

TERRITOIRE VALLEE SUD - GRAND PARIS

VILLE DE CHÂTILLON

Note de synthèse

Plan local d'urbanisme de Châtillon

Modification n° 5

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23/12/15

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 30/01/18

Modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 26/03/19

Modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 24/02/20

Mises à jour des annexes du PLU par arrêtés du 12/03/20 et du 15/10/20

Modification n° 4 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 20/05/21

Modification n° 5 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 06/09/22



1. Projet de modification soumis à enquête publique du 25 avril au 25 mai 2022 ..	4
Préambule	5
1.1. Modifications apportées à la zone UA (Cœur de Ville, centre historique et Porte Nord)	8
1.2. Modifications apportées à la zone UB (habitat collectif discontinu)	13
1.3. Modifications apportées à la zone UD	18
1.4. Modification apportée à la zone UL	23
1.5. Modifications apportées à toutes les zones	24
1.6. Modifications apportées aux Définitions (Titre II)	33
1.7 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés	37
1.8 Modifications apportées aux Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel (Titre V)	39
1.9 Modifications apportées aux exemples de calcul des emprises au sol et des surfaces d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en UD (Titre VI)	51
1.10 Modifications apportées au Règlement graphique	53
1.11 Modifications apportées à l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation (OAP) protection du linéaire commercial	62
2. Déroulement de l'enquête publique.....	67
3. Modifications apportées au dossier d'enquête publique en vue de l'approbation de la modification n° 5 du PLU	73

**1. Projet de modification
soumis à enquête publique du
25 avril au 25 mai 2022**

Préambule

Le dossier d'enquête publique était composé des documents suivants :

- I. Actes administratifs
 - a. Arrêté de prescription de la modification n° 5 du PLU de Châtillon
 - b. Arrêté d'ouverture d'enquête publique
 - c. Avis au public
- II. Dossier technique
 - Résumé non technique et non exhaustif du projet de modification n° 5 du PLU
 0. Sommaire
 1. Rapport de présentation
 2. Règlement écrit modifié
 3. Règlement écrit modifié
 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Préservation du Tissu Commercial » modifiée
- III. Avis des personnes publiques associées
 - a. Avis d'IDFM – 17 mars 2022
 - b. Avis de la Ville de Châtillon – 29 mars 2022
 - c. Avis de la CCI – 30 mars 2022
 - d. Avis du SEDIF – 20 avril 2022
 - e. Avis de l'Etat – 25 avril 2022
 - f. Avis du CD92 – 28 avril 2022
- IV. Avis de la Mission Régionale de l'Environnement (MRAe) sur l'examen au cas par cas

Le dossier de la modification n° 5 du PLU de Châtillon soumis à enquête publique avait pour objets :

Dans le Règlement, Dispositions applicables aux zones urbaines (Titre I) :

- dans la zone UA (cœur de ville, centre historique et Porte Nord) :
 - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements,
 - o de supprimer l'article UA 11-3-4 redondant avec l'article 13,
 - o à l'article 10, de supprimer le prospect pour l'îlot Paul Vaillant Couturier/Boulevard de Stalingrad,
 - o à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides,
 - o à l'article 13, d'imposer la réalisation de 40 % d'espaces verts en UA_{Apn} ;
- dans la zone UB (habitat collectif discontinu) :
 - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements,
 - o de supprimer l'article UB 11-3-4 redondant avec l'article 13,
 - o à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides,
 - o à l'article 13, d'imposer la réalisation de 40 % d'espaces verts dont 15 % d'espace vert de pleine terre dans la sous-zone UB_a et 10 % dans la sous-zone UB_b ;
- dans les sous-zones UDt et UD_s (zone de transition entre le pavillonnaire et l'habitat collectif) :
 - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations

