Plan Local d'Urbanisme

PLU

Chambray lès-Tours

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 26 Mars 2015

Le Maire

M. GATARD

Modification n°1

Dossier d'approbation

Rapport de présentation

SOMMAIRE

1. CHAMP D'APPLICATION, PROCEDURE ET CONTENU DE LA MODIFICATION 4
1.1. Rappel du Champ d'application de la modification..... 4
1.2. Déroulement de la procédure..... 5
1.3. Contenu du projet de modification n°1..... 6
2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DU P.L.U. APPROUVE LE 18/09/2013 8
2.1. Rectifier 3 erreurs matérielles 8
2.1.1. Corriger l'entête de l'article 11 du règlement de la zone N du P.L.U. 8
2.1.2. Matérialiser sur les plans de zonages la délimitation omise entre les zones UF et UC secteur avenue de la Branchoire et rue des Vanneaux 9
2.1.3. Corriger l'article 6 du règlement N et les plans de zonages concernant les marges de recul par rapport aux infrastructures routière 10
2.2. Compléter le règlement en vigueur..... 12
2.2.1. Compléter l'article 1 du règlement UD en interdisant les nouvelles aires d'exposition et de stockage le long de la route de Bordeaux et de l'av. de la République 12
2.2.2. Compléter l'article 2 du règlement des zones à dominante d'habitat (UA, UB, UC, UD, UF et UH) afin de souligner l'importance de limiter les ombres portées sur les constructions riveraines. 13
2.2.3. Clarifier la rédaction de l'article 7. 13
2.2.4. Modifier l'article 9 en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol *(art R420-1 du code de l'urbanisme)* (zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, US, UX, A et N) 21
2.2.5. Compléter et corriger l'article 12 concernant les normes de stationnement..... 22
2.3. Modifier 2 emplacements réservés 25
2.3.1. Compléter la délimitation de l'emplacement réservé n°14 sur le plan de zonage en poursuivant les démarches avec les propriétaires concernés..... 25
2.3.2. Corriger la destination de l'emplacement réservé n°13..... 27
2.4. Mettre en compatibilité le P.L.U. avec les dispositions de la loi A.L.U.R. d'application immédiate et renforcer les règles existantes 29
2.4.1. Mettre en compatibilité le P.L.U. avec les dispositions de la loi A.L.U.R..... 29
2.4.2. Renforcer les règles existantes afin de préserver l'intérêt paysager fort de ces secteurs..... 34
ANNEXE – LISTE DES PIECES MODIFIEES..... 48

1 INTRODUCTION

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Chambray-lès-Tours est engagée afin de :

- ❖ procéder à la rectification d'erreurs matérielles constatées sur les documents graphiques et sur le règlement,
- ❖ compléter le règlement en vigueur,
- ❖ intégrer les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.).

1. CHAMP D'APPLICATION, PROCEDURE ET CONTENU DE LA MODIFICATION

1.1. Rappel du Champ d'application de la modification

Les articles L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme définissent le champ d'application de la procédure de modification de PLU.

Article L123-13-1
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L123-13-2
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

[…] lorsque le projet de modification a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

La procédure de modification de droit commun concerne ainsi les évolutions du PLU qui consistent à modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. Elle concerne aussi les modifications consistant à :

- Majorer de + 20% les possibilités de construction dans une ou des zones (gabarit, hauteur, emprises)
- Diminuer les possibilités de construire
- Réduire une zone Urbaine (U) ou à urbaniser (AU)
- Créer un Emplacement Réservé et identifier au titre du L123-1-5 III 2è (ex. L123-1-5.7è) un élément naturel ou bâti.

Elle ne concerne pas les majorations de droits à construire en application des articles L123-1-11, L127-1, L128-1 du Code de l'Urbanisme, soumises à la procédure de modification simplifiée.

1.2. Déroulement de la procédure

La modification est engagée à l'initiative du maire, suivant plusieurs étapes :

1) Etablissement du projet de modification et exposé des motifs.

2) Transmission du dossier en Préfecture et aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

3) Arrêté du Maire lançant l'enquête publique *(Publication d'un avis d'enquête publique 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux).*

4) Enquête publique, incluant les avis des Personnes Publiques Associées, accompagnée d'un registre.

5) A l'issue de l'enquête publique, le maire fait le bilan de l'enquête publique et propose au Conseil Municipal d'approuver la modification *(affichage en Mairie, mention dans un journal départemental et inscription au recueil des actes administratifs (R123-25)).*

1.3. Contenu du projet de modification n°1

La ville de Chambray-lès-Tours a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme en vue de :

- Corriger 3 erreurs matérielles suivantes :
  - Corriger l'entête de l'article 11 « aspects des constructions » du règlement de la zone N (zone naturelle) qui fait référence à la zone A au lieu de la zone N.
  - Matérialiser sur les plans de zonages la délimitation omise entre la zone UF et la zone UC (secteur entre l'avenue de la Branchoire et la rue des Vanneaux).
  - Corriger l'article 6 « implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement N (zone naturelle) ainsi que les plans de zonages concernant les marges de recul par rapport aux infrastructures routières.

- Compléter le règlement en vigueur :
  - L'article 1 « occupations et utilisations du sol interdites » de la zone UD, en interdisant les nouvelles aires d'exposition et de stockage à l'air libre le long de la route de Bordeaux et de l'avenue de la République, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - L'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions » dans les zones à dominante d'habitat (zones UA, UB, UC, UD, UF et UH) en ajoutant l'importance de l'étude des ombres portées sur les parcelles riveraines.
  - L'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » :
    - Dans les zones à dominante d'habitat (zones UA, UB, UC, UD et UF) en clarifiant la rédaction et en simplifiant aussi les schémas d'illustration.
    - En précisant qu'en zone d'activités économiques (UX) les implantations en limites séparatives sont interdites lorsqu'elles se trouvent en limite des zones d'habitat.
  - L'article 9 « emprise au sol des constructions », en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol modifiée par le décret du 27 février 2014 (art. R420-1 Code Urbanisme) (zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, US, UX, A et N)
  - L'article 12 sur les normes de stationnement :
    - Prévoir des normes de stationnement automobiles pour les nouvelles constructions à vocation de restauration, en reprenant celles déjà existantes au POS *(1 place pour 3 couverts et 5 places pour le personnel)* (en zones UB, UD, UF et UX).
    - Corriger la norme de livraison pour les commerces, l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt dans le règlement UX *(une aire au moins égale à 10% de la surface de plancher pour les réserves supérieures à 200 m² (et non maximum de 10%)).*

- Modifier 2 emplacements réservés :
  - Compléter la délimitation sur le plan de zonage de l'emplacement réservé n°14
  - Corriger la destination de l'emplacement réservé n°13

- Mettre en compatibilité le PLU avec les dispositions de la Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 et d'application immédiate :
    - Supprimer les superficies minimales des terrains qui avaient été conservées dans les hameaux et dans des secteurs d'habitat spécifiques, ainsi que dans les zones d'activités économiques (de la Papoterie et des Barillers) (zones UXa, UXa1) (articles 5).
    - Supprimer les Coefficients d'Occupation des Sols qui avaient été conservés sur le site de l'EcoParc (USc) et sur le site de la Petite Madelaine (UXb) (articles 14).
    - Corriger la liste des lotissements car les règles d'urbanisme des lotissements deviennent dorénavant caduques aux termes des 10 ans d'existence.

  Renforcer les autres outils à notre disposition afin de préserver l'intérêt paysager fort de ces secteurs :
    - L'implantation des constructions en limites séparatives (article 7) :
      En supprimant la possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives dans les hameaux (zones UH et UHa) (reculs déjà imposés dans les autres secteurs d'habitat concernés), et en les limitant dans les secteurs économiques de la Papoterie et des Barillers (zones UXa et UXa1), afin de renforcer la trame verte et les continuités végétales.

    - L'emprise au sol maximale des constructions (article 9) :
        - En réduisant les emprises au sol maximales des constructions autorisées dans les secteurs d'habitat concernés de 30% à 10% pour les terrains inférieurs aux superficies minimales initialement existantes.
        - En réduisant les emprises aux sols maximales des constructions autorisées dans les secteurs d'habitat de l'av. de l'Hommelaie, du chemin de la Brissonnière et de l'allée Brûlée (UCc) de 20% à 10%.
        - En instituant une emprise au sol maximale des constructions autorisées de 30% sur le site de la Petite Madelaine intégrant le projet aujourd'hui autorisé (UXb).

    - La hauteur maximale des constructions (article 10) :
      Limiter les hauteurs maximales des constructions à 2 niveaux habitables dans les zones d'habitat impactées par la suppression des tailles minimales de terrain (zones UH, UHa, UCc et UCd).

Cette modification respecte les dispositions des articles L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme.

2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DU P.L.U. APPROUVE LE 18/09/2013

2.1. Rectifier 3 erreurs matérielles

2.1.1. Corriger l'entête de l'article 11 du règlement de la zone N du P.L.U.

Il convient de **corriger l'entête N-ARTICLE 11 du règlement N *(zone naturelle)* qui fait référence à la zone A au lieu de la zone N, à la page 268 du règlement.**

Extrait p268 du règlement de la zone N à corriger :

~~A~~ **N -ARTICLE 11 :**

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,

- respecter le terrain sur lequel il est édifié,

- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

1.1.1.1.1.1 Volumétrie

1.1.1.1.1.2 Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une co nstruction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

2.1.2. Matérialiser sur les plans de zonages la délimitation omise entre les zones UF et UC secteur avenue de la Branchoire et rue des Vanneaux

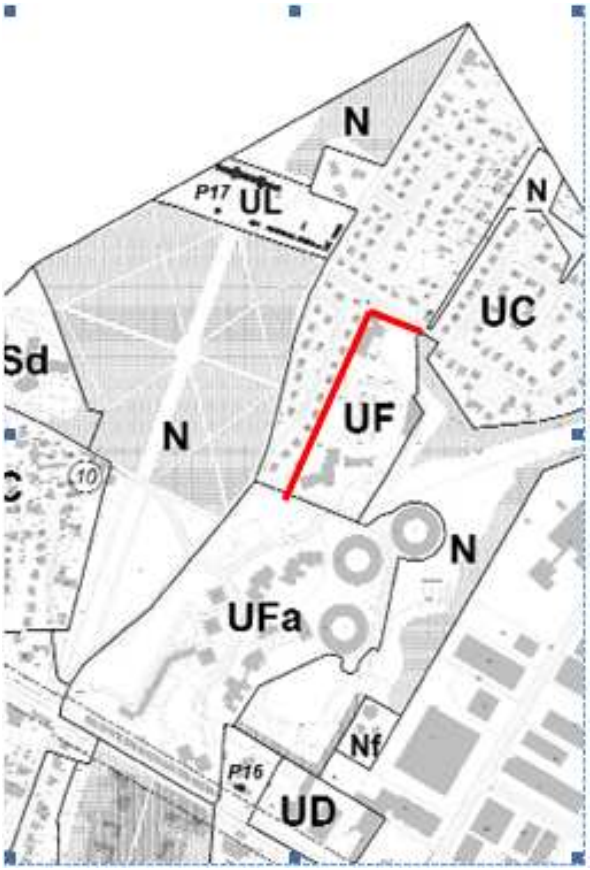
La zone UF est une zone urbaine dense d'habitat collectif récent, regroupant des ensembles d'immeubles collectifs, répartis dans les différents quartiers de la commune, et implantés à proximité de pôles d'équipements et de services de proximités destinés à la population.

Ainsi, la zone UF regroupe notamment, au nord de l'avenue de la République, les ensembles d'immeubles du quartier de la Branchoire et le pôle d'enseignement catholique Ste Marguerite, St Etienne et Marie-de-l'Incarnation.

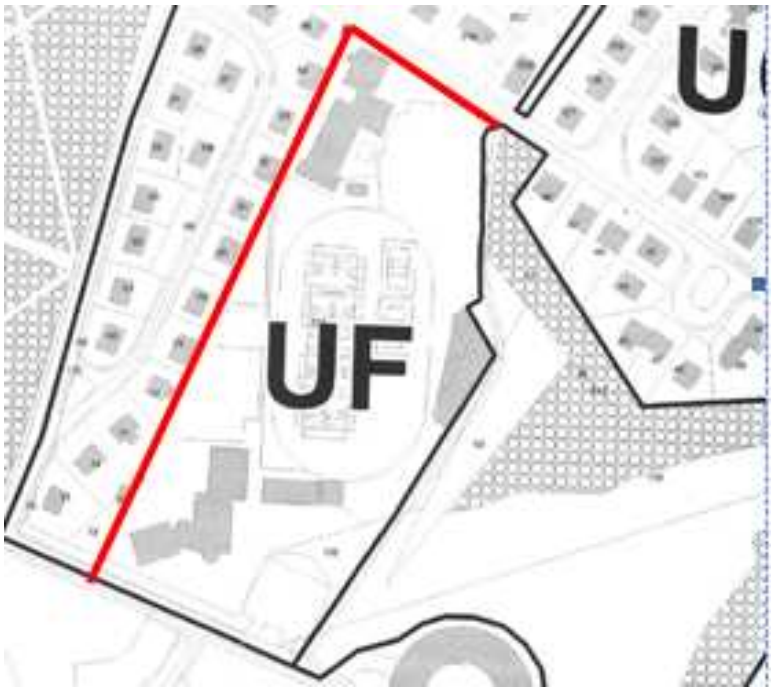
Afin de prendre en compte les spécificités des constructions existantes, notamment en termes de hauteur, un indice « a » regroupe les immeubles collectifs de la Branchoire *(extrait plan de zonage ci-après)*

Cette zone UF borde au nord une zone UC à dominante d'habitat individuel.

