

7.3 Toutefois, lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des baies éclairant des pièces principales, la distance comprise entre ces façades doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($L = H$ en tout point).

[Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

ARTICLE UE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

7.1 Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de 8 m minimum

REGLE PARTICULIERE

7.1.1 Le ou les deux derniers niveaux en attique des constructions pourront être implantés en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera calculé conformément aux règles fixées au 7.2. Le point bas de référence pour le calcul de la hauteur correspondra alors au niveau de la dernière toiture implantée en limite séparative.

7.2 Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UB1 et UB2, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.

7.3 Les constructions doivent respecter un retrait de 8 m par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il existe en vis-à-vis des constructions comportant des baies principales, sans être supérieur à 12 m.

7.4 Toutefois, lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des baies éclairant des pièces principales, la distance comprise entre ces façades doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($L = H$ en tout point).

[Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

JUSTIFICATIONS

La modification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UE7 vise à encadrer des transitions paysagères plus qualitatives entre les immeubles. Ces transitions sont de nature à assurer une architecture plus diversifiée et un meilleur ensoleillement des constructions. Il s'agit aussi de ménager des règles de retrait favorables à davantage d'intimité entre les logements en évitant des vis-à-vis trop proches et des vues plongeantes sur des constructions plus basses. En termes de gabarit et de respect des formes urbaines voisines et particulièrement des quartiers d'habitat moins denses (zones UB1 et UB2), cette règle modifiée entraînera une meilleure qualité de vie dans les logements de Gentilly et une meilleure salubrité (ensoleillement), favorables à la santé urbaine.

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune**

Pièce modifiée : Règlement

UA2

ARTICLE UA2.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

10.5 Lorsque le plan des hauteurs impose un plafond, ce dernier se substitue aux règles ci-dessus. Pour l'application de cette disposition, les bâtiments existants non conformes peuvent faire l'objet d'évolutions, sous réserve que celles-ci ne conduisent pas à l'ajout d'un niveau supplémentaire et dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant, comptée du terrain naturel au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UA2.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

10.5 Lorsque le plan des hauteurs impose un plafond, ce dernier se substitue aux règles ci-dessus. Pour l'application de cette disposition, les bâtiments existants non conformes peuvent faire l'objet d'évolutions, sous réserve que celles-ci ne conduisent pas à l'ajout d'un niveau supplémentaire et dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant, comptée du terrain naturel au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.6 Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UB1 et UB2, les constructions ou parties de constructions situées à moins de 16 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres.

JUSTIFICATIONS

Ces transitions sont de nature à assurer une architecture plus diversifiée et un meilleur ensoleillement des constructions. En termes de gabarit et de respect des formes urbaines voisines et particulièrement des quartiers d'habitat moins denses (zones UB1 et UB2), cette règle modifiée entrainera une meilleure qualité de vie dans les logements de Gentilly et une meilleure salubrité (ensoleillement), favorables à la santé urbaine.

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune**

Pièce modifiée : Règlement

UE

ARTICLE UE.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

10.3 Le long de la Bièvre :

Toute construction devra respecter une marge de reculement de 4m par rapport à l'axe de la Bièvre, telle que définie à l'article 6 du présent règlement. (Croquis ci-dessous) La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 m)

L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot (cf. Titre IV – Annexe 1- définitions- Gabarit d'îlot) sera déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et aura son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.

ARTICLE UE.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

10.3 Le long de la Bièvre :

Toute construction devra respecter une marge de reculement de 4m par rapport à l'axe de la Bièvre, telle que définie à l'article 6 du présent règlement. (Croquis ci-dessous) La hauteur des constructions situées en bordure de Bièvre est limitée à R+1 (soit 6 m)

L'oblique de pente permettant de définir la ligne brisée du gabarit d'îlot (cf. Titre IV – Annexe 1- définitions- Gabarit d'îlot) sera déterminée par la pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et aura son point d'attache au point haut de la hauteur « H » de la verticale du gabarit d'îlot.

Cette disposition spécifique ne sera pas applicable quand l'emprise de la Bièvre se cumule à une emprise publique de voirie ou d'espace public. Dans ce cas particulier, on appliquera la règle générale de gabarit d'îlot.

10.6 Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone UB1 et UB2, les constructions ou parties de constructions situées à moins de 16 m de la limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres.

JUSTIFICATIONS

Ces transitions sont de nature à assurer une architecture plus diversifiée et un meilleur ensoleillement des constructions. En termes de gabarit et de respect des formes urbaines voisines et particulièrement des quartiers d'habitat moins denses (zones UB1 et UB2), cette règle modifiée entrainera une meilleure qualité de vie dans les logements de Gentilly et une meilleure salubrité (ensoleillement), favorables à la santé urbaine.

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs**

Pièce modifiée : Règlement

UB1

ARTICLE UB1.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère, calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 Une hauteur supérieure à 12 m peut être autorisée, mais dans la limite d'un étage supplémentaire et 15 m, si la construction projetée s'adosse de part et d'autre à des bâtiments voisins en bon état et de hauteur plus élevée.

ARTICLE UB1.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage ~~ou à~~ **et de 9,50 m à l'égout** ou à l'acrotère, calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 Une hauteur supérieure à 12 m peut être autorisée, mais dans la limite d'un étage supplémentaire et 15 m, si la construction projetée s'adosse de part et d'autre à des bâtiments voisins en bon état et de hauteur plus élevée.

JUSTIFICATIONS

Cette modification du PLU s'appuie sur un travail d'analyse cartographique à l'occasion d'un diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude qui a montré que la règle de hauteur fixée par le règlement du PLU permettait l'implantation d'immeubles beaucoup plus hauts que la hauteur moyenne constatée dans ce quartier.

Les adaptations des règles de hauteur permettent d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement en matière de volumes bâtis. Il s'agit d'assurer une harmonie entre les constructions dans la zone UB1. Aussi, il apparaît opportun de fixer une règle de hauteur maximale au faîtage, évitant des constructions disgracieuses où les proportions de la toiture ne s'intégreraient pas aux façades. Les toitures terrasses sont limitées à une hauteur de 9,50 m à l'acrotère afin d'autoriser les toitures terrasses uniquement si ce type de constructions ne présente pas plus d'un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux (R+2), dans un souci d'intégration. Les constructions en R+3 sont trop impactantes dans le paysage au relief marqué de la commune, qui compte à ce jour très peu de constructions dépourvues de toiture à pente.

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Règlement

UB2

ARTICLE UB2.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère, calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 Si les bâtiments voisins ont des hauteurs inférieures au plafond, alors la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment le plus haut. Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UB2.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de **9,5 mètres au faîtage et de 7,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère** ~~12 m au faîtage ou à l'acrotère~~, calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

~~10.2 Si les bâtiments voisins ont des hauteurs inférieures au plafond, alors la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment le plus haut. Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.~~

JUSTIFICATIONS

Cette modification du PLU s'appuie sur un travail d'analyse cartographique à l'occasion d'un diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude qui a montré que la règle de hauteur fixée par le règlement du PLU permettait l'implantation d'immeubles beaucoup plus hauts que la hauteur moyenne constatée dans ce quartier.

Les adaptations des règles de hauteur permettent d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement en matière de volumes bâtis. Il s'agit d'assurer une harmonie entre les constructions dans les quartiers. Aussi, dans la zone UB2, ne bénéficiant pas de règle de hauteur différenciée entre les toitures terrasse et les toitures à pentes, il apparaît opportun de fixer, une règle de hauteur maximale à l'égout du toit (gouttière) et au faîtage pour garantir des gabarits équilibrés, évitant des constructions disgracieuses où les proportions de la toiture ne s'intégreraient pas aux façades. Les toitures terrasses sont limitées à une hauteur de 7,50 m à l'acrotère afin d'autoriser les toitures terrasses uniquement si ce type de constructions ne présente qu'un étage dans un souci d'intégration. Les constructions en R+1 sont donc autorisées sans être trop impactantes dans le paysage.

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Définir l'aspect des toitures**

Pièce modifiée : Règlement

UB1

UB2

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

11.5 Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

11. 6 La pente des toitures sera généralement comprise entre 20° et 45°. Des pentes différentes pourront être admises, sans excéder 75°, à condition de garantir une bonne insertion dans leur environnement urbain et paysager.

JUSTIFICATIONS

Le règlement de la zone UB précise le degré de pente pour éviter des toitures disgracieuses sur le plan de l'insertion architecturale et paysagère. Il s'agit aussi de définir des règles permettant d'éviter des toitures comportant des degrés de pente trop faibles ou trop importants pouvant poser des problèmes d'étanchéité ou d'entretien. La rédaction est néanmoins assez souple pour permettre la libre création architecturale.