- immobilières de plus de 15 logements,
 - à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides ;
- dans la zone UD (zone pavillonnaire) :
 - aux articles 6 et 7 de réglementer l'implantation des piscines ;
- dans la zone UL (équipements) :
 - à l'article 12, de supprimer la règle de stationnement des véhicules motorisés ;
- dans toutes les zones :
 - aux articles 1, 2 et 4, d'intégrer les dispositions du Porter A Connaissance (PAC) relatif aux anciennes carrières,
 - à l'article 4, de compléter la liste des techniques alternatives permettant la rétention des eaux pluviales à la parcelle,
 - à l'article 6, de supprimer la disposition réglementant la hauteur des saillies dans la marge de recul et exempter de la règle du pan coupé dès lors qu'une des deux voies concernées est non carrossable,
 - à l'article 7, de préciser que les fenêtres de toit situées à moins de 1,90 mètres sont considérées comme des vues, entraînant l'application de l'article 7,
 - à l'article 9, d'autoriser un dépassement d'emprise au sol pour les isolations thermiques extérieures (ITE),
 - à l'article 8, de modifier le calcul de la distance des constructions les unes par rapport aux autres,
 - à l'article 10, de faciliter les constructions à ossature bois et bois lamellé croisé, de supprimer la référence au nivellement et d'accorder un bonus de hauteur de 0,30 mètre pour la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
 - à l'article 11, de recommander le recours à des matériaux d'albédos élevés pour le revêtement des toits terrasses et des façades et de recommander l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune »,
 - à l'article 12, de remplacer le terme « véhicule deux roues non motorisé » par « vélo », de supprimer le terme « poussettes » et de modifier la règle de stationnement relative au changement de destination des locaux à usage de CINASPIC,
 - à l'article 13, d'augmenter la norme en matière de plantation d'arbre, de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux arbres remarquables identifiés dans le PLU, de recommander la perméabilisation des chemins d'accès et de reformuler la règle des espaces verts ;

Dans le Règlement, Définitions (Titre II) :

De modifier ou ajouter les définitions suivantes :

- arbre de basse tige,
- baies, baies principales et baies secondaires,
- façade-pignon,
- emprise au sol,
- extension,
- espaces verts,
- recul,
- toiture-terrasse,
- unité foncière,
- annexe.

Dans le Règlement, Liste des Emplacements réservés (Titre III) :

De modifier la liste des emplacements réservés (ER) :

- créer un ER permettant l'élargissement du Petit sentier des Aulnais,

- créer un ER à l'angle du boulevard Stalingrad et de la rue Paul Vaillant Couturier conditionnant les futurs programmes immobiliers à la réalisation minimum de 40 % de logements sociaux,
- créer un ER permettant l'élargissement de la rue Gabriel Péri.

Dans le Règlement, Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel (Titre V) : De modifier la liste des arbres remarquables.

Dans le Règlement, Exemples de calcul des emprises au sol et des surfaces d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en UD (Titre VI) : De modifier les exemples de calculs, en cohérence avec la reformulation de l'article 13 en zone UD.

Dans le Règlement Graphique :

De modifier comme suit :

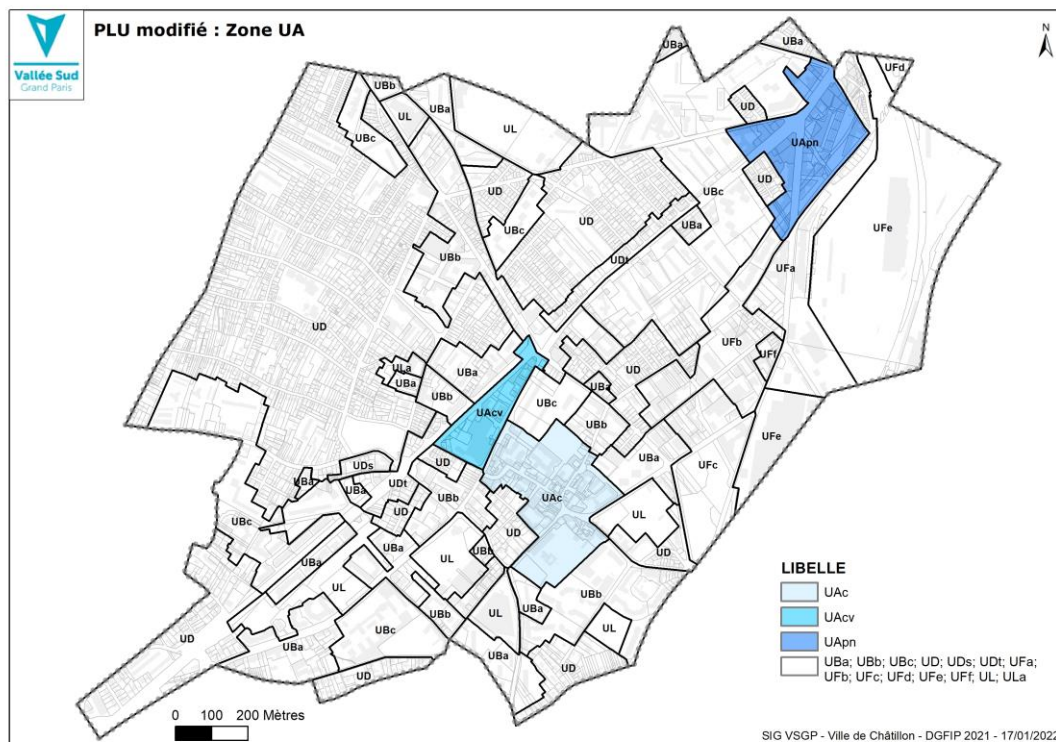
- l'îlot situé entre le boulevard de Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier passe de la sous-zone UBa à la sous-zone UApn, un ER est créé ainsi qu'un linéaire de protection du tissu commercial,
- en intégrant les parcelles T117, T118, T137, T167, T168, T174 et T176 situées en sous-zone UAcv à la sous-zone UDt ;
- en ajoutant un ER pour l'élargissement du Petit Sentier des Aulnais,
- en créant un emplacement réservé rue Gabriel Péri,
- en créant une servitude de pré-localisation sur la parcelle A 254 (Square Dreyfus),
- en créant un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et attenantes,
- en rectifiant une erreur matérielle en réduisant l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche et rue du Fort dessiné partiellement sur la voirie,
- en mettant à jour la localisation des arbres remarquables,
- en étendant le périmètre de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme créée sur le secteur des Arues.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