La délimitation des zones UF et UC a été omise sur le plan de zonage graphique, à la fois rue des Vanneaux et, entre le Pôle d'enseignement et les habitations individuelles de la rue des Roitelets. Il convient donc de compléter le plan de zonage graphique (Plans n°1 et 3).



Extrait de plan de zonage



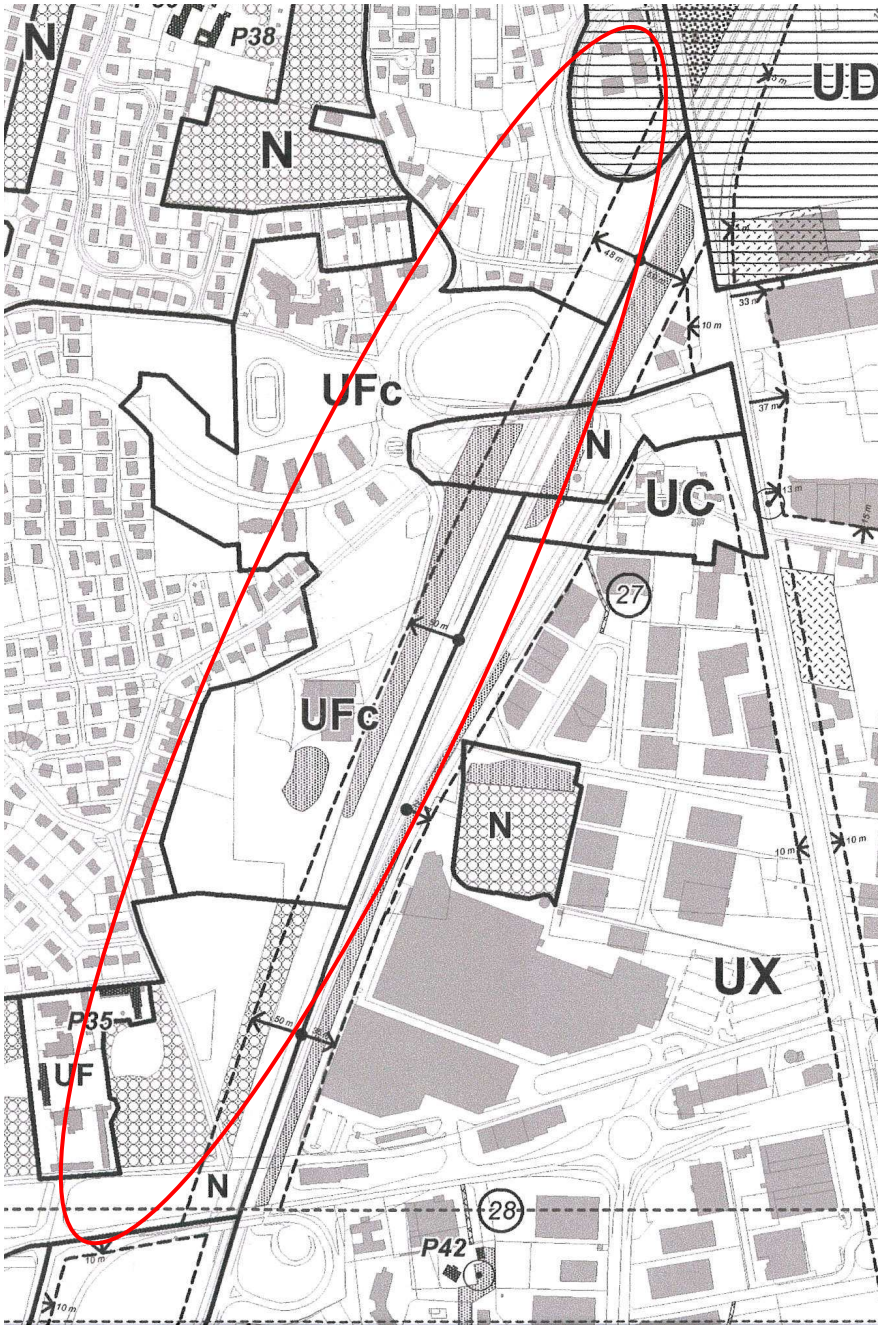
Extrait de plan de zonage

2.1.3. Corriger l'article 6 du règlement N et les plans de zonages concernant les marges de recul par rapport aux infrastructures routière

Il est indiqué à l'article 6 du règlement de la zone N *(zone naturelle)* que le long des grandes infrastructures routières, l'implantation des constructions doit respecter le recul suivant :

- 100 m de l'axe de l'A10 et du boulevard périphérique RD37
- 75 m de l'axe de la RD943 et de la RD910.

Or, il existe des dispositions graphiques contraires avec des reculs différents selon les secteurs, notamment en zone urbaine de part et d'autre de l'A10.



Pour ces raisons, **il est proposé de compléter l'article 6 « Implantations par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement de la zone N (zone naturelle) en indiquant que les marges de reculs par rapport aux infrastructures routières s'appliquent « sauf dispositions graphiques contraires ».**

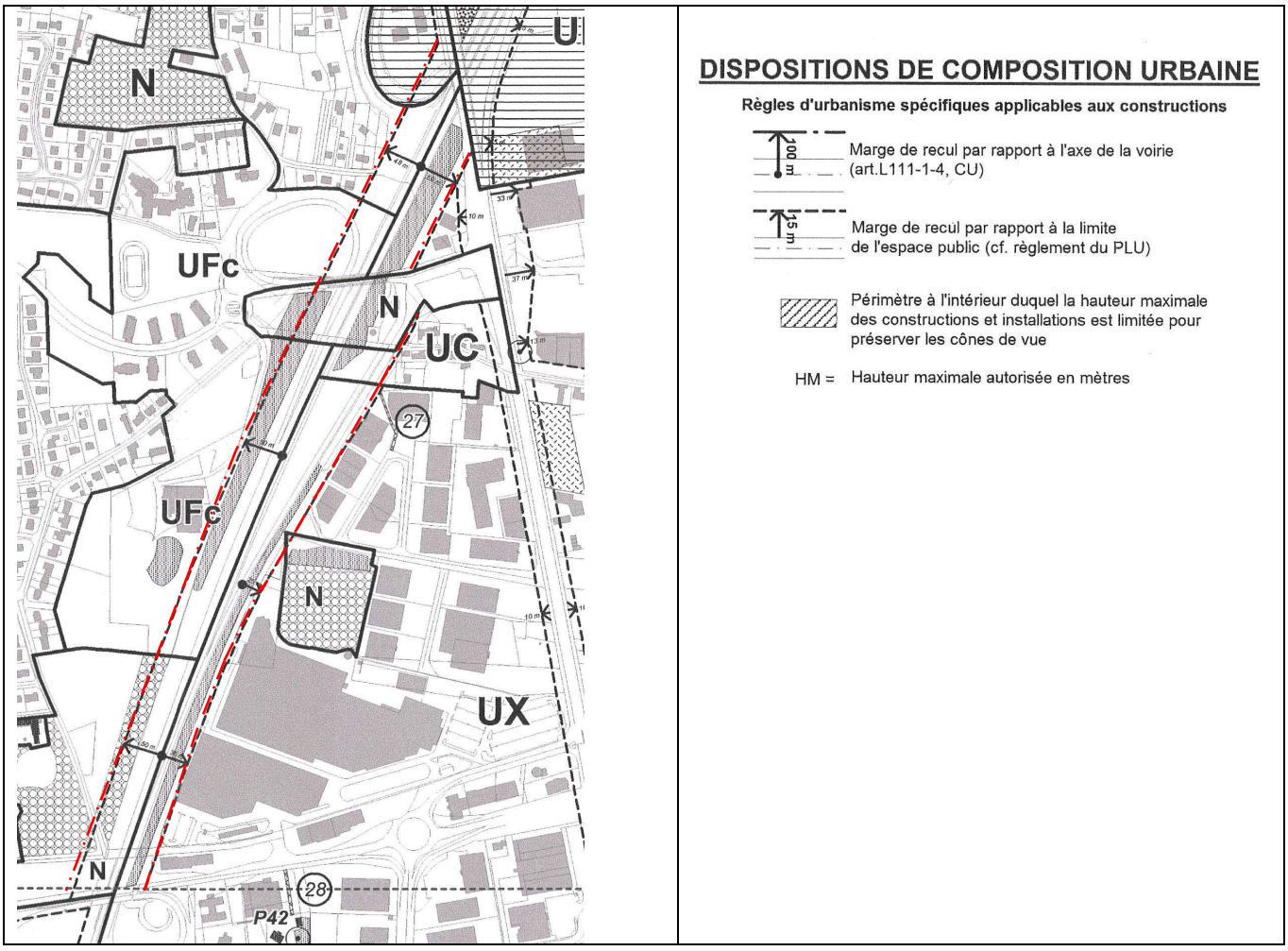
Extrait p264 du règlement de la zone N à corriger :

> **Dispositions applicables par rapport aux grandes infrastructures routières :**
>
> Sauf dispositions graphiques contraires, Le long des grandes infrastructures routières, l'implantation des constructions doit respecter le recul suivant :
>
> - 100 mètres de l'axe de l'autoroute A10 et du boulevard périphérique RD37,
> - 75 mètres de l'axe de la RD943 et de la RD910.

Il est proposé aussi de corriger, sur les plans de zonage, la représentation graphique du recul de l'A10, entre l'avenue du Grand Sud et la rue Philippe Maupas.

En effet, ce sont des reculs par rapport à l'axe de l'A10 mais les tirets mentionnés représentent des reculs par rapport aux limites de propriétés.

Il est proposé de modifier sur les plans de zonages (P1 et P2) les tirets matérialisant les reculs de l'axe de l'A10 en cohérence avec la légende.



2.2. Compléter le règlement en vigueur

2.2.1. Compléter l'article 1 du règlement UD en interdisant les nouvelles aires d'exposition et de stockage le long de la route de Bordeaux et de l'av. de la République

La zone UD couvre les espaces urbains mixtes bordant l'avenue de la République et la route de Bordeaux et desservis par le réseau urbain de bus.

L'objectif est de favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain, et permettre la requalification de la route de Bordeaux et l'avenue de la République en un boulevard urbain aux fonctions urbaines diversifiées.

Trois orientations d'aménagement et de programmation précisent les objectifs, enjeux et principes d'aménagement de ces deux axes.

Ainsi, l'objectif est de transformer ces 2 axes en boulevards urbains structurants et attractifs, composés d'un front bâti offrant des logements, ainsi que des commerces de proximité et services en pieds d'immeubles.

Pour ces raisons, il n'est pas souhaité permettre des stockages à l'air libre, ainsi que l'installation d'aires d'exposition extérieures comme on a pu voir se développer ces dernières années.

Or, aujourd'hui, les aires d'exposition et de stockage à l'air libre ne sont ni interdites ni autorisées sous conditions. Pour cette raison, **il est proposé de compléter le règlement « UD ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites » en interdisant les aires d'exposition et de stockage à l'air libre.**

Extrait p74 du règlement de la zone UD à compléter :

UD-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc. ;
- les aires d'exposition et de stockage à l'air libre.
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés.

Dans le **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** fixée au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme et délimité au plan de zonage, tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

2.2.2. Compléter l'article 2 du règlement des zones à dominante d'habitat (UA, UB, UC, UD, UF et UH) afin de souligner l'importance de limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Le règlement de ces zones prévoit déjà, à l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », que dans le cas d'implantation en limite séparative, les constructions doivent être orientées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions présentes sur les terrains voisins.

Cette problématique des ombres portées concerne les constructions qu'elles soient ou non implantées en limites séparatives.