2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs ;**

Pièce modifiée : Plan de zonage

JUSTIFICATIONS

Le plan de secteur de hauteur est adapté afin de tenir compte des ajustements apportés aux règles de hauteur des zones UB1 et UB2. Il s'agit d'un ajustement logique, afin que les règles modifiées dans le règlement littéral soient cohérentes avec les règles spécifiques apportées par le plan des hauteurs. Il demeure uniquement sur le plan quelques règles de hauteur inférieures à la règle littérale des zones UB1 et UB2.



3. Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de transition urbaine globale à l'échelle de la commune

3. Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de transition urbaine globale à l'échelle de la commune

- **Objet : Instaurer un périmètre d'attente afin de réfléchir au développement de ce secteur**

La population municipale est établie à 18 815 habitants en 2019 (chiffre INSEE). Depuis 2013, la population a augmenté de plus de 2 000 habitants. Les projets d'initiative publique (ZAC Lénine, ZAC Porte de Gentilly et ORU Chaperon Vert) ont largement contribué à la construction de logements sur le territoire, mais les programmes dans le diffus ont également contribué à l'effort de production de logements bien qu'ils ne soient pas toujours suffisamment maîtrisés par le PLU. Les objectifs démographiques fixés dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Gentilly et du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF de décembre 2013) ont été atteints.

Le bilan de la mise en œuvre du PLU a abouti à une démarche globale de « transitions urbaines » visant un ralentissement du rythme de construction avant la mise en œuvre d'une nouvelle réflexion plus globale aboutissant à l'élaboration du PLUi à l'échelle intercommunale. Toutefois, il ne s'agit pas d'un arrêt des constructions, mais d'un fléchage fort géographique sur certains secteurs et temporel afin de limiter au maximum les effets spéculatifs, notamment aux abords des gares, existantes et en projet. La mise en œuvre de cet objectif passe par plusieurs leviers d'actions prise en compte par la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les autres leviers, concourant à ces « transitions urbaines » concernent l'élaboration d'une charte à destination des promoteurs et bailleurs, la mise en œuvre de périmètres de sursis à statuer, la création de secteurs de taxe d'aménagement majorée ainsi qu'une réflexion poussée avec la population autour de l'habitat sous forme d'assises intitulées « L'habitat dans tous ses états » au premier semestre 2022.

La proposition de périmètre d'attente permet de bien cerner les secteurs à enjeux dans le cadre de la modification du PLU, ainsi qu'une réflexion d'ampleur à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

Evolution de la population entre 1999 et 2019 – INSEE

1999	2008	2013	2019
16 118	17 362	16 427	18 815
13 659,3	14 713,6	13 921,2	15 944,9

Évolution du nombre de logements par catégorie entre 1999 et 2019 – INSEE

	1999	2008	2013	2019
Ensemble	8 085	8 475	8 458	9 770
Résidences principales	7 282	7 765	7 703	8 996
Résidences secondaires et logements occasionnels	174	69	60	245
Logements vacants	629	640	694	529

3. Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de transitions urbaines globale à l'échelle de la commune

- **Objet : Instaurer un périmètre d'attente afin de réfléchir au développement de ce secteur**

Pièce modifiée : Plan de zonage

JUSTIFICATIONS

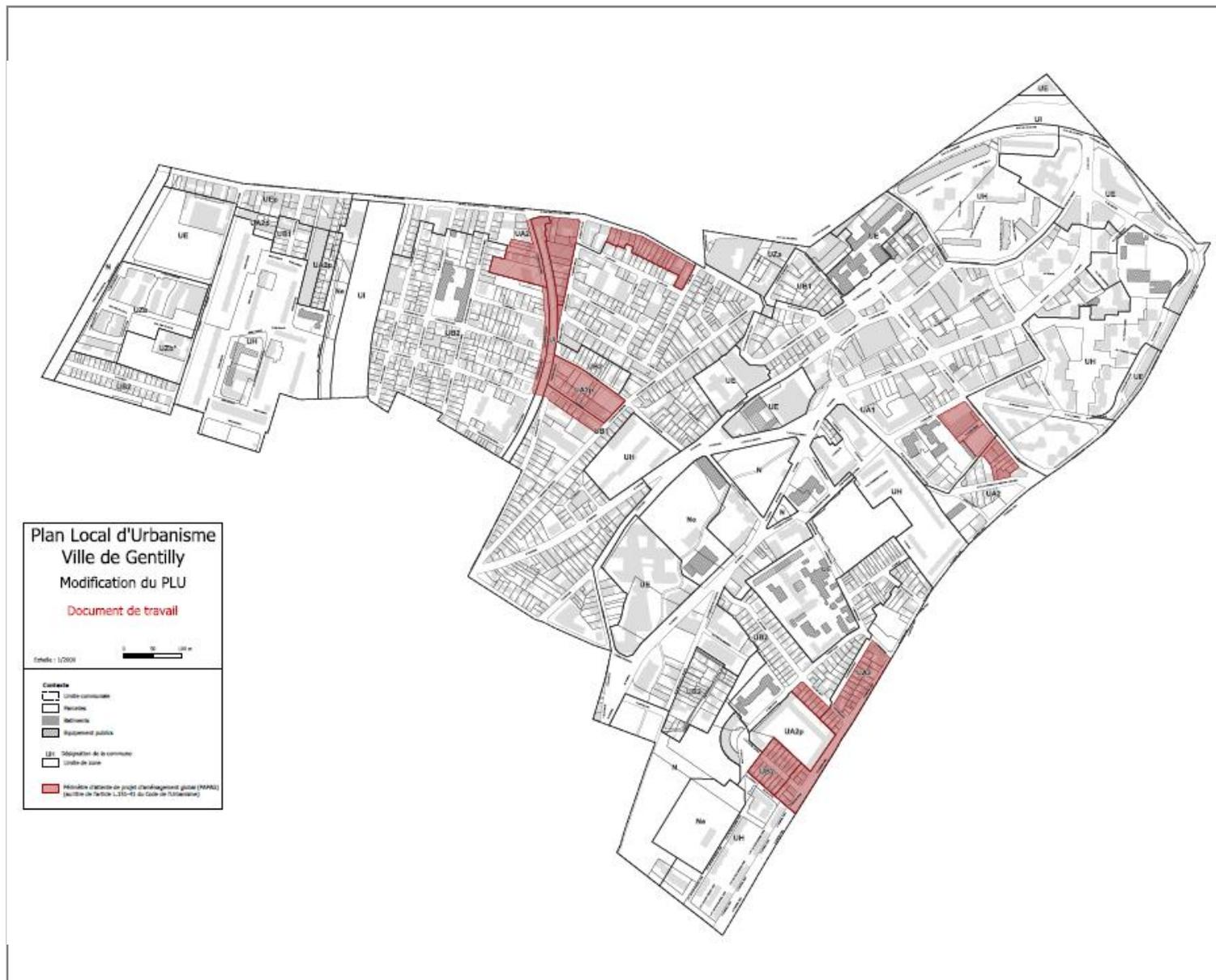
Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est instauré au titre de l'article L. 151-41-5° du Code de l'urbanisme.

Cette servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU) permet de « figer » les constructions pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Seuls sont autorisés des constructions ou installations d'une superficie inférieure à un seuil défini par le règlement du PLU.

Ces servitudes, dites "PAPAG", ne peuvent toutefois pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La mise en œuvre de cet outil se justifie pour plusieurs raisons :

- Elaboration en cours du PLUi de Grand Orly Seine Bièvre qui permettra une réflexion globale à l'échelle de l'EPT de l'évolution des sites potentiellement mutables d'envergure, logique propre à Gentilly mais qui s'inscrit dans une réflexion plus globale indispensable en lien également avec le développement des gares du Grand Paris,
- Dynamique démographique et de construction en logements très forte ces dernières années qui nécessite de temporiser les projets afin d'adapter les besoins en équipements et services,
- Objectif de la ville de bien encadrer les derniers sites potentiellement mutables d'envergure à venir et de les conjuguer avec les enjeux de santé urbaine (lutte contre le bruit et les nuisances notamment à proximité du périphérique) et de dérèglement climatique.



2. Mieux gérer les transitions dans les secteurs à vocation de densification importante et les secteurs les moins denses de la commune ; Adapter ponctuellement les hauteurs permises sur certains secteurs

- **Objet : Instaurer un périmètre d'attente afin de réfléchir au développement de ce secteur**

Pièce modifiée : Règlement

UA1

UA2

UB1

UB2

ARTICLE -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

[...]

ARTICLE -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Toutes installations et équipements tels que : garages, parkings, stations-service, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

[...]

2.X Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU inférieures à 9 m² de Surface de Plancher.

JUSTIFICATIONS

Cf. justification page précédente.

La mise en place du périmètre d'attente ne peut pas figer les possibilités d'adaptation et de rénovation du bâti existant dans les zones concernées. Aussi, des extensions inférieures à 9 m² sont autorisées pour permettre l'adaptation aux normes thermiques ou la réalisation d'accès handicapés par exemple.

3. Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de transitions urbaines globale à l'échelle de la commune

- **Objet : Adapter ponctuellement le zonage sur certains secteurs**

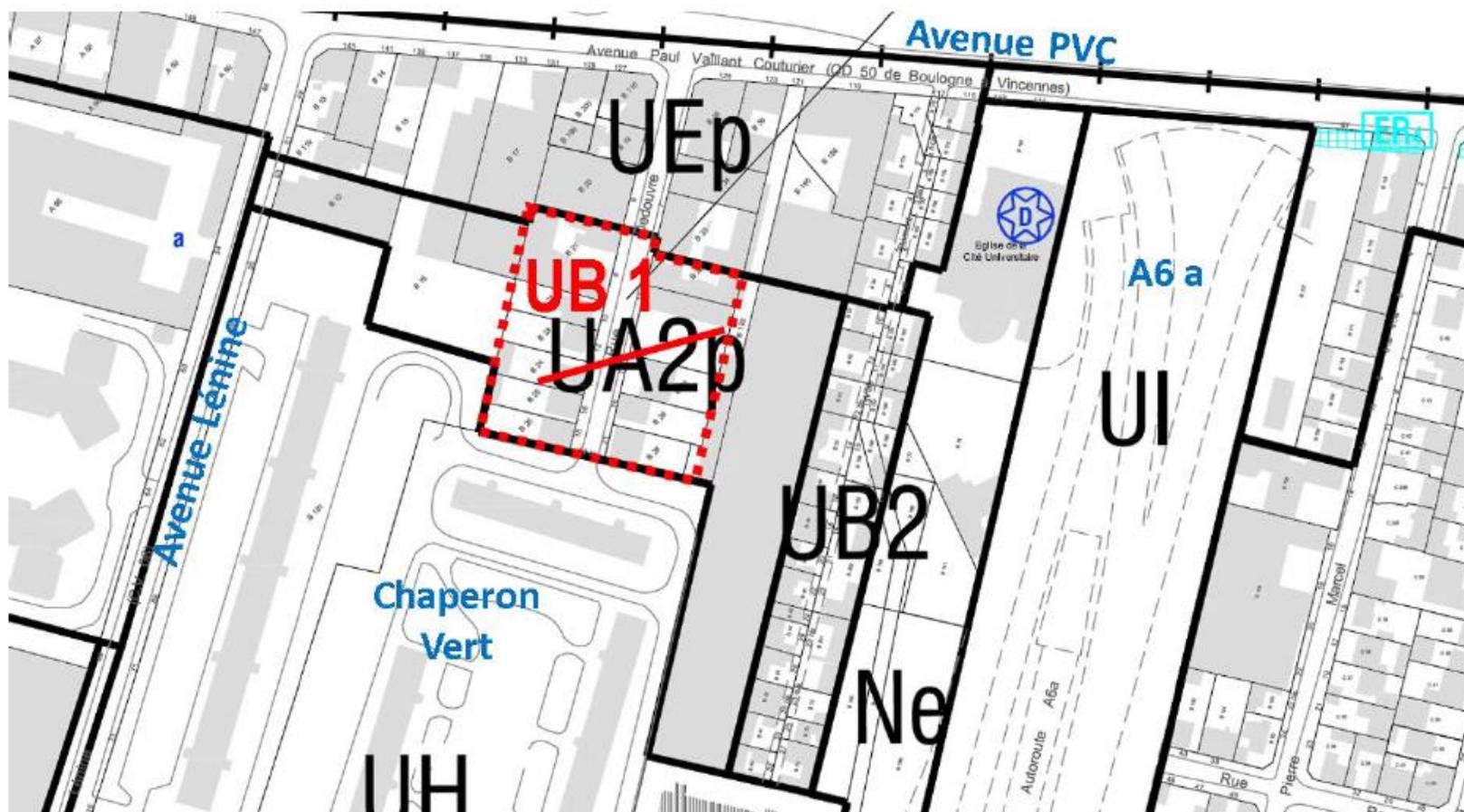
Pièce modifiée : Plan de zonage

JUSTIFICATIONS

Le changement de classement du zonage vise à assurer un zonage cohérent avec les formes urbaines existantes afin notamment de maintenir les maisons et petits immeubles avec jardins végétalisés dans un secteur à l'environnement assez dense. La zone n'ayant rien des caractéristiques de la zone UA2p, le classement en zone UB1 sera beaucoup plus adapté à encadrer les évolutions tout en garantissant des caractéristiques de type immeuble de faubourg.



➤ Modification ponctuelle du zonage : rue Dedouvre



3. Mettre en place des périmètres de projet et des périmètres d'études permettant de gérer de manière différenciée dans l'espace et dans le temps le principe de transitions urbaines globale à l'échelle de la commune

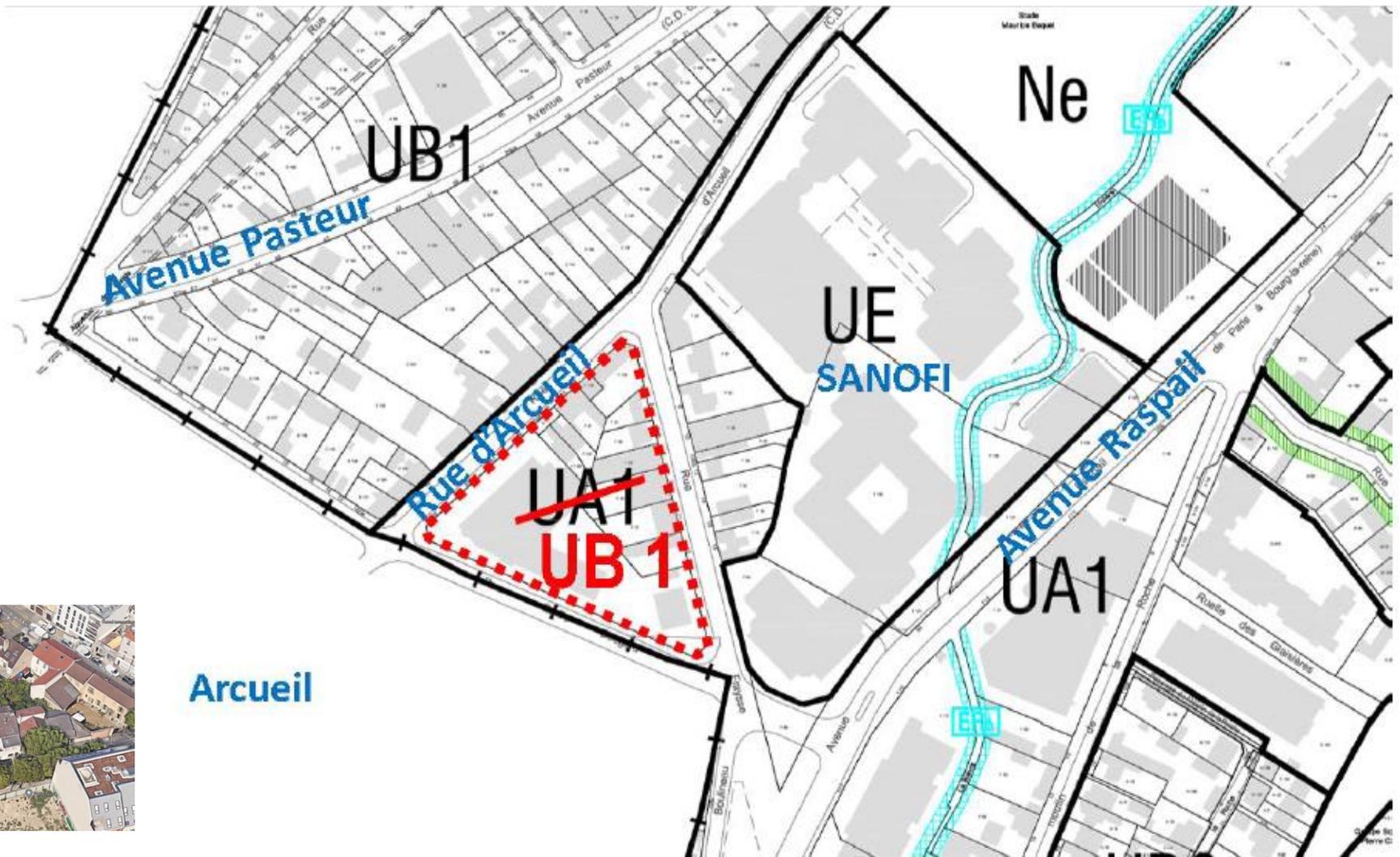
- Objet : Adapter ponctuellement le zonage sur certains secteurs

Pièce modifiée : Plan de zonage

JUSTIFICATIONS

Le changement de classement du zonage vise à assurer un zonage cohérent avec les formes urbaines existantes afin notamment de maintenir les maisons et petits immeubles avec jardins végétalisés dans un secteur à l'environnement assez dense.

La zone n'ayant rien des caractéristiques de la zone UA1, le classement en zone UB1 sera beaucoup plus adapté à encadrer les évolutions tout en garantissant des caractéristiques de type immeuble de faubourg.