De modifier la valeur prescriptive de certaines actions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « préservation du tissu commercial ».

1.1. Modifications apportées à la zone UA (Cœur de Ville, centre historique et Porte Nord)

Secteurs concernés par la modification :



La présente modification a pour objets de faciliter la construction de logements sociaux, la réalisation de stationnement des véhicules deux roues non motorisés (vélos) et véhicules électriques et d'augmenter le pourcentage d'espaces verts. Cinq ajustements relevant des articles 2, 10, 11, 12 et 13 seront apportés au règlement :

- à l'article 2, imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements :

PLU en vigueur – <u>zone UA, art. 2</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UA, art. 2</u>
	2-8 La construction de tout programme de plus de 15 logements est autorisée à condition qu'au moins 30 % de ces logements soit affectés à des logements locatifs sociaux (dont PLAI et PLUS). Le nombre de logements doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- A l'article 10 de supprimer la règle de prospect du triangle Stalingrad / Paul Vaillant Couturier (article 10)

PLU en vigueur – <u>zone UA, art. 10</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UA, art. 10</u>
10-1. Hauteur relative 10-1-1. A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, la hauteur d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur ($H \leq L$). 10-1-2. A l'angle des îlots limités par des voies publiques ou privées d'inégales largeurs, la hauteur relative des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance de 20 m maximum comptée à partir selon les cas : · des alignements sur voie publique, · des limites d'emprises des voies privées. 10-1-3. Pour les constructions implantées en face du débouché d'une voie, la ligne joignant le sommet des deux angles formés par les alignements du débouché et de la voie concernée, sera considérée comme alignement opposé, actuel ou futur.	10-1. Hauteur relative 10-1-1. A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, la hauteur d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur ($H \leq L$). 10-1-2. A l'angle des îlots limités par des voies publiques ou privées d'inégales largeurs, la hauteur relative des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance de 20 m maximum comptée à partir selon les cas : · des alignements sur voie publique, · des limites d'emprises des voies privées. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur identifié au règlement graphique. 10-1-3. Pour les constructions implantées en face du débouché d'une voie, la ligne joignant le sommet des deux angles formés par les alignements du débouché et de la voie concernée, sera considérée comme alignement opposé, actuel ou futur. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur identifié au règlement graphique.