Pour cette raison, **il est proposé de compléter l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de ces zones à dominante d'habitat (UA** *(centre bourg)*, **UB** *(rue de Joué),* **UC** *(zone à dominante d'habitat individuel),* **UD** *(zone de renouvellement urbain)*, **UF** *(zone d'habitat collectif)* **et UH** *(hameaux)),* **en ajoutant que :**

- **Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.**

2.2.3. Clarifier la rédaction de l'article 7.

2.2.3.1. Dans les zones à dominante d'habitat (UA, UB, UC, UD et UF) en simplifiant aussi les schémas d'illustration.

Dans les zonages du PLU à dominante d'habitat (zones UA *(Centre bourg),* UB *(rue de Joué),* UC *(zone à dominante d'habitat individuel),* UD *(zone de renouvellement urbain,* et UF *(zone d'habitat collectif),* la rédaction de l'article 7 pose des problèmes d'interprétation et les schémas représentant cette règle ne sont pas assez explicites.

En UC :

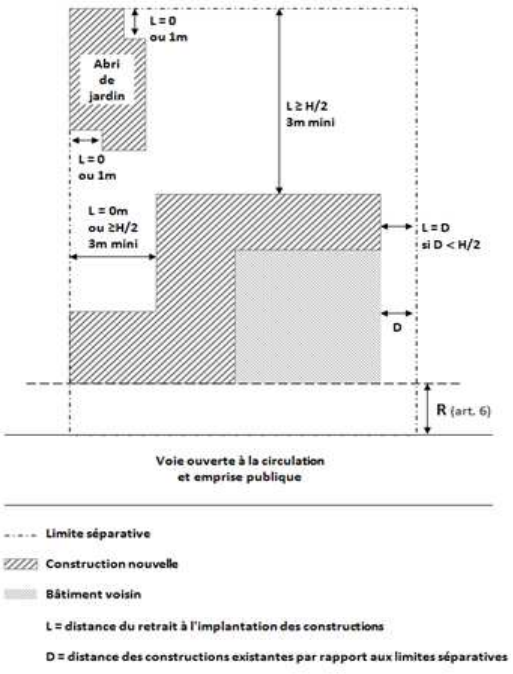
Exemple en zone UC : *(extrait)*
«Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), à condition :
  - que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 6 mètres
  - ou qu'elles soient implantées au droit de bâtiments voisins en bon état et de hauteur sensiblement équivalente;

- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres;

- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant en bon état sur le terrain »

SCHEMA UC-7



Il est proposé de reprendre la rédaction de la façon suivante :
« Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives à condition :
  . que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 6 mètres ***(schéma1)***
  . ou qu'elles soient adossées à un bâtiment voisin en bon état de plus de 6 m de hauteur sur la limite sans en dépasser les limites et la hauteur *(schéma 3)*
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m ***(schéma 2)***

Il est proposé de supprimer la notion de « prolongement de bâtiment existant » difficile à interpréter et de modifier aussi les schémas illustrant les règles par de nouveaux schémas.

Schéma 1

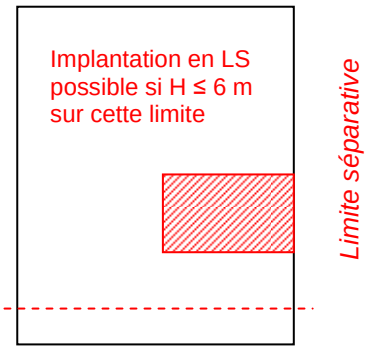


Schéma 2

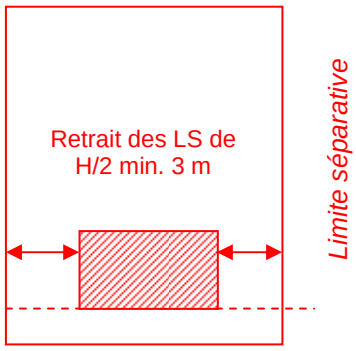
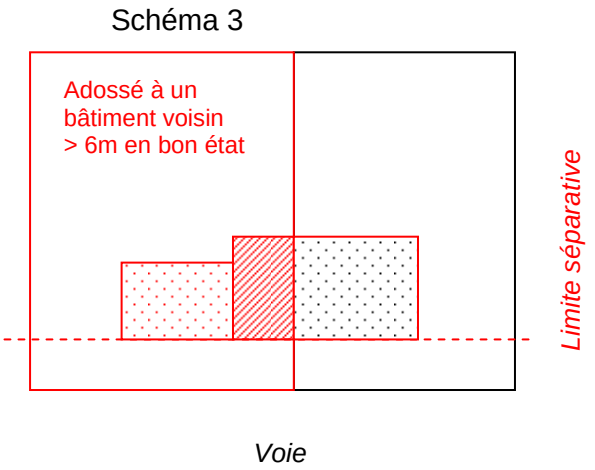


Schéma 3



Construction existante

Construction nouvelle

LS Limites Séparatives

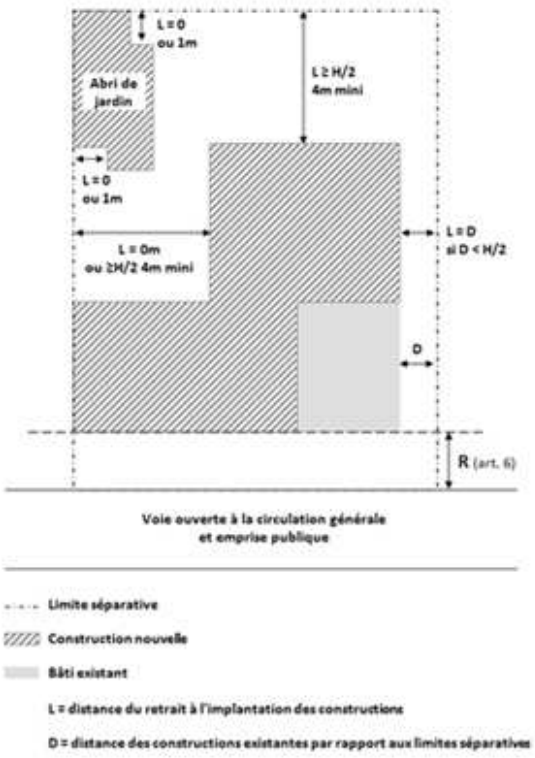
H Hauteur maximale de la construction

En UA :

Les constructions peuvent être implantées (cf. schéma UA-7) :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s);
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres;
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le même terrain.

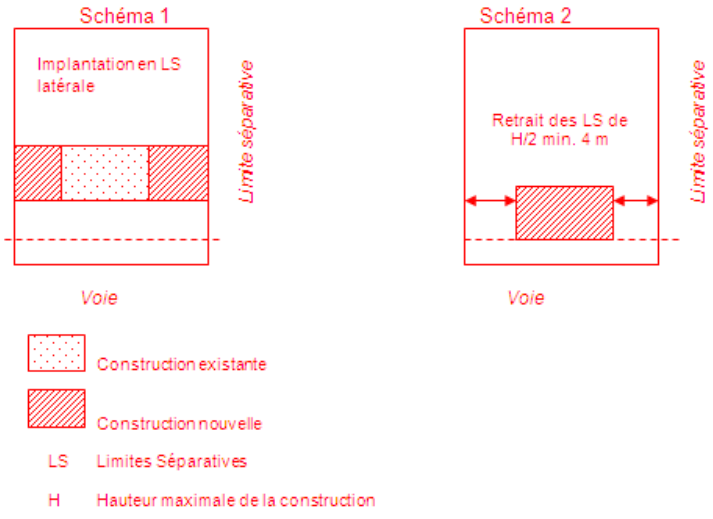
SCHEMA UA-7



Il est proposé de supprimer la notion de « prolongement de bâtiment existant » difficile à interpréter et de modifier aussi les schémas illustrant les règles par de nouveaux schémas.

Les constructions peuvent être implantées (cf. schéma UA-7) :

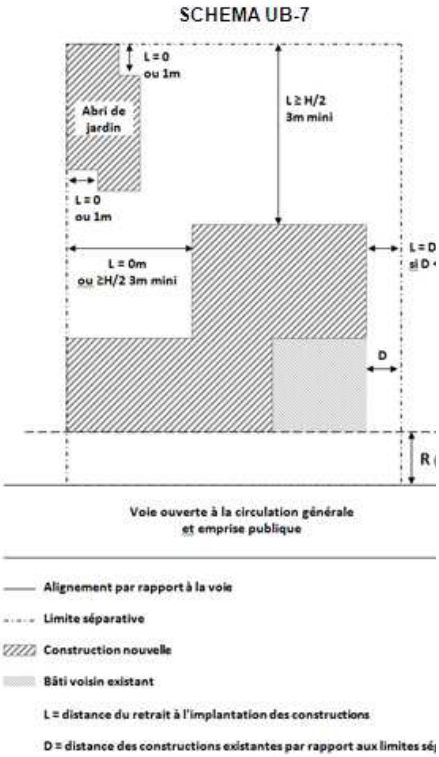
- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) *(schéma1)*;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres *(schéma2)* ;
- ~~soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le même terrain.~~



En UB :

Les constructions doivent être implantées (cf. schéma UB-7) :

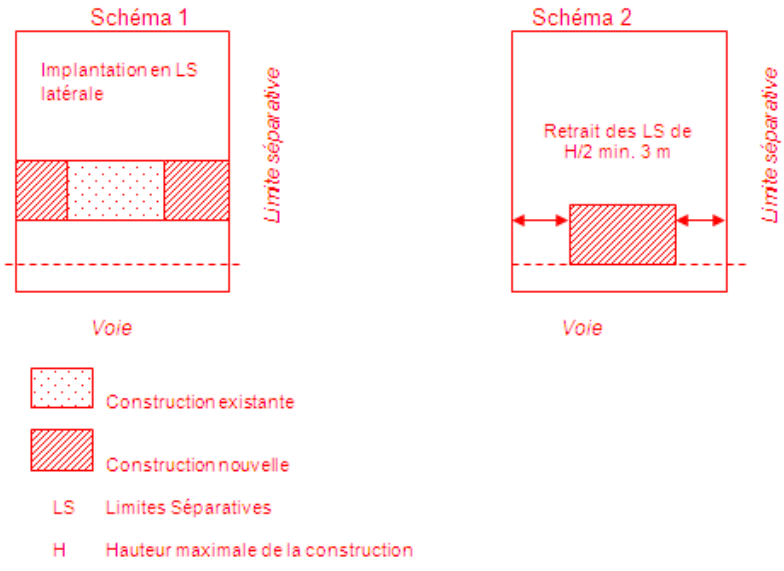
- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant.



Il est proposé de supprimer la notion de « prolongement de bâtiment existant » difficile à interpréter et de modifier aussi les schémas illustrant les règles par de nouveaux schémas.

Les constructions doivent être implantées ~~(cf. schéma UB-7)~~ :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) *(schéma1)*,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres *(schéma2)*,
- ~~soit dans le prolongement d'un bâtiment existant.~~



En UD :

1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

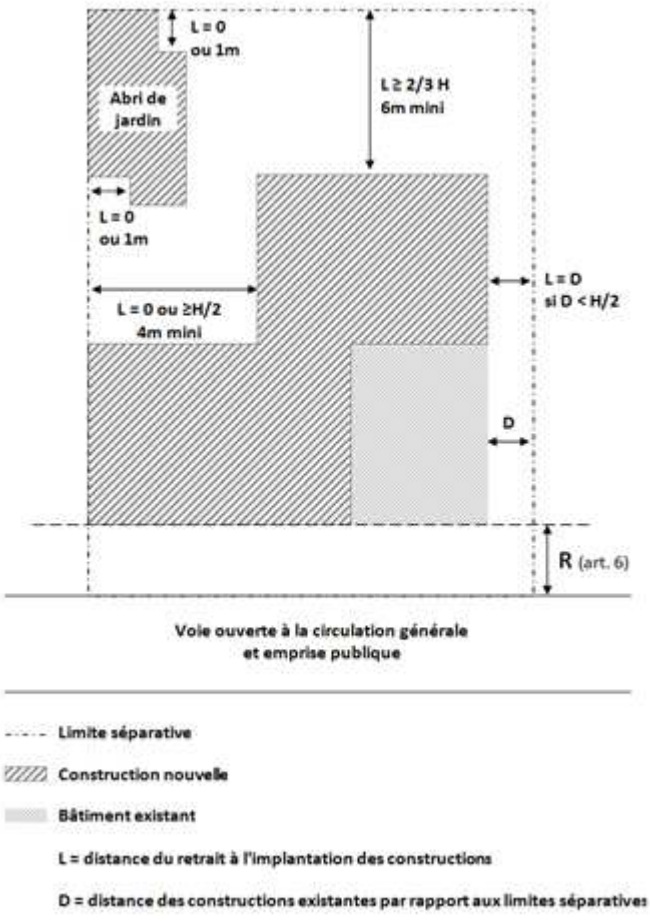
Les constructions doivent être implantées (cf. schéma UD-7) :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant en bon état.

2. Implantation des constructions par rapport à la limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale aux deux tiers de leur hauteur avec un minimum de 6 mètres (cf. schéma UD-7).