4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

- **Objet : Créer une dérogation pour les équipements publics afin de faciliter leurs évolutions**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

ARTICLE U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE PARTICULIERE

ARTICLE U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE PARTICULIERE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

ARTICLE U-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

ARTICLE U.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

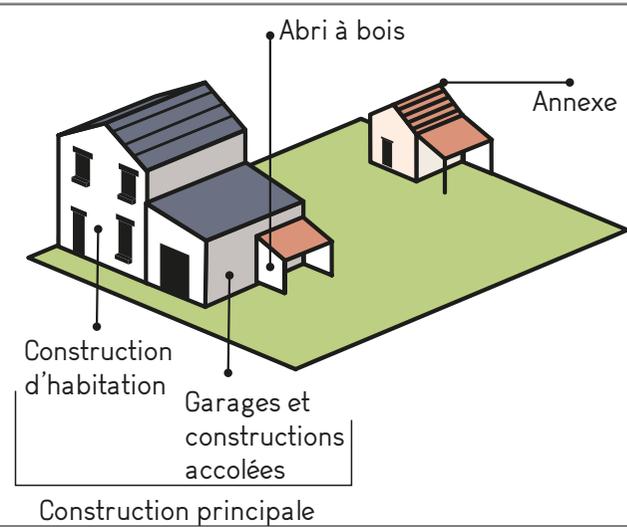
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de services publics et/ou d'intérêt collectif.

JUSTIFICATIONS

En toutes zones, les dispositions des articles liés à l'implantation par rapport à la rue et au gabarit (hauteur et emprise au sol) ne s'appliquent pas aux constructions à usage de service public et ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une règle habituelle dans les PLU permettant de faciliter la réalisation d'un projet d'intérêt public à l'image de l'implantation d'une école ou d'un transformateur électrique par exemple. Les constructions d'intérêt collectif peuvent être liées aux missions suivantes : transport, enseignement, action sociale, ouvrages spéciaux, équipements de santé, équipements de culture et loisirs.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

- Objet : Ajout de dispositions visant à définir et encadrer les constructions annexes

Pièce modifiée : Règlement	Définitions
Néant	<p>Construction annexe</p> <p>Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">• une construction d’une emprise au sol jusqu’à 9 m² et d’une hauteur inférieure à 3,50 mètres ;• une construction non affectée à l’habitation ou à l’activité mais à usage de type : abri jardin, abri vélo, atelier non professionnel, remise à bois, locaux techniques, chaufferie, etc. ;• une construction non contiguë à une construction principale. <p>Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quels qu’en soient la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, et d’une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par la règle précédente.</p>  <p>Le diagramme illustre une propriété avec une construction principale (maison) et ses extensions (garages et constructions accolées). À côté se trouve un abri à bois, et à l'écart, une annexe. Des étiquettes pointent vers ces différents éléments.</p>

Pièce modifiée : Règlement	En toutes zones
Néant	<p>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d’implantation sauf celles identifiées sur le plan de zonage.</p> <p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d’implantation.</p> <p>ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d’implantation.</p>

JUSTIFICATIONS

La définition de « construction annexe » est ajoutée au règlement afin de définir son emprise au sol et sa hauteur maximum ainsi que son usage et son implantation non contiguë à une construction principale. Une fois définie, la modification du PLU consiste à offrir une souplesse d’implantation des constructions annexes par rapport aux articles 6 à 8 du règlement, puisque les constructions annexes (d’une superficie de moins de 9 m² et de moins de 3,50 m de hauteur) ne sont pas soumises aux règles d’implantation. Au-delà de ces seuils, les constructions annexes devront donc être considérées comme des constructions principales.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Objet : ajout de dispositions pour assurer l’évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales d’implantation

Pièce modifiée : Règlement

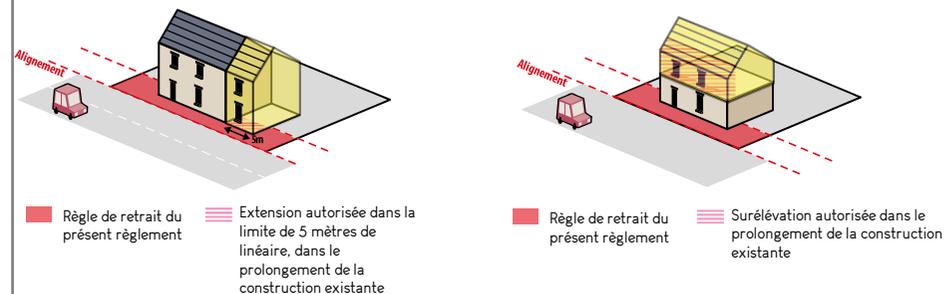
Dispositions générales

Néant

ARTICLE 6 - Dispositions relatives à l’article 6, communes à toutes les zones.

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d’harmoniser les implantations avec la construction existante et l’environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l’*alignement* au moins égal à celui de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement. Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas dans le cas d’alignements repérés sur le document graphique ni dans la marge de recul depuis la Bièvre.



JUSTIFICATIONS

Cette règle permet d’assurer l’évolution des constructions existantes réalisées antérieurement à la mise en place du PLU (donc ne respectant pas les règles du PLU en matière d’implantation). Jusqu’à présent, ces constructions ne pouvaient pas évoluer puisque leurs implantations sont non conformes au PLU : elles sont par exemple implantées dans la marge de retrait. Cette évolution du PLU par la présente modification permet ainsi d’offrir un peu de souplesse pour des extensions ou surélévations, sans aggraver la non-conformité par rapport à la règle de retrait.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Objet : ajout de dispositions pour assurer l’évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales d’implantation

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Néant

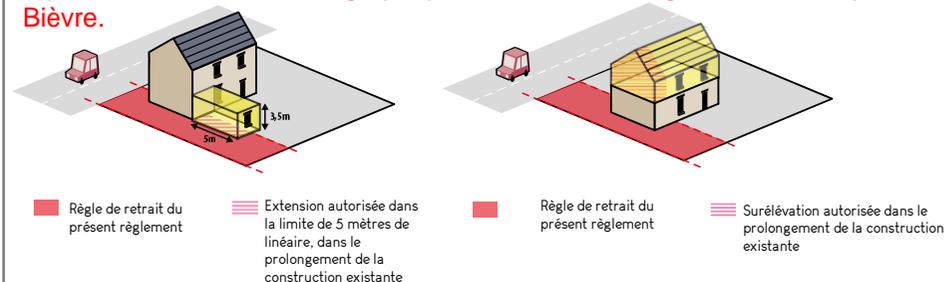
ARTICLE 7 - Dispositions relatives à l’article 7, communes à toutes les zones.

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d’harmoniser les implantations avec la construction existante et l’environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

L’extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas dans le cas d’alignements repérés sur le document graphique ni dans la marge de recul depuis la Bièvre.



JUSTIFICATIONS

Cette règle permet d’assurer l’évolution des constructions existantes réalisées antérieurement à la mise en place du PLU (donc ne respectant pas les règles du PLU en matière d’implantation). Jusqu’à présent, ces constructions ne pouvaient pas évoluer puisque leurs implantations sont non conformes au PLU : elles sont par exemple implantées dans la marge de retrait. Cette évolution du PLU par la présente modification permet ainsi d’offrir un peu de souplesse pour des extensions ou surélévation, sans aggraver la non-conformité par rapport à la règle de retrait.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

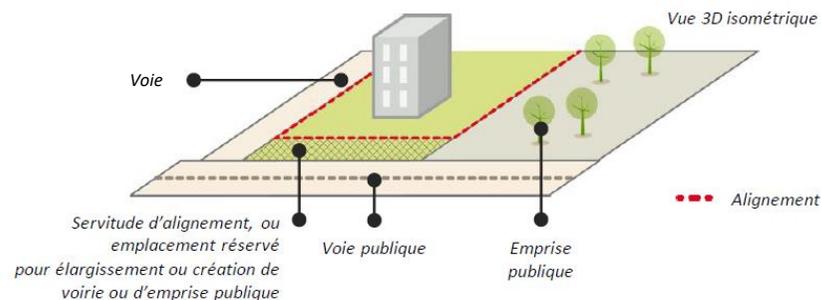
Pièce modifiée : Règlement

Définitions

Néant

Alignement

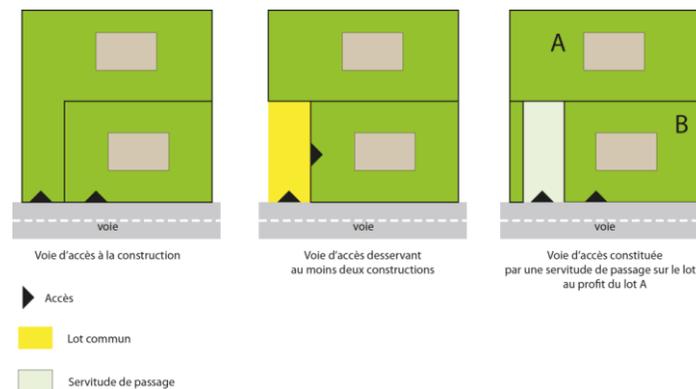
L'*alignement* est la limite entre la *voie* ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie* publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.