SCHEMA UD-7



Il est proposé de supprimer la notion de « prolongement de bâtiment existant » difficile à interpréter et de modifier aussi les schémas illustrant les règles par de nouveaux schémas.

1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées ~~(cf. schéma UD-7)~~ :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) *(schéma1)*,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres *(schéma2)*,
- ~~soit dans le prolongement d'un bâtiment existant en bon état.~~

2. Implantation des constructions par rapport à la limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale aux deux tiers de leur hauteur avec un minimum de 6 mètres ~~(cf. schéma UD-7)~~ *(schéma2)*.

Schéma 1

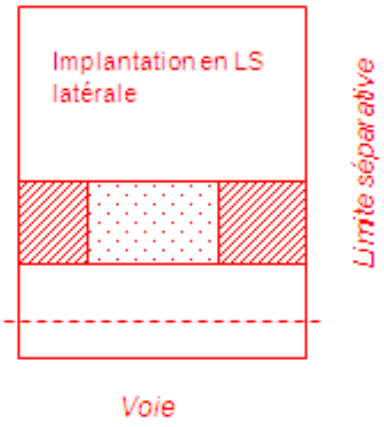
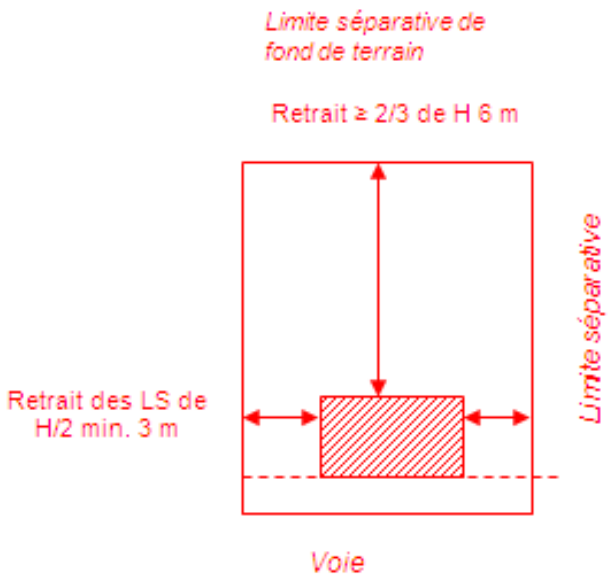


Schéma 2



Construction existante

Construction nouvelle

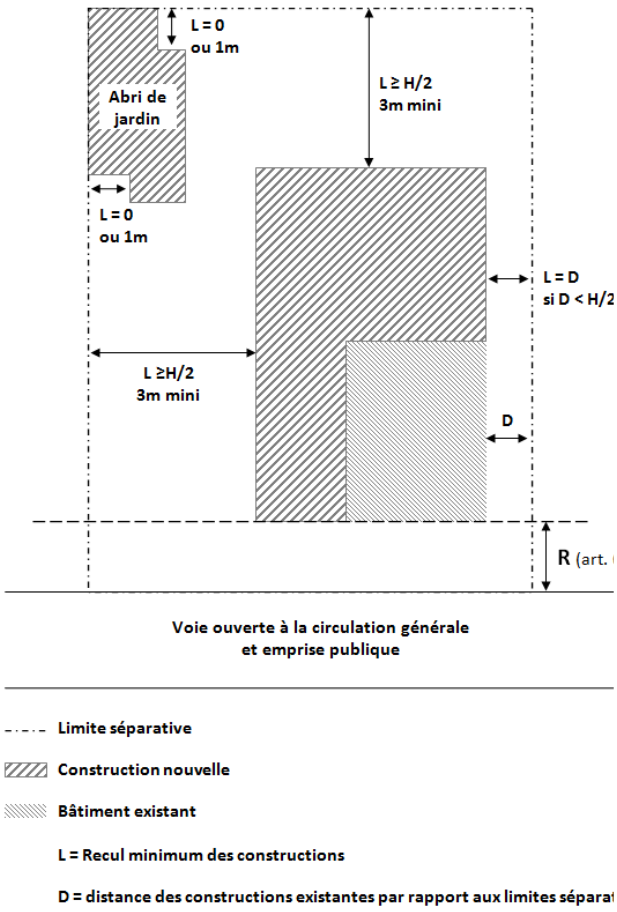
LS Limites Séparatives

H Hauteur maximale de la construction

En UF :

Les bâtiments à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées (cf. schéma UF-7) :

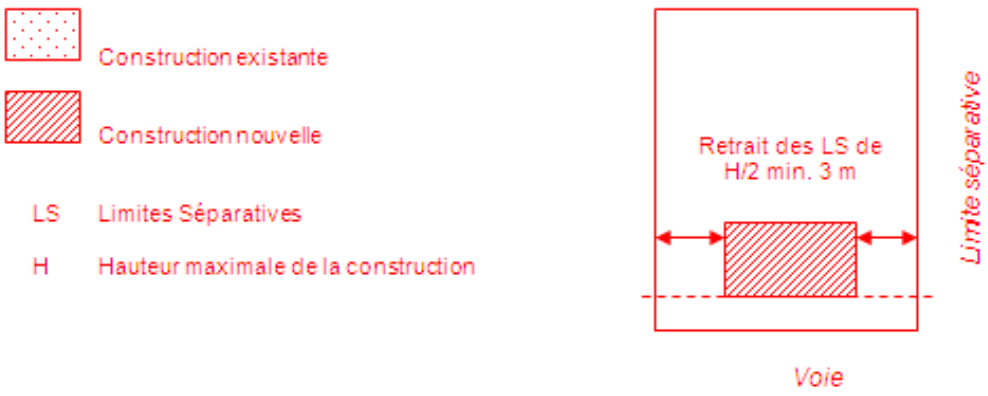
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain.



Il est proposé de supprimer la notion de « prolongement de bâtiment existant » difficile à interpréter et de modifier aussi le schéma illustrant les règles.

Les bâtiments à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées (cf. schéma UF-7) :

- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres,
- ~~soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain.~~



2.2.3.2. Dans la zone d'activités économiques (UX)

Il est proposé à l'article 7 de la zone UX *(zone à vocation économique)* **de réécrire l'interdiction de s'implanter en limites séparatives en limite des zones d'habitat** (P193)

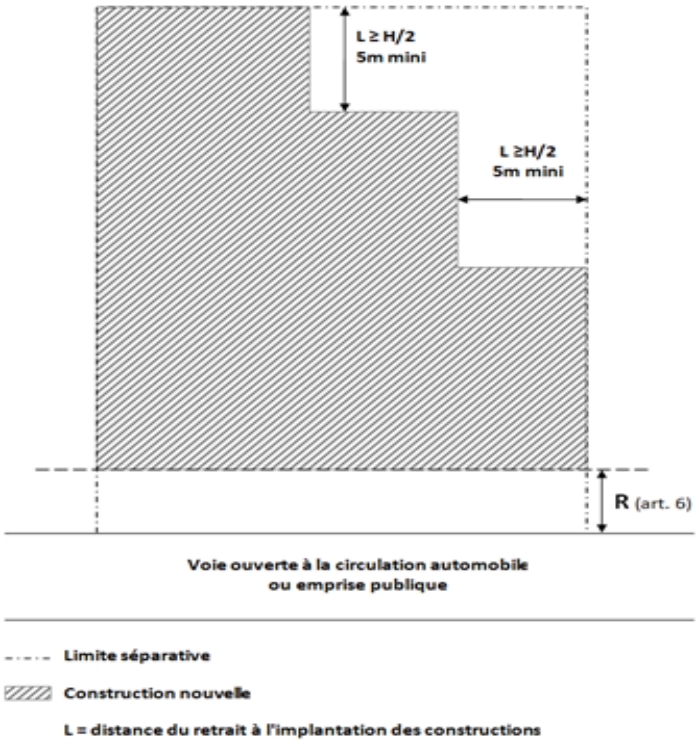
Extrait article 7 du règlement UX

Les constructions doivent être implantées (cf. schéma UX-7) :

- soit en limite(s) séparative(s), si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie, conformément à la réglementation en vigueur,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

~~En limite de zone d'activités, la construction en limite séparative est interdite.~~

SCHEMA UX-7



En limite des zonages du PLU à vocation d'habitat, la construction sur cette limite séparative est interdite.

2.2.4. Modifier l'article 9 en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol *(art R420-1 du code de l'urbanisme)* (zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, US, UX, A et N)

La notion d'emprise au sol des constructions a été modifiée par le décret du 27 février 2014 *(art. R420-1 Code Urbanisme)*.

Initialement, l'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Ainsi, l'emprise au sol intégrait les débords tels que les bandeaux, corniches, marquises, etc, de même que les surplombs tels que les balcons, coursives, loggias, etc.

Le décret du 27 février 2014 est venu préciser cette notion en ajoutant que « toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

Il est donc proposé de compléter la définition des emprises au sol figurant à l'article 9 des règlements fixant des emprises au sol (zones UA, UB, UC, UD, UF, UH, US, UX, A et N) en reprenant la définition complète du décret, repris à l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

Zones UA, UB, UC, UD, UF :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords ~~(auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises, etc.)~~ et surplombs ~~(encorbellements, balcons, loggias, coursives)~~ inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Zones UH, US, UX, A et N :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2.2.5. Compléter et corriger l'article 12 concernant les normes de stationnement

2.2.5.1. Prévoir des normes de stationnement automobiles pour les nouvelles activités de « Restauration »

Des règles en matière d'hébergement/hôtellerie, de commerce, d'artisanat ont été mentionnées au P.L.U. Néanmoins, aucune règle n'a été citée pour les activités de restauration.

Par ailleurs, le P.O.S prévoyait une norme de stationnement qui n'a pas été reprise dans le P.L.U., même si elle fonctionnait et semblait bien correspondre aux besoins de ce type d'activités *(1 place pour 3 couverts et 5 places pour le personnel)*

Cela concerne les zones :
- UB : la rue de Joué,
- UD : zone mixte en renouvellement urbain,
- UF : zone d'habitat collectif,
- UX : zone à vocation économique.

Il est proposé de compléter l'article 12 des règlements UB, UD, UF et UX, **afin d'inscrire une norme de stationnement automobiles pour les nouvelles activités de restauration,** à raison d'1 place pour 3 couverts et 5 places pour le personnel.

Il est proposé enfin d'appliquer cette même règle dans le périmètre de modération des normes de stationnement, correspondant aux secteurs de desserte en transport en communs.

Il est proposé en UB, UD et UF d'appliquer cette règle uniquement dans les cas de changement de destination ou de constructions nouvelles, afin de tenir compte des petits commerces de proximité déjà existants dans ces secteurs.

Extrait du règlement UX :

	Livraisons : si réserves ⊐ 200 m² = mini 1 place.
Commerce*	1/ Pas de normes si < 100 m². 2/ 100 m2 ≤ SP ≤ 1000 m2 : mini 1 place pour 50 m². 3/ SP > 1000 m2 : mini 1 place pour 25 m². Livraisons : si réserves ⊐ 200 m² = 1 aire ≤ 10% SP. Restauration : 1 place pour 3 couverts + 5 places pour le personnel

Extrait des règlements UB, UD et UF :

Commerce*	Pas de norme imposée si moins de 100 m². >100 m² : 1 place pour 50 m². Si réserves > 200 m² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves. Restauration (dans le cas de constructions nouvelles ou de changement de destination) 1 place pour 3 couverts + 5 places pour le personnel

2.2.5.2. Corriger la norme de livraison pour les commerces, l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt dans le règlement UX

Le règlement de la zone UX *(zone à vocation économique)* prévoit, pour des réserves supérieures à 200 m², une aire de livraison inférieure à 10% de la surface de plancher pour les commerces, l'artisanat et l'industrie.
Or, l'aire de livraison doit être au moins égale à 10% de la surface de plancher et non pas inférieure à 10%.

De la même façon, pour les entrepôts, l'aire de livraison est inférieure à 10% de la surface de plancher, dont 20 m² minimum. Là aussi, l'aire de livraison doit être au moins égale à 10% de la surface de plancher avec un minimum de 20 m².