Accès et voie

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



JUSTIFICATIONS

Des définitions sont ajoutées pour assurer la bonne compréhension des règles, dans une logique pédagogique, et ainsi éviter toute forme d'interprétation tant par les pétitionnaires que les instructeurs d'autorisations d'urbanisme.

La définition des termes utilisés dans le règlement permet ainsi un traitement égalitaire de toutes les instructions.

Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s'appuyant le cas échéant sur le lexique national d'urbanisme.

En ce qui concerne l'alignement, il n'était pas défini, posant des problèmes d'interprétation notamment dans le cas des voies privées qui ne comportent pas d'alignement ou de rétrocession de trottoirs sur voies publiques non effectués.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

Définitions

Néant

Amélioration

Il s’agit des travaux d’amélioration sur les constructions existantes faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, conformément à l’article L. 151-28 du Code de l’Urbanisme. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

Les travaux d’amélioration ne pourront pas augmenter de plus de 50% la surface de plancher de la construction existante à la date du présent règlement ni créer de logements supplémentaires.

Hauteur des arbres :

Arbres de haute-tige : arbre d'une hauteur de 25 m et plus à l'âge adulte.

Arbres de moyenne-tige : arbre d'une hauteur comprise entre 10 et 25 m à l'âge adulte.

Hauteur des arbres :

~~Arbres de haute-tige : arbre d'une hauteur de 25 m et plus à l'âge adulte.~~

~~Arbres de moyenne-tige : arbre d'une hauteur comprise entre 10 et 25 m à l'âge adulte.~~

Arbres de haute-tige : arbre dont le tronc à la plantation mesure au moins 1,80 m de haut et 16 à 20 cm de circonférence à un mètre du sol.

Arbres de moyenne-tige : arbre dont le tronc à la plantation mesure au moins 1,30 m de haut.

JUSTIFICATIONS

Des définitions sont ajoutées pour assurer la bonne compréhension des règles, dans une logique pédagogique, et ainsi éviter toute forme d'interprétation tant par les pétitionnaires que les instructeurs d'autorisation d'urbanisme.

La définition des termes utilisés dans le règlement permet ainsi un traitement égalitaire de toutes les instructions.

Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s'appuyant le cas échéant sur le lexique national d'urbanisme.

En ce qui concerne les arbres, deux définitions contradictoires étaient citées : il s'agit donc également de corriger une erreur matérielle.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

Définitions

Pièce principale :

Toute pièce destinée au séjour, sommeil ou travail d'une manière continue. Les cuisines de plus de 12 m² sont considérées comme pièce principale. Celle-ci doit disposer d'ouverture(s) (vitres, porte fenêtre, ...) donnant à l'air libre. Ces ouvertures s'appellent dans le règlement vue directe ou baie d'éclairage principale.

Pièce principale :

~~Toute pièce destinée au séjour, sommeil ou travail d'une manière continue. Les cuisines de plus de 12 m² sont considérées comme pièce principale. Celle-ci doit disposer d'ouverture(s) (vitres, porte fenêtre, ...) donnant à l'air libre. Ces ouvertures s'appellent dans le règlement vue directe ou baie d'éclairage principale.~~

Baies principales :

Sont considérés comme des éléments constituant des baies principales au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher, y compris pour les châssis en toiture,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les lucarnes,

Sont considérés comme des éléments constituant des baies secondaires au sens du présent règlement :

- les ouvertures situées à 1,90m ou plus du plancher, y compris pour les châssis en toiture,
- les ouvertures d'une surface de moins de 0,25 m²,
- les percements en sous-sol, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- Les baies situées à rez-de-chaussée/rez-de-jardin, faisant face en limite séparative à un dispositif maçonné occultant (mur, pignon), jusqu'à 1,90 m de hauteur par rapport au plancher de la pièce où sont situées ces baies.

Ne constituent pas des baies :

- les pavés de verre,
- les châssis fixes à verre translucide ou opaques/translucides,
- les jours de souffrance tels que définis par le code civil,
- les balcons,
- les loggias non closes,
- les terrasses, accessibles ou non,
- les marches et paliers des escaliers extérieurs.

JUSTIFICATIONS

Des définitions sont ajoutées pour assurer la bonne compréhension des règles, dans une logique pédagogique, et ainsi éviter toute forme d'interprétation tant par les pétitionnaires que les instructeurs d'autorisation d'urbanisme.

La définition des termes utilisés dans le règlement permet ainsi un traitement égalitaire de toutes les instructions.

Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s'appuyant le cas échéant sur le lexique national d'urbanisme.

La définition actuelle était peu précise, et oubliait certains cas courants tels que les façades aveugles, les portes pleines, les baies situées à plus de 1,90 m et les châssis de toit.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

Définitions

Coefficient d’emprise au sol (C.E.S.):

~~Le coefficient d’emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.~~

~~Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.~~

Emprise au sol

L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus (dans la limite de 30cm de profondeur), ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Néant

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l’unité foncière restantes après déduction de l’emprise au sol des constructions.

Néant

Alignement nouveau à l’angle de deux voies

- 1) Le pan coupé a vocation à devenir domaine public. Par défaut, il sera envisagé une rétrocession à la commune de cet espace concomitamment au permis de construire. Dans ce cas, il sera fait application des règles générales sur la propriété restante.
- 2) Toutefois, en cas de non acquisition à l’occasion du permis, le pan coupé restera propriété du demandeur et sera pris en compte pour l’ensemble des articles de la zone étudiée. Néanmoins, en vue de ne pas compromettre une éventuelle rétrocession future, aucune saillie ou sous-sol ne pourra empiéter sur cet espace. Par ailleurs, compte tenu des objectifs de sécurité routière poursuivis, la transparence devra être conservée sur ces espaces (végétation basse...).

JUSTIFICATIONS

Des définitions sont ajoutées pour assurer la bonne compréhension des règles, dans une logique pédagogique, et ainsi éviter toute forme d’interprétation tant par les pétitionnaires que les instructeurs d’autorisation d’urbanisme.

La définition des termes utilisés dans le règlement permet ainsi un traitement égalitaire de toutes les instructions.

Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s’appuyant le cas échéant sur le lexique national d’urbanisme.

En ce qui concerne l’emprise au sol, il s’agit principalement de bien distinguer la notion de bâtiment, de celle de construction, termes définis par le lexique national.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

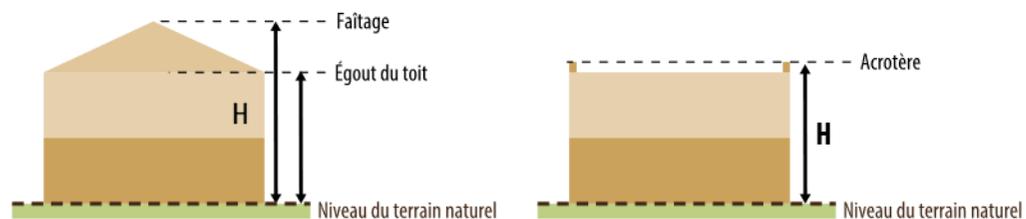
Définitions

Néant

Hauteur des constructions

La hauteur totale d’une construction, d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l’autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l’acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les édicules techniques (cheminées, garde-corps, CTA, édicules divers) sont exclus du calcul de la hauteur dans la limite de 2 m de hauteur et d’une superficie maximale de 20% de la surface du dernier niveau.

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l’autorisation de la construction avant travaux d’adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.



JUSTIFICATIONS

Des définitions sont ajoutées pour assurer la bonne compréhension des règles, dans une logique pédagogique, et ainsi éviter toute forme d’interprétation tant par les pétitionnaires que les instructeurs d’autorisation d’urbanisme.

La définition des termes utilisés dans le règlement permet ainsi un traitement égalitaire de toutes les instructions.

Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s’appuyant le cas échéant sur le lexique national d’urbanisme.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

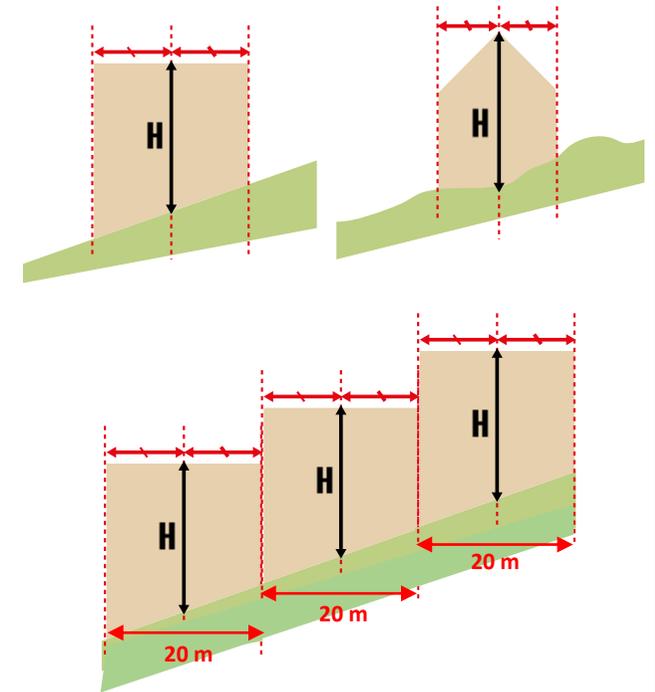
Définitions

Néant

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas d'unité foncière en pentes, la hauteur est mesurée au point médian calculé entre la cote N.G.F (nivellement général de la France) la plus élevée de la construction et la cote N.G.F la moins élevée de la construction, c'est-à-dire à la cote N.G.F pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel.

Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections égales dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).



JUSTIFICATIONS

Des définitions sont ajoutées pour assurer la bonne compréhension des règles, dans une logique pédagogique, et ainsi éviter toute forme d'interprétation tant par les pétitionnaires que les instructeurs d'autorisation d'urbanisme.

La définition des termes utilisés dans le règlement permet ainsi un traitement égalitaire de toutes les instructions.

Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s'appuyant le cas échéant sur le lexique national d'urbanisme.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

Définitions

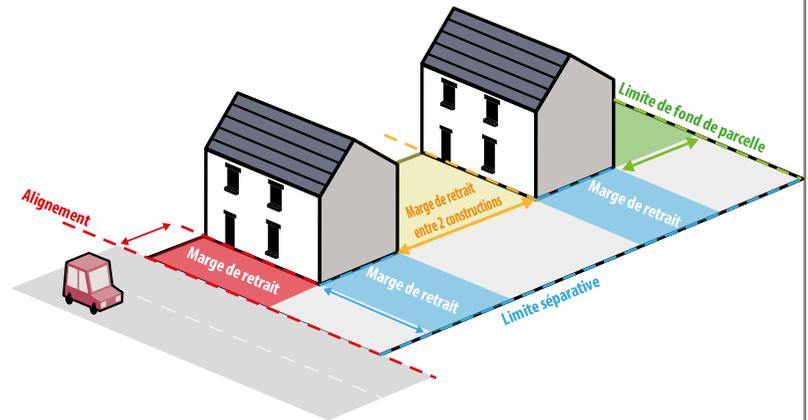
Néant

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d’implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l’autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



JUSTIFICATIONS

Des définitions sont ajoutées pour assurer la bonne compréhension des règles, dans une logique pédagogique, et ainsi éviter toute forme d’interprétation tant par les pétitionnaires que les instructeurs d’autorisation d’urbanisme.

La définition des termes utilisés dans le règlement permet ainsi un traitement égalitaire de toutes les instructions.

Le lexique définit des termes de manière claire et illustrée, en s’appuyant le cas échéant sur le lexique national d’urbanisme.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

ARTICLE U-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

[...]

ARTICLE U-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES

[...]

11. Les édicules et installations techniques doivent, sauf impossibilité technique justifiée, être intégrés dans le volume de la construction et à défaut, être positionnés de préférence dans les parties centrales des constructions et faire l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler au maximum.

JUSTIFICATIONS

La précision apportée vise à dissimuler au maximum les dispositifs techniques dans un objectif d'intégration paysagère et architecturale. Il s'agit d'une mesure d'esthétique urbaine et de bonne tenue des quartiers.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

Annexes stationnement

3.3 – Accès particuliers :

Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 50 m de longueur
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d’une voie publique, devront être desservies à partir de l’intérieur de la propriété et non par accès directs sur la voie.

3.3 – Accès particuliers :

Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 50 m de longueur
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d’une voie publique, devront être desservies à partir de l’intérieur de la propriété et non par accès directs sur la voie, **sauf pour les opérations comprenant au maximum deux logements.**

JUSTIFICATIONS

Cette modification est effectuée dans le but de ne pas multiplier les accès sur la voie publique depuis une parcelle privée, pour répondre à plusieurs objectifs :

- *sécuriser les accès sur la voie publique (éviter les collisions et éviter d’impacter la circulation par la multiplication d’accès)*
- *rôle paysager : ne pas multiplier les portails*
- *éviter d’impacter les arbres d’alignements et de multiplier les trottoirs rabaissés*

Cette règle ne s’applique pas pour les opérations de moins de 2 logements étant donné que ce type d’opération génère peu ou pas de circulation.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets.

- Objet : Ajuster les règles en matière de stationnement notamment au regard des nouvelles réglementations

Pièce modifiée : Règlement

Annexes stationnement

2 - Normes de stationnement automobile

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement prévu au tableau ci-après, conformément au PLD approuvé par la CAVB par la délibération du 24 avril 2006. Le plan des secteurs 1 et 2 figure en annexe 3 du règlement.

Type de construction	Secteur 1	Secteur 2
Logements collectifs	<p>CAS n° 1 : 1 place pour 100m² de SDP si les places sont non attribuées en parking collectif</p> <p>CAS n°2 : Sinon, 1 place par logement de 4 pièces ou moins et 2 places par logement de 5 pièces et plus soit une place pour les logements inférieurs à 120m² de SDP et 2 au-delà.</p> <p>(N.B. : pour les logements HLM une seule place par logement est prévue quel que soit le nombre de pièces)</p>	
Logements individuels	<p>1 place pour une surface de plancher de 120m² et 1 place en plus par tranche de 120m² de SDP</p> <p>1 place de stationnement par logement jusqu'à concurrence de 120 m² de surface de plancher. Au-delà, 1 place supplémentaire par tranche complète de 100 m² SDP.</p>	
Equipements tertiaires / bureaux	15% minimum et 25% maximum de la SDP	25% minimum et 30% maximum de la SDP
	<p>1 place maximum pour 90m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante</p> <p>1 place maximum pour 70m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante</p>	

JUSTIFICATIONS

Les obligations en matière de stationnement sont adaptées aux besoins. Il n'est plus fixé de règles pour les « HLM » cités initialement dans règlement. En ce qui concerne le logement individuel, le règlement inclut une règle par logement, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. Les équipements et bureaux intègrent les obligations du PDUiF.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

- Objet : Ajuster les règles en matière de stationnement notamment au regard des nouvelles réglementations

Pièce modifiée : Règlement

Annexes stationnement

3 – Normes de stationnement des cycles

Type de construction	Normes
Logements collectifs	Minimum de 2% de la SDP (ces espaces seront alloués aux cycles et poussettes)
Equipements tertiaires / bureaux	Minimum de 1% de la SDP
Activités industrielles et artisanales	Minimum de 0.5% de la SDP
Activités commerciales	Minimum de 0.5% de la SDP Localisation des parcs à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Grands magasins	Minimum de 0.5% de la SDP Localisation des parcs à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Etablissements publics	Besoin de stationnement vélo à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité

3 – Normes de stationnement des cycles

Type de construction	Normes
Logements	<ul style="list-style-type: none">au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principalesau moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
Equipements tertiaires / bureaux	<ul style="list-style-type: none">Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².
Activités industrielles et artisanales	<ul style="list-style-type: none">Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
Activités commerciales	<ul style="list-style-type: none">Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
Grands magasins	<ul style="list-style-type: none">Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
Etablissements publics	<ul style="list-style-type: none">La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs

JUSTIFICATIONS

Les obligations en matière de stationnement sont adaptées aux besoins en matière d'employés avec des dimensions minimales pour les cycles, conformément au PDUiF.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

- **Objet : Ajuster les règles en matière de stationnement notamment au regard des nouvelles réglementations**

Pièce modifiée : Règlement

Annexes stationnement

2 - Normes de stationnement automobile

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement prévu au tableau ci-après, conformément au PLD approuvé par la CAVB par la délibération du 24 avril 2006. Le plan des secteurs 1 et 2 figure en annexe 3 du règlement.

2 - Normes de stationnement automobile

On retiendra une surface moyenne de 25 m² par véhicule particulier dégagement compris, pour le calcul des aires de stationnement.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement prévu au tableau ci-après, conformément au PLD approuvé par la CAVB par la délibération du 24 avril 2006. Le plan des secteurs 1 et 2 figure en annexe 3 du règlement.