Il est proposé de corriger l'article 12 du règlement de la zone UX.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP) à l'exception de l'hébergement hôtelier.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 place par logement de moins de 25 m². 1,5 place par logement de 25 à 50m². 2 places par logement de 50 m² et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Hébergement hôtelier	Mini 1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.
Bureaux*	Mini 1 place pour 50 m². Livraisons : si réserves > 200 m² = mini 1 place.
Commerce*	1/ Pas de normes si < 100 m². 2/ 100 m2 ≤ SP ≤ 1000 m2 : mini 1 place pour 50 m². 3/ SP > 1000 m2 : mini 1 place pour 25 m². ~~Livraisons : si réserves > 200 m² : une aire de livraison ≤ 10% SP.~~ Livraisons : Si réserves > 200 m² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves
Artisanat*	Pas de normes si ≤ 100 m². > 100 m2 : mini 1 place pour 50 m². ~~Livraisons : si réserves > 200 m² : une aire de livraison ≤ 10% SP.~~ Livraisons : Si réserves > 200 m² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves
Industrie*	Mini 1 place pour 50 m² ~~Livraisons : si réserves > 200 m² : une aire de livraison ≤ 10% SP.~~ Livraisons : Si réserves > 200 m² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves
Entrepôt	Mini 1 place par tranche de 200 m² ~~Livraison = 1 aire ≤ 10% SP dont 20 m² mini.~~ Livraison = 1 aire ≥ 10% SP dont 20 m² mini.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

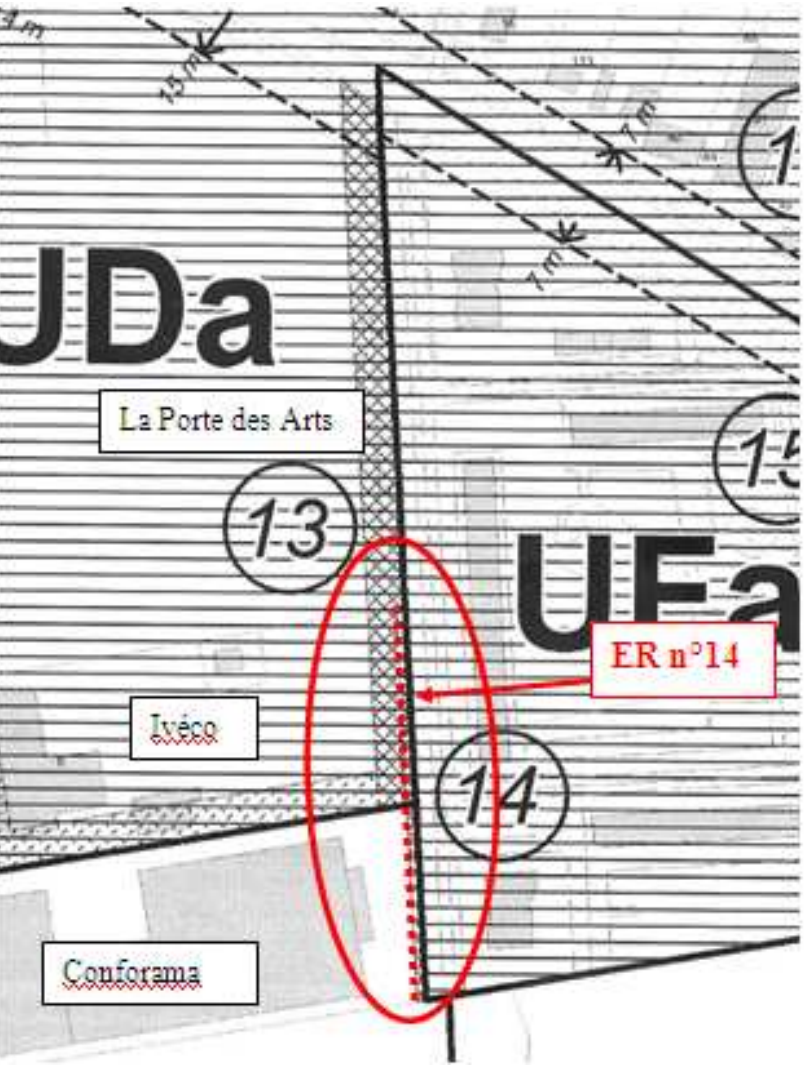
* Le calcul déterminant le nombre de places de stationnement à réaliser s'effectue en déduisant, s'il y a lieu, les surfaces affectées aux réserves.

2.3. Modifier 2 emplacements réservés

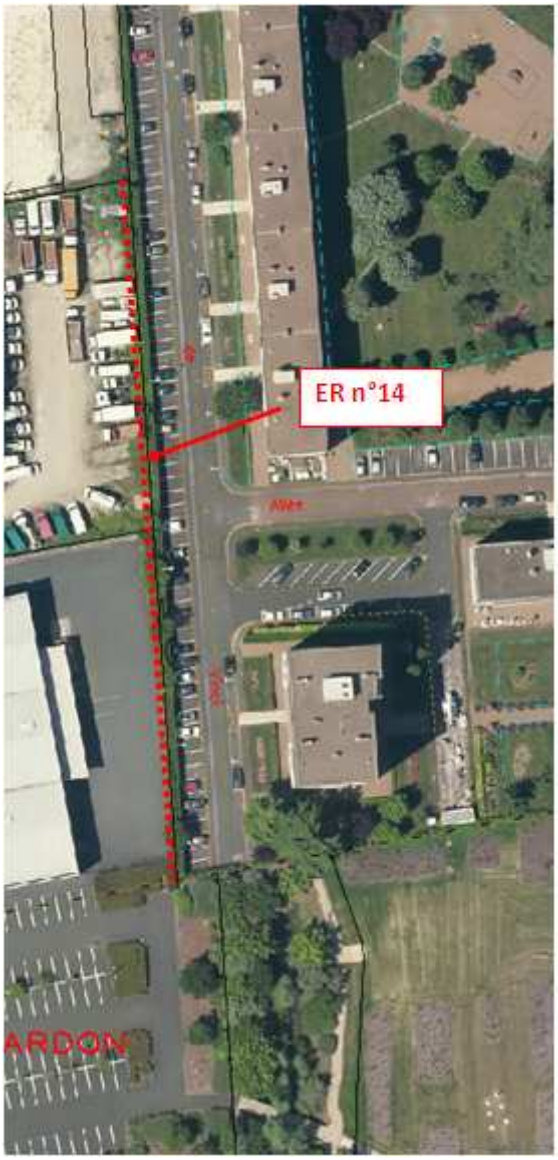
2.3.1. Compléter la délimitation de l'emplacement réservé n°14 sur le plan de zonage en poursuivant les démarches avec les propriétaires concernés

L'Emplacement Réservé n°14 (ER n°14) concerne la cr éation d'un cheminement piétons-vélos entre la Porte des Arts et le pôle culturel au bénéfice de la commune, soit une bande de 3 m de large sur environ 150 ml.

Or, la représentation graphique sur le plan de zonage de cet ER n° 14 est incomplète. Il manque dans s a partie Sud le raccordement avec le pôle culturel.

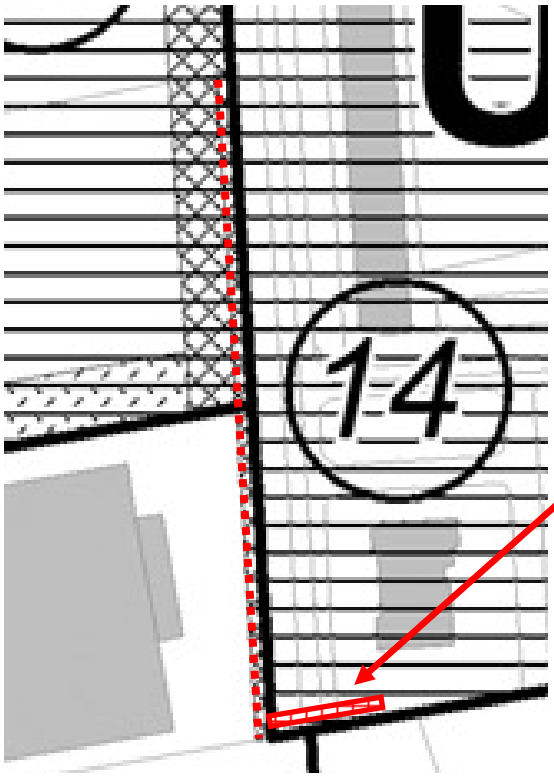


Extrait du PLU en vigueur – localisation de l'ER n°14



Extrait vue aérienne – localisation de l'ER n°14

Il est proposé de prolonger la représentation graphique de l'ER n°14 sur environ 3 m de large et 25 m de long sur la parcelle cadastrée AI n°173 (*appartenant aux copropriétaires de la résidence Gallardon)*, permettant de rejoindre le cheminement piétons déjà existant sur le site du pôle culturel (Ecole de musique et Médiathèque) (voir schéma ci-après) **(P1 et P2)**



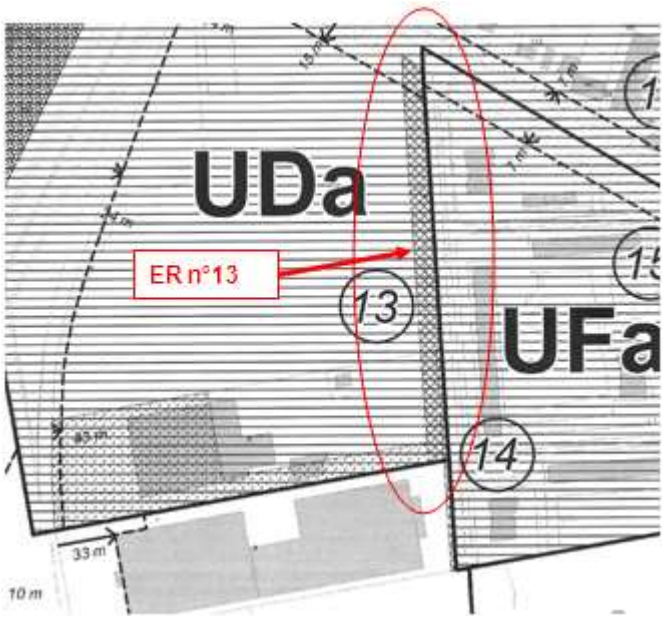
Proposition de prolongation de l'ER n°14 sur le plan de zonage graphique



Vue aérienne – visualisation de la prolongation de l'ER n°14

2.3.2. Corriger la destination de l'emplacement réservé n°13

L'Emplacement Réservé n°13 (ER n°13) concerne la cr éation d'un espace végétal ouvert intégrant cheminement piétons-vélos entre l'avenue de la République et le Sud de la Porte des Arts.



Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Porte des Arts », l'objectif est de développer les liaisons douces en cohérence avec le réseau existant et projeté sur les quartiers environnants (médiathèque, école de musique, Cap Sud).

Une erreur s'est glissée dans la destination de cet emplacement réservé n°13 indiquée dans la liste de s emplacements figurant sur les plans de zonage.

Cet emplacement réservé n°13 concerne bien « la cré ation d'un espace végétal et d'un cheminement piétons-vélos entre l'avenue de la République et le Sud de la Porte des Arts », et non pas « la création d'une voie d'accès entre l'avenue du Grand Sud et le Sud de la Porte des Arts ».

Il est proposé de corriger le tableau figurant sur les plans de zonage listant les emplacements réservés.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire
1	Cheminement piétons-vélos entre l'avenue de l'Hommelaie et les Barillers	Commune
2	Carrefour : avenue de l'Hommelaie / chemin de la Brissonnière	Commune
3	Places de stationnement : côté sud de l'allée des Jasmins	Commune
4	Jardins Familiaux : Secteur du Breuil	Commune
5	Carrefour : rue de l'Hippodrome / chemin rural n°59	Commune
6	Elargissement du chemin rural n°59	Commune
7	Aménagement de la voie communale de la Brissonière aux Mesliers	Commune
8	Espace public en cœur d'îlot entre la mairie et la rue des écoles	Commune
9	Alignement du carrefour de la Marne	Commune
10	Cheminement piétons-vélos le long de la Rue Mansart	Commune
11	Carrefour de Bois Lopin (BHNS)	Commune
12	Aménagement d'une connexion piétonne entre l'allée des Tilleuils et l'allée de la Forêt	Commune
13	Voie d'accès entre l'avenue du Grand Sud et le Sud de la Porte des Arts	Commune
14	Cheminement piétons-vélos entre la Porte des Arts et la médiathèque	Commune
15	Élargissement de la rue Rolland Pilain (trottoir)	Commune
16	Cheminement piétons-vélos entre la rue Marie Laurencin et l'Allée des Fresnes	Commune

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire
1	Cheminement piétons-vélos entre l'avenue de l'Hommelaie et les Barillers	Commune
2	Carrefour : avenue de l'Hommelaie / chemin de la Brissonnière	Commune
3	Places de stationnement : côté sud de l'allée des Jasmins	Commune
4	Jardins Familiaux : Secteur du Breuil	Commune
5	Carrefour : rue de l'Hippodrome / chemin rural n°59	Commune
6	Elargissement du chemin rural n°59	Commune
7	Aménagement de la voie communale de la Brissonière aux Mesliers	Commune
8	Espace public en cœur d'îlot entre la mairie et la rue des écoles	Commune
9	Alignement du carrefour de la Marne	Commune
10	Cheminement piétons-vélos le long de la Rue Mansart	Commune
11	Carrefour de Bois Lopin (BHNS)	Commune
12	Aménagement d'une connexion piétonne entre l'allée des Tilleuils et l'allée de la Forêt	Commune
13	**Espace végétal et cheminement piétons-vélos entre l'avenue de la République et le Sud de la Porte des Arts**	
14	Cheminement piétons-vélos entre la Porte des Arts et la médiathèque	Commune
15	Élargissement de la rue Rolland Pilain (trottoir)	Commune
16	Cheminement piétons-vélos entre la rue Marie Laurencin et l'Allée des Fresnes	Commune

2.4. Mettre en compatibilité le P.L.U. avec les dispositions de la loi A.L.U.R. d'application immédiate et renforcer les règles existantes

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014 et publiée au journal officiel le 26 mars 2014.