Les ratios sont appliqués par tranches complètes et non par tranches entamées

En application des articles L. 151-34 et suivants du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5 nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres 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 la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

- **Objet : Ajuster les règles en matière de stationnement notamment au regard des nouvelles réglementations**

Pièce modifiée : Règlement

Annexes stationnement

2 - Normes de stationnement automobile

- La distribution des aires de stationnement, leurs dimensions, le trace en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 m de longueur.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les aires de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.
- Les aires de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en « Evergreen » de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain

2 - Normes de stationnement automobile

- La distribution des aires de stationnement, leurs dimensions, le trace en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 m de longueur.
- ~~- En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser en surface et en sous-sol le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur devra réaliser les aires de stationnement ou participer à leur réalisation sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m des constructions principales.~~
- ~~En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du nombre de places de stationnement exigé, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans la limite de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.~~
- Les aires de stationnement situées en surface devront dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en « Evergreen » de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain

JUSTIFICATIONS

Il s'agit uniquement de rappeler les obligations légales qui s'appliquent en matière de stationnement. La participation à la réalisation de stationnement est supprimée mais la justification des places par une concession à long terme est possible, dans la limite fixée à 300 m d'un projet.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

UA1

ARTICLE UA1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D’ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 50 m de longueur
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d’une voie publique, devront être desservies à partir de l’intérieur de la propriété et non par accès directs sur la voie.

ARTICLE UA1-3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D’ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès particuliers doivent :

- avoir au moins 3,50 m de largeur
- avoir moins de 50 m de longueur
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

Dans le cas d’une opération de plus de 2 logements, les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d’une voie publique, devront être desservies à partir de l’intérieur de la propriété et non par accès directs sur la voie.

JUSTIFICATIONS

Cette modification est effectuée dans le but de ne pas multiplier les accès sur la voie publique depuis une parcelle privée, pour répondre à plusieurs objectifs :

- sécuriser les accès sur la voie publique (éviter les collisions et éviter d’impacter la circulation par la multiplication d’accès)
- rôle paysager : ne pas multiplier les portails
- éviter d’impacter les arbres d’alignement et de multiplier les trottoirs rabaissés

Cette règle ne s’applique pas pour les opérations de moins de 2 logements étant donné que ce type d’opération génère peu ou pas de circulation.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

UA1

ARTICLE UA1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites latérales joignant l'alignement :

7.1.1 L'implantation des constructions pourra se faire soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait devra respecter une règle de prospect avec $L = H$ en cas de baies principales, et $L = . H$ en cas de baies secondaires. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté entre les constructions. Cet écart minimal sera de 4 m en cas de baies secondaires. Toutefois, il pourra être mis en œuvre les dispositions de l'article 7.4.

ARTICLE UA1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

7.1 Implantation des constructions **ou parties de constructions** par rapport aux limites latérales joignant l'alignement :

7.1.1 L'implantation des constructions **ou parties de constructions** pourra se faire soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait devra respecter une règle de prospect avec $L = H$ en cas de baies principales, et $L = 1/2 H$ en cas de baies secondaires. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté. Cet écart minimal sera de 4 m en cas de baies secondaires. Toutefois, il pourra être mis en œuvre les dispositions de l'article 7.4.

JUSTIFICATIONS

Il est fait référence dans le règlement actuel, à des distances entre les constructions, alors que l'article 7 encadre les implantations par rapport aux limites séparatives. Cette erreur matérielle est ajustée. Par ailleurs, la règle de retrait est identique pour les façades avec baies secondaires et les façades sans ouverture ($1/2 H$ avec 4 m minimum)

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

UA1

UE

ARTICLE UA1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

9.3 Le long de la Bièvre : tous les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer entre cette façade et la Bièvre.

ARTICLE UA1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE PARTICULIERE

9.3 Le long de la Bièvre : tous les espaces libres des opérations ayant une façade le long de la Bièvre devront se situer **au maximum** entre cette façade et la Bièvre.

JUSTIFICATIONS

En fonction de la configuration du parcellaire, il est parfois impossible d'imposer que tous les espaces libres soient situés entre la façade du bâtiment et la Bièvre. La modification consiste à prévoir une implantation maximale préférentielle entre la façade du bâtiment et la Bièvre, permettant davantage de liberté, notamment avenue Raspail.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Objet : Encadrer le bonus pour les rez-de-chaussée commerciaux

Pièce modifiée : Règlement

UA1

UA2

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

ARTICLE UA.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 21 m calculés à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est portée à 22,50 m.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

ARTICLE UA.10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est de 21 m calculés à partir du terrain naturel avant travaux.

10.2 En cas de rez-de-chaussée destinés à des activités commerciales ou artisanales ou des établissements publics ou d'intérêt collectif **sur au moins 50% de la superficie du rez-de-chaussée de la construction**, la hauteur maximale de la construction est portée à 22,50 m **et la hauteur minimum sous dalle du rez-de-chaussée commercial est fixée à 4 mètres.**

JUSTIFICATIONS

Certains porteurs de projets détournent l'esprit de la règle en installant un petit local commercial en rez-de-chaussée leur permettant de bénéficier d'une hauteur supérieure, fixée à 22,50 m. Aussi, en fixant un seuil de déclenchement de ce bonus de hauteur à au moins 50 % de la superficie du rez-de-chaussée, la règle est ainsi tout à fait claire et non soumise à interprétation. Ce rez-de-chaussée devra également respecter une hauteur minimum de 4 m, permettant d'accueillir du commerce et leurs enseignes dans de bonnes conditions de confort, de pratique et de sécurité.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Objet : Précision sur l’aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

Toutes zones

ARTICLE U-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES REGLE GENERALE

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l’utilisation des énergies renouvelables ne devront pas, dans la mesure du possible, présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 Toutes les toitures terrasses devront être végétalisées. L’installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.9 Les clôtures à l’alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La réalisation de murs bahuts est autorisée.

11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront également pas excéder 2,00 m de hauteur.

11.11 Les isolations thermiques extérieures ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain.

ARTICLE U-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS ET SITES REGLE GENERALE

11.7 En outre, tous les équipements installés en toiture en vue de l’utilisation des énergies renouvelables ne devront pas, dans la mesure du possible, présenter de saillie par rapport à la ligne de la toiture.

11.8 Toutes les toitures terrasses **inaccessibles** devront être végétalisées. **Les toitures terrasses accessibles devront présenter un aménagement paysager végétal.**

L’installation de stationnement en toiture est possible, à condition que ce soit au niveau du sol.

11.9 Les clôtures à l’alignement des voies et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci auront des caractéristiques propres au secteur et au site. Elles ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles devront être ajourées sur au moins 50 % de leur surface. La réalisation de murs bahuts est autorisée.

11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront également pas excéder 2,00 m de hauteur. **En cas de différence de niveau entre les terrains, il pourra être tenu compte du terrain naturel le plus élevé, les murs de soutènement ne constituant pas des clôtures.**

11.11 Les isolations thermiques extérieures ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain.

JUSTIFICATIONS

La règle d’espaces verts de pleine terre a été ajustée pour garantir une part d’au moins 30 % sur toutes les zones (cf. ci-avant). La constitution de toitures terrasses était obligatoirement végétalisée dans le PLU, ce qui interdisait de fait que certaines toitures terrasses accessibles puissent être simplement paysagères aménagées par des plantes végétales. Aussi, pour offrir plus de souplesse d’aménagement, sans compromettre la règle renforcée d’espaces vert de pleine terre, la modification du PLU permet que les terrasses accessibles ne soient pas « végétalisées » mais aménagées par un traitement « paysager végétal ». Les terrasses non accessibles demeurent obligatoirement végétalisées.

Une précision est apportée concernant l’application de la règle de hauteur des clôtures en cas de terrain en pente.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

Toutes zones

ARTICLE U-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

REGLE GENERALE

13.7 Quand un bâtiment est implanté en retrait de l’alignement, les espaces libres devront être plantés à concurrence de 60 % de la surface libre avec un arbre par tranche de 100 m².

13.8 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre de moyenne tige pour 4 places.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.

13.10 Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

ARTICLE U-13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

~~**13.7** Quand un bâtiment est implanté en retrait de l’alignement, les espaces libres devront être plantés à concurrence de 60 % de la surface libre avec un arbre par tranche de 100 m².~~

La bande de retrait doit être accompagnée d’un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus). Cette disposition ne s’impose pas pour les rez-de-chaussée à destination de commerce.

13.8 Les aires de stationnement non couvertes devront être organisées de manière paysagère avec un arbre de moyenne tige pour 4 places.

13.9 Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée d’espace libre.

~~**13.10** Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².~~

JUSTIFICATIONS

La règle d’espaces verts de pleine terre a été ajustée pour garantir une part d’au moins 30 % sur toutes les zones .

Sans modifier l’esprit de la règle, à savoir un aménagement paysager végétalisé pour les constructions implantées en retrait de l’alignement, il n’est plus fixé de normes de plantation d’espaces libres et cette règle est supprimée pour les rez-de-chaussée à destination de commerce, étant donné la difficulté effective de mise en œuvre.

ARTICLE UB1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées à l’alignement existant des voies ou projeté (sauf . L’implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée.

[...]