Elle comporte des dispositions d'application immédiate (article 157), notamment :
- la suppression des superficies minimales des terrains dans les règlements
- la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) dans les règlements
- la caducité des règles d'urbanisme des lotissements de plus de 10 ans

Ces dispositions de la loi A.L.U.R. étant d'application immédiate, même si une superficie minimale a été inscrite dans le règlement du P.L.U., de même qu'un COS, la disposition n'est d'ores et déjà plus opposable aux demandes d'autorisations du droit des sols.

Afin de mettre en compatibilité le P.L.U. avec la loi A.L.U.R., il est proposé de supprimer à la fois les superficies minimums et les COS existants au PLU en vigueur, et de mettre à jour la liste des lotissements disposant de règles d'urbanisme annexée au P.L.U..

Aussi, afin de préserver l'intérêt paysager fort de ces secteurs, en cohérence avec la trame verte du P.L.U. et du SCOT, il est proposé d'examiner les autres outils à notre disposition.

2.4.1. Mettre en compatibilité le P.L.U. avec les dispositions de la loi A.L.U.R.

2.4.1.1. Supprimer les superficies minimales des terrains

Dans le cadre du P.L.U. en vigueur, des superficies minimales de terrains avaient été conservées :
- dans les hameaux *(1500 m² en UH et 900 m² en UHa)*
- dans des secteurs d'habitat spécifiques, se distinguant par une moindre densité bâtie et un environnement boisé ou insérées dans la trame verte, dans lesquelles il a été souhaité préserver les caractéristiques actuelles :
  - Les secteurs résidentiels de l'Hommelaie et de l'allée Brûlée, situés à l'intérieur du Bois de Chambray *(2000 m² en UCc)*
  - La rive Sud de l'avenue de la République entre l'allée des Tilleuls et l'allée des Charmettes, ainsi que l'allée Jean de Ockeghem, les secteurs résidentiels de l'allée des Charmettes, des Barillers et du Petit Buisson *(1500 m² en UCd).*
- dans les secteurs d'activités économiques de la Papoterie et des Barillers, en vue de maintenir la vocation du site et garantir la qualité urbaine et paysagère de cette entrée Est de la commune *(1500 m² et 3000 m² en UXa, et 4500 m² en UXa1).*

Conformément au code de l'urbanisme, la taille minimale des terrains a été limitée dans ces zones pour « *des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle était justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

La taille minimale des terrains imposée est variée en fonction de la morphologie urbaine des espaces concernés.

Il est donc procédé à la suppression des superficies minimales des terrains figurants aux articles 5 des règlements des zones UH, UC et UX.

UH-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Pour les constructions nouvelles, la superficie minimale du terrain requise est de 1 500 m², à l'exception des secteurs suivants :~~

~~- dans le **secteur** UHa : 900 m² ;~~

~~- dans le **secteur** UHb : non réglementé.~~

~~Dans le cas d'opérations de lotissement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.~~

Dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

UC-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas imposé de superficie minimale des terrains sauf :~~

~~- dans le **secteur** UCc : 2 000 m² ;~~

~~- dans le **secteur** UCd : 1 500 m².~~

~~Dans le cas d'opérations de lotissement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.~~

Dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

UX-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas imposé de superficie minimale des terrains sauf pour les constructions nouvelles implantées dans les secteurs suivants :~~

~~- dans le secteur UXa, au nord de l'avenue de la République : 1 500 m² ;~~

~~- dans le secteur UXa, au sud de l'avenue de la République : 3 000 m² ;~~

~~- dans le secteur UXa1 : 4 500 m².~~

Dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

2.4.1.2. Supprimer les Coefficients d'Occupation des Sols (COS)

Dans le cadre du PLU en vigueur, il a aussi été conservé un coefficient d'occupation des sols (COS) dans :

- le secteur de la Petite Madelaine *(UXb),* où un COS de 0.26 avec une surface maximale de plancher de 40 000 m² a été prescrit,
- le site de l'ECOPARC d'activités tertiaires dédié à la santé *(USc)* où le COS est de 0.5.

Ceci a résulté de la volonté de pouvoir encadrer davantage les projets compte tenu de la grande taille des terrains.

Il est donc procédé à la suppression des coefficients d'Occupation des Sols figurants aux articles 14 des règlements des zones US et UX.

US-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol à l'exception du secteur USc où celui-ci est de 0,5.~~

UX-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol à l'exception du secteur UXb où celui-ci est de 0,26 et où la surface maximale de plancher est limitée à 40 000 m².~~

2.4.1.3. Corriger dans les annexes du P.L.U. la liste des lotissements disposant de règles d'urbanisme spécifiques

Pour les lotissements couverts par un P.L.U., la loi ALUR organise (article 159 de la loi) la caducité des règles d'urbanisme du lotissement contenues dans le règlement ou le cahier des charges, au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer, dès l'entrée en vigueur de la loi.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Ainsi, les règles d'urbanisme des lotissements cités ci-dessous ont cessé de s'appliquer depuis le 26 mars 2014.

Cela concerne :

- Le lotissement « Les Bois de Chambray », Résidence « Les Charmettes », approuvé le 2 décembre 1974 et modifié.
- Le lotissement « Les Vignes de la Branchoire » approuvé le 23 janvier 1990 et modifié.
- Le lotissement « Le Clos Robert », approuvé le 5 novembre 1974 et modifié.
- Le lotissement du « Bois de Chambray » (Allée des Prunus/ Allée de la Forêt – 27 lots) approuvé le 10 février 1972.
- Le lotissement « La Petite Branchoire » (Allée Brûlée – 4 lots) approuvé le 6 février 1969 et modifié
- Le lotissement « La Petite Branchoire » (7 lots) approuvé le 6 février 1969 et modifié.
- Le lotissement « La Grenouillère » (78 à 90 rue de l'Hippodrome – 7 lots) approuvé le 6 mai 1964 et modifié.
- Le lotissement « La Pièce des Genêts » (58 à 76 rue de l'Hippodrome – 11 lots) approuvé le 22 avril 1958 et modifié.
- Le lotissement « Buslot Guillement » (rue des Buissons/ Allée des Vignes – 22 lots) approuvé le 17 mars 1960 et modifié.

Ainsi, il est procédé à la modification de la liste des lotissements disposant d'un règlement spécifique applicable et figurant dans les annexes du PLU.

Liste des lotissements de plus de 10 ans ayant conservé leur propre règlement

- Lotissement « BUSLOT GUILLEMENT » (Rue des Buissons / Allée des Vignes – 22 lots)
  N° 59L122 approuvé le 17/03/60 modifié les 06/05/74 et 25/06/88

- Lotissement « LA PIECE DES GENETS » (58 à 76 rue de l'Hippodrome – 11 lots)
  N° 57L143 approuvé le 22/04/58 modifié le 08/07/2010

- Lotissement « LA GRENOUILLERE » (78 à 90 rue de l'Hippodrome – 7 lots)
  N° 64L6 approuvé le 06/05/64 modifié les 03/08/64, 20/10/72, 08/07/80 ; 02/05/2007, 11/12/2007, 24/02/2009 et 26/05/2010

- Lotissement « LA PETITE BRANCHOIRE» (7 lots)
  Sous C338 N°68L101 approuvé le 06/02/69, modifié les 11/06/85 et 24/03/2009

- Lotissement « LA PETITE BRANCHOIRE» (Allée Brûlée - 4 lots)
  Sous C339 N°68L115 approuvé le 06/02/69, modifié le 07/05/93

- Lotissement du « BOIS DE CHAMBRAY» (Allée des Prunus / Allée de la Forêt - 27 lots)
  N°71L230 approuvé le 10/02/72

- Lotissement du « BOIS DE CHAMBRAY» résidence « LES CHARMETTES » (Allée des Charmettes - 19 lots)
  N°73L88 approuvé le 02/12/74, modifié les 17/07/75, 10/08/83, 30/12/87, 05/10/93, 11/12/2007, 23/09/2009 et 19/04/2010

- Lotissement « LE CLOS ROBERT » (Rue du Clos Robert/ Rue Clément ADER/ Rue Louis Blériot/ Rue Charles Lindbergh)
  N°74L48 et 78L89 approuvé le 05/11/74, modifié les 24/02/76, 12/04/77, 30/09/77, 23/11/77, 25/01/78, 30/11/78, 05/12/83, 31/01/89, 26/04/89, 05/02/91, 26/03/93, 01/08/2000, 30/06/2005, 31/03/2010 et 10/10/2012.

Liste des lotissements de moins de 10 ans avec un règlement de lotissement

- Lotissement « HALGRIN » (La Giraudière Nord – 10 lots dont 9 à bâtir)
  N°370500040001 approuvé le 04/04/2005

- Lotissement « LE PARC DU SAINT LAURENT » (22 route du Saint Laurent – 5 lots à bâtir)
  N°PA 037.050.08.0002 approuvé le 09/09/2008

- Lotissement « DE LA HAUTE CHEVALERIE » (Rue de la Haute Chevalerie – 6 lots à bâtir)
  N°PA 037.050.10.00001 approuvé le 15/09/2010

- Lotissement « SCI LES PAPOUILLEAUX » (5-7 rue de Chemin Rouge – 4 lots à bâtir)
  N°PA 037.050.11.00001 approuvé le 25/05/2011

- Lotissement « LANCELEUR » (20 rue Claude Bernard – 8 lots à bâtir)
  N°PA 037.050.14.00001 approuvé le 28/05/2014

2.4.2. Renforcer les règles existantes afin de préserver l'intérêt paysager fort de ces secteurs

Il a été réaffirmé dans le cadre du P.A.D.D. l'importance de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels et des paysages. La municipalité a souligné notamment l'enjeu écologique du patrimoine rural que représente l'espace rural ponctué de hameaux.

Dans plusieurs hameaux, la pression de l'urbanisation est encore forte et de ce fait la préservation des paysages est un enjeu. Inséré dans la trame verte et bleue de la commune, l'objectif est aussi de conserver la biodiversité, en protégeant les réservoirs et les corridors écologiques.

De la même façon, les secteurs résidentiels de l'Hommelaie et de l'allée Brûlée, la rive sud de l'av. de la République (entre l'allée des Tilleuls et l'allée des Charmettes), le secteur résidentiel du petit Buisson, celui de l'allée Jean de Ockeghem et celui des Barillers, se distinguent par une moindre densité lié à un environnement paysager et boisé important, participant à la valorisation de la trame verte du territoire communal.

Afin de préserver l'intérêt paysager fort de ces secteurs, **il est proposé d'examiner les autres outils à notre disposition.**

Le législateur a créé un nouvel « outil » afin de prendre en compte la biodiversité, avec le « coefficient de biotope par surface », venant en complément de la surface minimale d'espaces verts demandée.

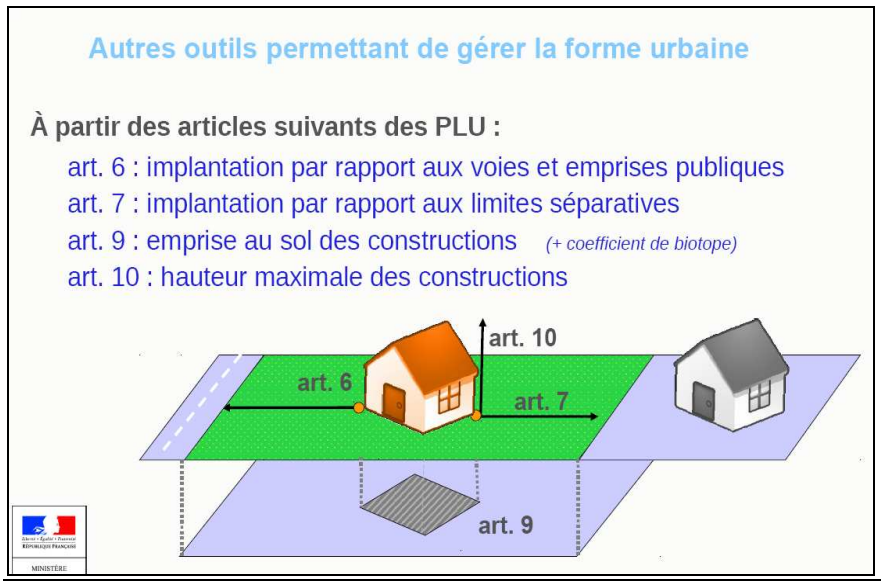
Le but est d'imposer une part minimum de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville *(article L123-1-5 du code de l'urbanisme).*

Définition « éco-aménageable » *: sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées, surfaces alvéolées perméables, zones humides,* etc.

$$\frac{\text{Surface favorable à la nature}}{\text{Surface de la parcelle construite ou à construire}}$$

Néanmoins, vu la complexité de sa mise en œuvre et de son suivi, **il est proposé de ne pas retenir ce dispositif.**

D'autres outils permettent de gérer la forme urbaine.



Il est proposé de renforcer les règles déjà existantes en matière :

1) **D'implantation par rapport aux limites séparatives** *(article 7)*
2) **D'emprise au sol maximale des constructions** *(article 9)*
3) **De hauteur maximale des constructions** *(article 10)*

2.4.2.1. Modification de l'article 7 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives dans les hameaux (UH et UHa) et dans la zone économique de la Papoterie et des Barillers (UXa et UXa1)

Aujourd'hui, dans le PLU, dans les hameaux (zonage UH *(hameaux)* **et UHa** *(hameau des Touches/ Thibaudière)***) :** les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que la hauteur sur cette limite n'excède pas 6m maximum ou au droit d'un bâtiment voisin en bon état et de hauteur sensiblement équivalente.

Il est proposé de supprimer la possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives dans les zones de hameaux (UH et UHa). Cette disposition vient renforcer l'importance de la trame verte et des continuités végétales.

Il est proposé comme précédemment en UA, UB, UC, UD et UF de clarifier la rédaction de l'article 7 en supprimant la notion de « prolongement de bâtiment existant » difficile à interpréter et de modifier aussi le schéma illustrant la règle.

Ainsi, il est proposé de modifier l'article 7 du règlement des zones UH, UHa comme suit :

UH-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les constructions doivent être implantées :

~~- soit en limite(s) séparative(s), à condition :~~

~~- que leur hauteur sur cette limite n'excède par 6 m maximum ;~~

~~- que les constructions soient implantées au droit de bâtiments voisins en bon état et de hauteur sensiblement équivalente ;~~

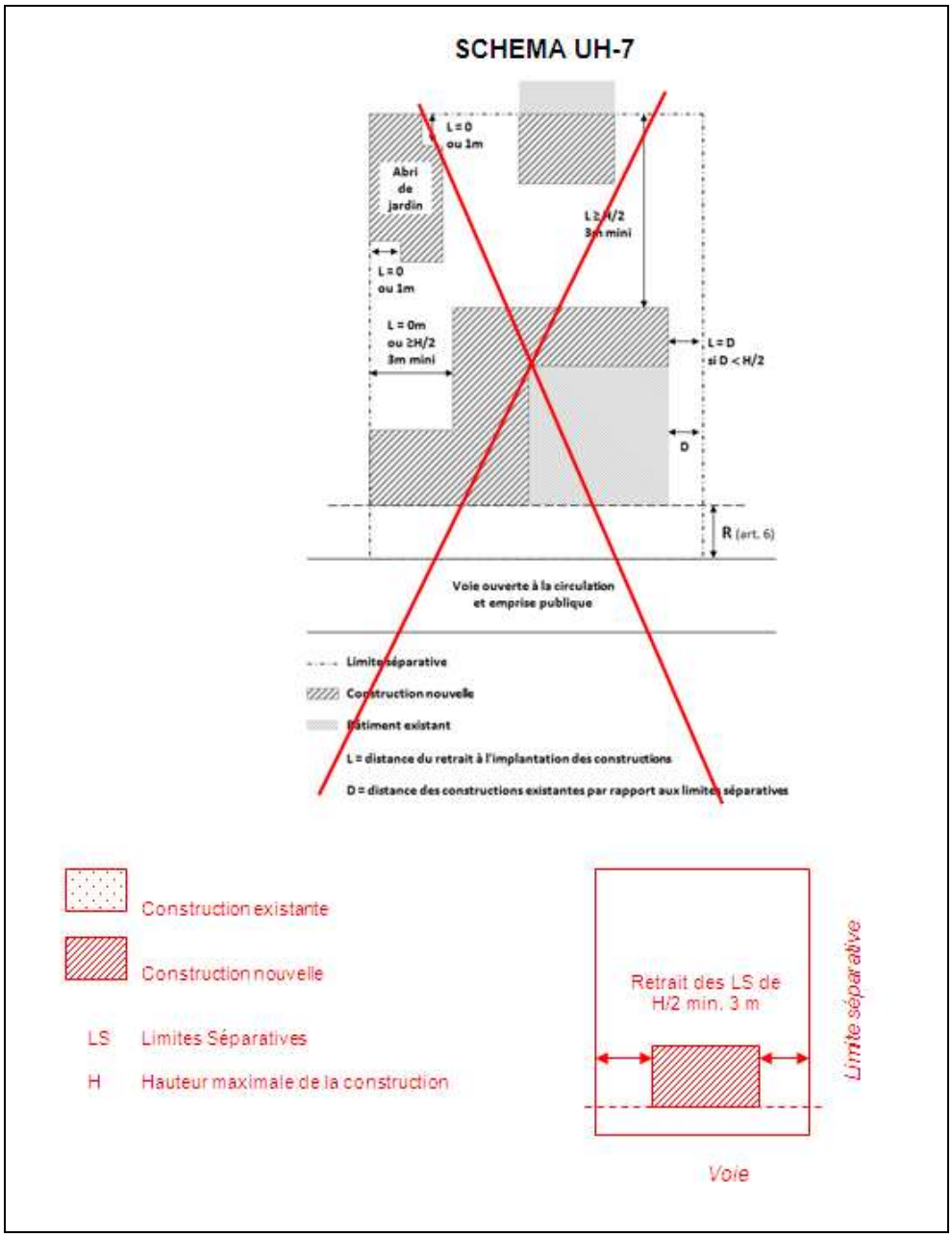
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres,

~~- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain.~~

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

~~Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction devra choisir une orientation visant à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.~~



Concernant les zones d'activités économiques de la Papoterie et des Barillers (**UXa et UXa1),** le règlement impose que les constructions soient implantées soit en limites séparatives (sous réserves de mesures pour la sécurité, notamment risque incendie), soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Il est proposé de permettre uniquement l'implantation en limites séparatives dans le cas d'une extension d'un bâtiment déjà implanté en limites séparatives.

Il est proposé de modifier l'article 7 du règlement des zones UXa et UXa1 :

UX-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

.....

Dans le secteur UXa et UXa1 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) dans le cas uniquement d'une extension d'un bâtiment déjà existant en limites séparatives, si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie, conformément à la réglementation en vigueur,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Dans le **secteur UXb**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Sur les autres zones d'habitat (UCc *(avenue Hommelaie et allée Brûlée)* et UCd *(av. de la République (partie Est) et les Barillers)*), ainsi que dans les secteurs économiques de l'EcoParc *(USc)* et de la Petite Madelaine *(UXb),* le règlement impose déjà des retraits obligatoires par rapport aux limites séparatives. Aucune modification ne sera apportée.

2.4.2.2. Modification de l'article 9 sur les emprises au sol maximales des constructions dans les zones d'habitat (UH, UHa, UCc, UCd) et dans le secteur de la Petite Madelaine (UXb)

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume de la construction tous débords (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises, etc) et surplombs (encorbellements, balcons, loggias, coursives) inclus.

L'emprise au sol intègre par exemple, l'habitation, les annexes, les piscines, etc.

Il est proposé de modifier les emprises au sol maximales des constructions autorisées dans les zones d'habitat, UH *(hameaux)*, UHa *(hameau des Touches/Thibaudière)*, UCc *(av. de l'Hommelaie et allée Brûlée)* et UCd *(av. de la République (partie Est) et les Barillers),* concernées par la suppression des tailles minimales de terrains constructibles **et sur le site économique de la Petite Madelaine**, afin de préserver leur intérêt paysager et garantir une forme urbaine aérée s'inscrivant dans le caractère de ces secteurs.
Pour les secteurs d'activités économiques de la Papoterie et des Barillers (UXa et UXa1), il est proposé de conserver les emprises au sol déjà existantes :

- 50% au Nord de l'av. République
- 20% au Sud de l'av. République
- 30% sur terrain compris entre le bassin pluvial et les 2 giratoires

Ces emprises se complètent bien avec la surface minimum d'espaces verts requis, soit 50%.

Concernant le site de l'EcoParc (USc), le COS de 0,5 a été supprimé. Actuellement, CGLM réalise la 2ème tranche de parking pour le compte de la Croix Rouge sur les terrains restant disponibles. L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie des terrains. **Il est proposé de ne rien modifier.**

2.4.2.2.1. L'emprise au sol maximale des constructions dans le hameau des Touches/ Thibaudière (UHa)

Dans le hameau des Touches/ Thibaudière (UHa), l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

La taille minimale des terrains de 900 m² était un outil qui participait au maintien du caractère paysager fort de ces secteurs en privilégiant les grandes parcelles. En supprimant la taille minimale des terrains, on peut voir se multiplier les divisions de terrains et les projets de constructions d'habitations.

Ainsi, avec une emprise au sol maximale de 30%, les emprises maximales des constructions possibles sont les suivantes :

Taille des terrains	**Emprises au sol maximum des constructions possibles**
900 m²	270 m²
750 m²	225 m²
500 m²	150 m²
300 m²	90 m²

Des terrains de 500 m² et plus peuvent aisément permettre des projets d'habitations. Avec un terrain de 300m², construire une habitation est possible même si les possibilités d'extension et d'annexes seront limitées.

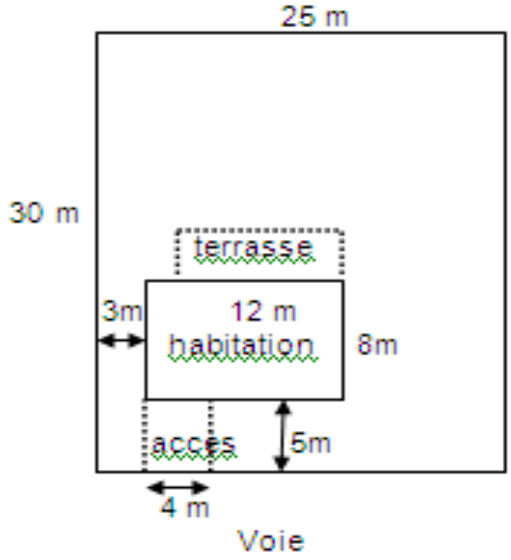
Afin de préserver l'intérêt paysager de ces secteurs, **il est proposé de conserver l'emprise maximale existante au PLU pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 900 m² dans le hameau des Touches/ Thibaudière et d'abaisser cette emprise au sol maximum des constructions pour les terrains d'une superficie inférieure à 900 m².**

Solution 1 : combinant deux emprises au sol maximum distinctes :

. 30% maxi. pour les terrains ≥ 900 m²

. **15% maxi. dans les autres cas**

Exemple de projet sur un terrain de 750 m²



Surf terrain	Emprise au sol maxi.
900 m²	270 **m²**
850 m²	127,5 m²
750 m²	112,5 m²
500 m²	75 m²
300 m²	45 m²

Sur 750 m² de terrain, cette solution permet une habitation de 96 m² et une annexe de 16,5m².
Sur 500 m², le projet est difficilement réalisable avec une emprise maximale de 75 m².

Solution 2 : combine deux emprises au sol maxi.:

. **30% maxi.** pour les terrains ≥ 900 m²

. **10% maxi.** dans les autres cas

Dans cette solution, de façon encore plus marquée, les terrains de 900 m² et plus sont favorisés.

Surf terrain	Emprise au sol maxi.
900 m²	225 **m²**
850 m²	85 m²
750 m²	75 m²
500 m²	50 m²
300 m²	30 m²

Il est proposé dans le hameau Les Touches/ Thibaudière de conserver l'emprise maximale existante de 30% au PLU pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 900 m² et d'abaisser cette emprise au sol maximum des constructions à 10% pour les terrains d'une superficie inférieure à 900 m².

UH-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

~~L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à 30% de la surface total du terrain en y incluant les annexes.~~

En UHa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- 30% de la surface total du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 900 m²
- 10% de la surface total du terrain en y incluant les annexes pour les terrains < 900 m²

2.4.2.2.2. L'emprise au sol maximale des constructions dans les autres hameaux (UH) et en UCd (Sud de l'avenue de la République, allée des Charmettes, secteur d'habitat des Barillers…)

Dans ces secteurs, l'emprise au sol des constructions est aussi limitée à 30% de la superficie du terrain.