6.5 Les propriétés situées à l’angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

ARTICLE UB1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées à l’alignement existant des voies ou projeté (sauf . L’implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes (sur la parcelle ou les parcelles voisines) peut être imposée.

[...]

6.5 Les propriétés situées à l’angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite ~~de 7 m~~ de 3 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. [Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

REGLES PARTICULIERES

Lorsque le plan de zonage impose une règle d’implantation particulière, celle-ci se substitue aux règles d’implantation ci-dessus qui ne sont alors plus applicables.

JUSTIFICATIONS

La règle et le plan présentaient une incohérence. La modification permet donc de corriger cette erreur matérielle.

Par ailleurs, des alignements sont devenus non souhaitables dans certains secteurs : le plan de zonage est ajusté en ce sens. Il est mentionné que le plan de zonage fait foi sur la règle littérale pour éviter toute interprétation.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

UA1

UA2

UE

UI

UH

ARTICLE U-8 -
IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES
UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE

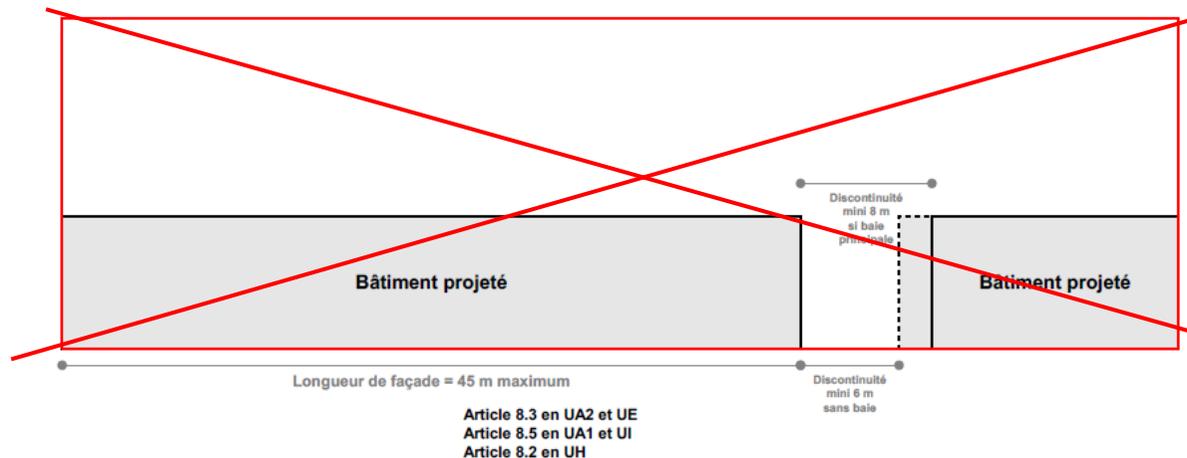
8.5 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade supérieure à 45 m. Au delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement respectant les règles d'implantation ci-dessus.

Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

~~ARTICLE U-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE~~

~~8.5 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade supérieure à 45 m. Au delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement respectant les règles d'implantation ci-dessus.~~

~~Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.~~



JUSTIFICATIONS

La règle très spécifique d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est supprimée et remplacée par une nouvelle règle (cf. page suivante)

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l’instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

UA1

UA2

UE

UI

UH

ARTICLE U-8 -
IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES
UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE

8.5 Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade supérieure à 45 m. Au delà de cette distance, le bâtiment doit faire l’objet d’un fractionnement respectant les règles d’implantation ci-dessus.

Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l’annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l’alignement supérieure à 45 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l’objet d’un fractionnement du rythme de la façade, en prenant au moins une des formes suivantes :

1. Une césure prenant la forme d’un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l’alignement et d’une longueur de :
 - 8 m lorsque l’une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsque l’une des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales
2. Une césure sur la totalité de la hauteur du bâtiment prenant la forme d’un retrait de :
 - 8 m lorsque l’un des bâtiments comporte des baies principales
 - 6 m lorsqu’aucun bâtiment ne comporte de baies principales
3. Une césure partielle prenant la forme d’une percée de 6 mètres minimum de hauteur par rapport au terrain naturel (type porche) et d’une largeur de :
 - 8 m lorsque l’une des parties des façades en vis-à-vis comporte des baies principales
 - 6 m lorsque l’une des parties des façades en vis-à-vis ne comporte de baies principales

Pour les cas 1 et 2, les balcons ou avancées structurelles autres que des éléments ponctuels de type modénatures, casquettes, marquises devront respecter les obligations de retrait.

JUSTIFICATIONS

Pour les zones les plus denses (UA1, UA2, UE, UI et UH), les possibilités de fractionnement d’un linéaire de façade supérieur à 45 m de longueur sont précisées, ce qui n’était pas le cas jusqu’à présent dans le PLU. Il s’agit de favoriser des respirations visuelles et paysagères entre le domaine public et les opérations de constructions dans une logique de réduction de l’impression de fermeture visuelle et de densité de l’une des communes les plus denses de France.

4. Adapter et ajuster le règlement du PLU en vigueur pour faciliter l'instruction des projets

Pièce modifiée : Règlement

UB1

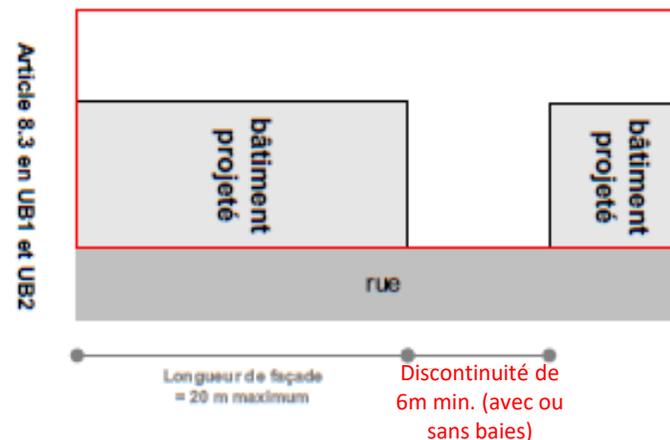
UB2

ARTICLE U-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.3 Aucun bâtiment ne pourra excéder 20 m de linéaire de façade. Au delà, une discontinuité de 4 m minimum entre les constructions devra être respectée. Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE U-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~8.3 Aucun bâtiment ne pourra excéder 20 m de linéaire de façade. Au delà, une discontinuité de 4 m minimum entre les constructions devra être respectée.~~
~~Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.~~



ARTICLE U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade à l'alignement supérieure à 20 m. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement en respectant 6 m minimum entre les constructions (sans baies ou avec baies secondaires). Les règles ci-dessus sont exprimées sous forme de graphique à l'annexe 2 du présent règlement.

JUSTIFICATIONS

Pour les zones UB1 et UB2, les possibilités de fractionnement d'un linéaire de façade supérieur à 20 m de longueur sont précisées. Il s'agit de favoriser des respirations visuelles et paysagères entre le domaine public et les opérations de constructions dans une logique de réduction de l'impression de fermeture visuelle et de densité de l'une des communes les plus denses de France. Le schéma comprend une annotation nouvelle précisant que la longueur minimum de la césure est fixée à 6 m (et non plus 4 m comme exprimé dans le texte).

ARTICLE UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

EXCEPTION

7.3. Rue Lefebvre :

7.3.1 Sur la rue Lefebvre, côté impair : pour toute parcelle dont la façade sur rue a une largeur égale ou supérieure à 15 m, l’implantation des constructions devra se faire sur l’une des deux limites séparatives latérales sur un côté, et en retrait des limites sur l’autre avec un minimum de 4 m, conformément aux indications sur le document graphique général. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté entre les constructions.

7.3.2 Sur la rue Lefebvre, côté pair, l’implantation des constructions devra se faire sur les limites séparatives latérales, conformément aux indications sur le document graphique général.

[Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

ARTICLE UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

EXCEPTION

7.3. Rue Lefebvre :

7.3.1 Sur la rue Lefebvre, côté impair : pour toute parcelle dont la façade sur rue a une largeur ~~égale ou supérieure à 15 m~~ comprise entre 15 mètres et 20 mètres, l’implantation des constructions devra se faire sur l’une des deux limites séparatives latérales sur un côté, et en retrait des limites sur l’autre avec un minimum de 4 m, conformément aux indications sur le document graphique général. En cas de baies principales, un écart de 8 m minimum devra être respecté entre les constructions.

7.3.2 Sur la rue Lefebvre, côté pair, l’implantation des constructions devra se faire sur les limites séparatives latérales, conformément aux indications sur le document graphique général.

[Voir les schémas explicatifs en annexe 2]

JUSTIFICATIONS

L’exception d’implantation des constructions de la rue Lefebvre est légèrement ajustée, pour des parcelles de 15 à 20 m de largeur. Il s’agit de réglementer les constructions futures potentielles et de respecter l’équilibre entre le bâti et le non bâti, par un souci d’harmonie de l’évolution paysagère de cette rue.