La taille minimale des terrains de 1500 m² était là aussi un outil qui permettait de participer au maintien du caractère paysager fort de ces secteurs en privilégiant les grandes parcelles.

Ainsi, avec une emprise au sol maximale de 30%, les emprises maximales des constructions possibles sont les suivantes :

Taille des terrains	Emprises au sol maximum des constructions possibles
1500 m²	450 m²
900 m²	270 m²
750 m²	225 m²
500 m²	150 m²
300 m²	90 m²

On remarque bien que les terrains de 500 m² et plus peuvent aisément permettre des projets d'habitations. Avec un terrain de 300m², construire une habitation est possible mais si les possibilités d'extension et d'annexes seront limitées.

Afin de préserver l'intérêt paysager de ces secteurs, **il est proposé de conserver l'emprise maximale existante au PLU pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1500 m² dans ces secteurs et d'abaisser cette emprise au sol maximum des constructions pour les terrains d'une superficie inférieure à 1500 m².**

Solution 1 : combinant un recul obligatoire par rapport aux limites séparatives et deux emprises au sol maximum distinctes :

. 30% maxi. pour les terrains ≥ 1500 m²

. **15% maxi. dans les autres cas**

Dans ce cas de figure, les opérations d'habitat sur des terrains par exemple de 900 m² et plus sont favorisées.

Surf terrain	Emprise au sol maxi.
1500 m²	300 m²
1450 m²	217,5 m²
1200 m²	180 m²
900 m²	135 m²
500 m²	75 m²
300 m²	45 m²

Solution 2 : combinant un recul obligatoire par rapport aux limites séparatives et deux emprises au sol maximum distinctes :

. 30% maxi. pour les terrains ≥ 1500 m²

. **10% maxi. dans les autres cas**

Dans ce cas de figure, les opérations d'habitat sur des terrains par exemple de 1200 m² et plus sont favorisées.

Surf terrain	Emprise au sol maxi.
1500 m²	300 m²
1200 m²	120 m²
900 m²	90 m²
750 m²	75 m²
500 m²	50 m²
300 m²	30 m²

Il est proposé de conserver l'emprise maximale existante de 30% au PLU pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1500 m² et d'abaisser cette emprise au sol maximum des constructions à 10% pour les terrains d'une superficie inférieure à 1500 m².

UH-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

~~L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à 30% de la surface total du terrain en y incluant les annexes.~~

En UH :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- 30% de la surface total du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 1500 m²
- 10% de la surface total du terrain en y incluant les annexes pour les terrains < 1500 m²

UC-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords ~~(auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises, etc.)~~ et surplombs ~~(encorbellements, balcons, loggias, coursives)~~ inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à 40% de la surface totale du terrain.

- **secteur UCd** : ~~30% de la surface totale du terrain.~~

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- 30% de la surface total du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 1500 m²
- 10% de la surface total du terrain en y incluant les annexes pour les terrains < 1500 m²

2.4.2.2.3. L'emprise au sol maximale des constructions en UCc (Avenue de l'Hommelaie, Chemin de la Brissonnière et allée Brûlée)

L'emprise au sol des constructions est actuellement limitée à 20% de la surface du terrain.

Une partie de ces terrains sont en espaces boisés classés donc inconstructibles. Et une partie des terrains est aussi identifiée au titre du L 123-1-5 III 2° (ex. L 123-1-5-7è). Cette protection impose de respecter la composition existante du site.

Il est proposé de conserver l'emprise au sol maxi de 20% pour les terrains ≥ 2000 m².

Il est proposé de définir deux emprises au sol maxi.:

. 20% maxi. Pour les terrains ≥ 2000 m².

.10% maxi. dans les autres cas

Dans ce cas de figure, les opérations d'habitat sur des terrains par exemple d'une superficie supérieure ou égale à 1000 m² sont favorisées, sachant que les EBC et les parties identifiées au L123-1-5-7è vont protéger les boisements.

Surf terrain	Emprise au sol maxi.
2000 m²	400 m²
1900 m²	190 m²
1500 m²	150 m²
1000 m²	100 m²
900 m²	90 m²
500 m²	50 m²

Il est donc proposé de conserver l'emprise maximale existante de 20% au PLU pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2000 m² et d'abaisser cette emprise au sol maximum des constructions à 10% pour les terrains d'une superficie inférieure à 2000 m².

UC-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords ~~(auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises, etc.)~~ et surplombs ~~(encorbellements, balcons, loggias, coursives)~~ inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à 40% de la surface totale du terrain.

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les secteurs suivants :

- **secteur UCa** : 50% de la surface totale du terrain ;
- **secteur UCc** : ~~20% de la surface totale du terrain ;~~

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- 20% de la surface total du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 2000 m²
- 10% de la surface total du terrain en y incluant les annexes pour les terrains < 2000 m²

2.4.2.2.4. L'emprise au sol maximale des constructions en zone UXb (site de la Petite Madelaine)

Concernant le site de la Petite Madelaine (UXb), le COS de 0,26, complété par une surface de plancher maximale de 40 000 m², ont été supprimés avec la loi ALUR. Et le règlement ne prévoit aucune emprise au sol maximale des constructions.

La superficie du site représente 155 086 m². L'emprise totale du projet représente env. 44500 m² (28,7%) *(elle intègre la surface de vente extérieure de TRUFFAULT)*. Aucune emprise au sol n'était prévue au PLU.

Il est proposé d'instaurer une emprise au sol maximale de 30% pour pallier la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols.

UX-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Il n'est pas fixé d'emprise au sol, sauf dans les secteurs suivants :

- dans le **secteur UXa, au nord de l'avenue de la République** : 50% de la surface totale du terrain ;
- dans le **secteur UXa, au sud de l'avenue de la République** : 20% de la surface totale du terrain ;
- dans le **secteur UXa1** : 30% de la surface totale du terrain.
- dans le **secteur UXb** : 30% de la surface totale du terrain.

2.4.2.3. Modification de l'article 10 sur les hauteurs maximales des constructions dans les zones d'habitat (UH, UHa, UCc, UCd)

Dans ces secteurs, la hauteur maximale des constructions autorisée est de :
- RDC+1+comble (3 niveaux habitables), soit 9 mètres au faîtage pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;
- RDC+1 (2 niveaux habitables), soit 6 mètres à l'égout de toiture, pour les constructions comportant une toiture-terrasse.

Le bâti existant comporte essentiellement des constructions de gabarit RDC+combles ou RDC+1+toiture. Ponctuellement seulement, tout ou partie de bâtiments sont de gabarit RDC+1+combles.

Afin de conserver les caractéristiques du bâti existant et mettre en valeur avant tout l'intérêt paysager de ces secteurs, **il est proposé de limiter les hauteurs maximales des nouvelles constructions à 2 niveaux habitables (RDC+comble ou RDC+1), soit 6m à l'égout de toiture et 9m au faîtage.**

UH-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature (corniche, acrotère, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Un comble est le volume délimité d'une part, par des plans inclinés à 45% dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

Un attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment construit en retrait de la façade.

La hauteur maximale des constructions est de :
- RDC+1+comble (3 niveaux habitables), soit 9 mètres au faîtage pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;
- RDC+1 (2 niveaux habitables), soit 6 mètres à l'égout de toiture, pour les constructions comportant une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Disposition supplémentaire particulière en UH et UHa :

La hauteur maximale des constructions est de :
- RDC+comble ou RDC+1 (2 niveaux habitables), avec 6 mètres maximum à l'égout de toiture et 9 mètres maximum au faîtage.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

UC-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions est de :

- RDC+1+comble (trois niveaux habitables) et 9 mètres au faîtage pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;
- RDC+1 (deux niveaux habitables) et 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée peut être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document sans augmentation de la hauteur initiale.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition particulière :

La hauteur maximale des constructions implantées en façade de la rue Mansart est de R+2 (trois niveaux habitables) et 9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions avec toiture-terrasse.

Lorsque la hauteur maximale R+2 est atteinte, les constructions doivent présenter des hauteurs décroissantes tenant compte du bâti environnant.

Disposition supplémentaire particulière en UCc et UCd :

La hauteur maximale des constructions est de :

- RDC+comble ou RDC+1 (2 niveaux habitables), avec 6 mètres maximum à l'égout de toiture et 9 mètres maximum au faîtage.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

ANNEXE – LISTE DES PIECES MODIFIEES

Les pièces du dossier de P.L.U. concernées par la modification n°1 sont les suivantes :

Le règlement :

- **des zones UA** :
  - l'article 2 est complété afin de souligner l'importance de limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.
  - modifier et clarifier la réaction de l'article 7 en simplifiant aussi les schémas.
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014)
- **des zones UB** :
  - l'article 2 est complété afin de souligner l'importance de limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.
  - modifier et clarifier la réaction de l'article 7 en simplifiant aussi les schémas.
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014)
  - l'article 12 est complété afin d'inscrire une norme de stationnement des véhicules automobiles pour les activités de restauration.
- **des zones UC** :
  - l'article 2 est complété afin de souligner l'importance de limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.
  - l'article 5 est modifié afin de supprimer les superficies minimales des terrains.
  - modifier et clarifier la réaction de l'article 7 en simplifiant aussi les schémas.
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014).
    L'article 9 est aussi modifié afin de redéfinir les emprises au sol maximales des constructions dans les secteurs d'habitat présentant un intérêt paysager fort *(en UCc et UCd)*
  - l'article 10 est modifié afin de redéfinir les hauteurs maximales des constructions dans les secteurs d'habitat présentant un intérêt paysager fort *(en UCc et UCd)*
- **des zones UD** :
  - l'article 1 est complété afin d'interdire les aires d'exposition et de stockage à l'air libre.
  - l'article 2 est complété afin de souligner l'importance de limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.
  - modifier et clarifier la réaction de l'article 7 en simplifiant aussi les schémas.
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014)
  - l'article 12 est complété afin d'inscrire une norme de stationnement des véhicules automobiles pour les activités de restauration.
- **des zones UF** :
  - l'article 2 est complété afin de souligner l'importance de limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.
  - modifier et clarifier la réaction de l'article 7 en simplifiant aussi les schémas.
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014)
  - l'article 12 est complété afin d'inscrire une norme de stationnement des véhicules automobiles pour les activités de restauration.

- **des zones UH** :
  - l'article 2 est complété afin de souligner l'importance de limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.
  - l'article 5 est modifié afin de supprimer les superficies minimales des terrains.
  - l'article 7 est modifié afin d'imposer des reculs obligatoires des constructions par rapport aux limites séparatives *(en UH et UHa)*
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014) et en redéfinissant les emprises au sol maximales des constructions dans les secteurs d'habitat présentant un intérêt paysager fort *(en UH, UHa)*
  - l'article 10 est modifié afin de redéfinir les hauteurs maximales des constructions dans les secteurs d'habitat présentant un intérêt paysager fort *(en UH, UHa)*
- **des zones US** :
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014)
  - l'article 14 est modifié afin de supprimer les coefficients d'occupation des sols.
- **des zones UX :**
  - l'article 5 est modifié afin de supprimer les superficies minimales des terrains.
  - l'article 7 est modifié afin de mieux préciser l'interdiction de s'implanter en limites séparatives en limite des zones d'habitat.
    L'article 7 est aussi modifié afin d'imposer des reculs obligatoires des constructions par rapport aux limites séparatives *(en UXa et UXa1).*
  - l'article 9 est modifié en UXb afin de créer une emprise au sol maximale dans le secteur de la Petite Madelaine.
  - l'article 12 est complété afin d'inscrire une norme de stationnement des véhicules automobiles pour les activités de restauration et corriger la norme de livraison pour les commerces, l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt.
  - l'article 14 est modifié afin de supprimer les coefficients d'occupation des sols.
- **des zones A :**
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014)
- **des zones N** :
  - correction de l'article 6 concernant les marges de recul par rapport aux infrastructures routières.
  - l'article 9 est modifié en intégrant la nouvelle définition de l'emprise au sol (décret 27/02/2014)
  - l'entête de l'article 11 est corrigé en mentionnant « N » au lieu du zonage « A ».

Les documents graphiques :

- La délimitation entre les zone UF et UC, secteur avenue de la Branchoire et rue des Vanneaux est précisée **(plans de zonage P1 et P3)**
- Les marges de recul par rapport aux infrastructures routières sont corrigées **(plans de zonage P1 et P2)**
- La délimitation de l'emplacement réservé n°14 est modifiée **(plans de zonage P1 et P2)**
- La destination de l'emplacement réservé n°13 est corrigée dans la liste figurant dans les plans de zonage **(plans de zonage P1 à P5)**

Annexe – Modification de la liste des lotissements disposant d'un règlement d'urbanisme spécifique applicable