- supprimer l'article UA 11-3-4 redondant avec l'article 13 :

PLU en vigueur – <u>zone UA, art. 11</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UA, art. 11</u>
« 11-3-4. Il sera recherché un traitement des toitures de deux types : terrasses accessibles plantées et toitures à pentes. Les terrasses sur dalle du niveau R+0 doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,8 m de terre végétale et doivent être plantées sur au moins 50% de la surface des terrasses. »	« 11-3-4. Il sera recherché un traitement des toitures de deux types : terrasses accessibles plantées et toitures à pentes. Les terrasses sur dalle du niveau R+0 doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,8 m de terre végétale et doivent être plantées sur au moins 50% de la surface des terrasses. »

- à l'article 12, modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques :

PLU en vigueur – <u>zone UA, art. 12</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UA, art. 12</u>
12-1. Dispositions générales [...] 12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés 12-2-1. Dispositions générales [...] 12-2-2. Normes de stationnement [...] 12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés 12-3-1. Dispositions générales L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.	12-1. Dispositions générales [...] 12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés 12-2-1. Dispositions générales [...] 12-2-2. Normes de stationnement [...] 12-2-3. Dispositions particulières aux véhicules électriques et hybrides Conformément à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation, dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont pré-équipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité. 12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés 12-3-1. Dispositions générales L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée. Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos devront être accessibles depuis le rez-de-chaussée. Le dernier tiers devra être implanté de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut devra être situé au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions concernées par un linéaire commercial identifié dans l'OAP « préservation du tissu commercial », pour lesquelles le

PLU en vigueur – zone UA, art. 12	Projet de Modification n° 5 – zone UA, art. 12																				
12-3-2. Normes de stationnement <table> <tr> <th>Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)</th><th>Normes de stationnement deux roues non motorisés</th></tr> <tr> <td>Habitation</td><td>A minima 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération)</td></tr> <tr> <td>Activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics</td><td>A minima une place pour 10 employés</td></tr> <tr> <td>Etablissements scolaires</td><td>1 place pour 8 à 12 élèves</td></tr> </table>	Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés	Habitation	A minima 0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² (pour l'ensemble de l'opération)	Activité, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés	Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves	stationnement sécurisé doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, accessibles depuis le rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être accessibles depuis le rez-de-chaussée. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, poussettes...) 12-3-2. Normes de stationnement <table> <tr> <th>Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)</th><th>Normes de stationnement deux roues non motorisés</th></tr> <tr> <td>Habitation</td><td>A minima 0,75-m² 2 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération)</td></tr> <tr> <td>Bureaux</td><td>1 place de 1,5 m² (vélo) ou 2,5 m² (vélo de grand gabarit) pour 50 m² de surface de plancher</td></tr> <tr> <td>Commerces de plus de 500 300 m² de surface de plancher, industries</td><td>1 place de 1,5 m² (vélo) ou 2,5 m² (vélo de grand gabarit) pour 100 m² de surface de plancher</td></tr> <tr> <td>Activité, commerces de plus de 500-300 m² de surface de plancher, industries et équipements publics</td><td>A minima une place pour 10 employés</td></tr> <tr> <td>Etablissements scolaires</td><td>1 place pour 8 à 12 élèves dans les établissements du primaire. 1 place pour 4 élèves dans les établissements du secondaire et du supérieur</td></tr> </table> 12-3-3. Recommandations relatives au stationnement des vélos Il est recommandé les points suivants : ○ une largeur d'accès de 1,2 m minimum pour les couloirs de circulation et de 0,9 m minimum pour les portes et ouvertures ;	Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés	Habitation	A minima 0,75-m² 2 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² (pour l'ensemble de l'opération)	Bureaux	1 place de 1,5 m ² (vélo) ou 2,5 m ² (vélo de grand gabarit) pour 50 m ² de surface de plancher	Commerces de plus de 500 300 m ² de surface de plancher, industries	1 place de 1,5 m ² (vélo) ou 2,5 m ² (vélo de grand gabarit) pour 100 m ² de surface de plancher	Activité, commerces de plus de 500-300 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés	Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves dans les établissements du primaire. 1 place pour 4 élèves dans les établissements du secondaire et du supérieur
Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés																				
Habitation	A minima 0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² (pour l'ensemble de l'opération)																				
Activité, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés																				
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves																				
Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés																				
Habitation	A minima 0,75-m² 2 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² (pour l'ensemble de l'opération)																				
Bureaux	1 place de 1,5 m ² (vélo) ou 2,5 m ² (vélo de grand gabarit) pour 50 m ² de surface de plancher																				
Commerces de plus de 500 300 m ² de surface de plancher, industries	1 place de 1,5 m ² (vélo) ou 2,5 m ² (vélo de grand gabarit) pour 100 m ² de surface de plancher																				
Activité, commerces de plus de 500-300 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés																				
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves dans les établissements du primaire. 1 place pour 4 élèves dans les établissements du secondaire et du supérieur																				

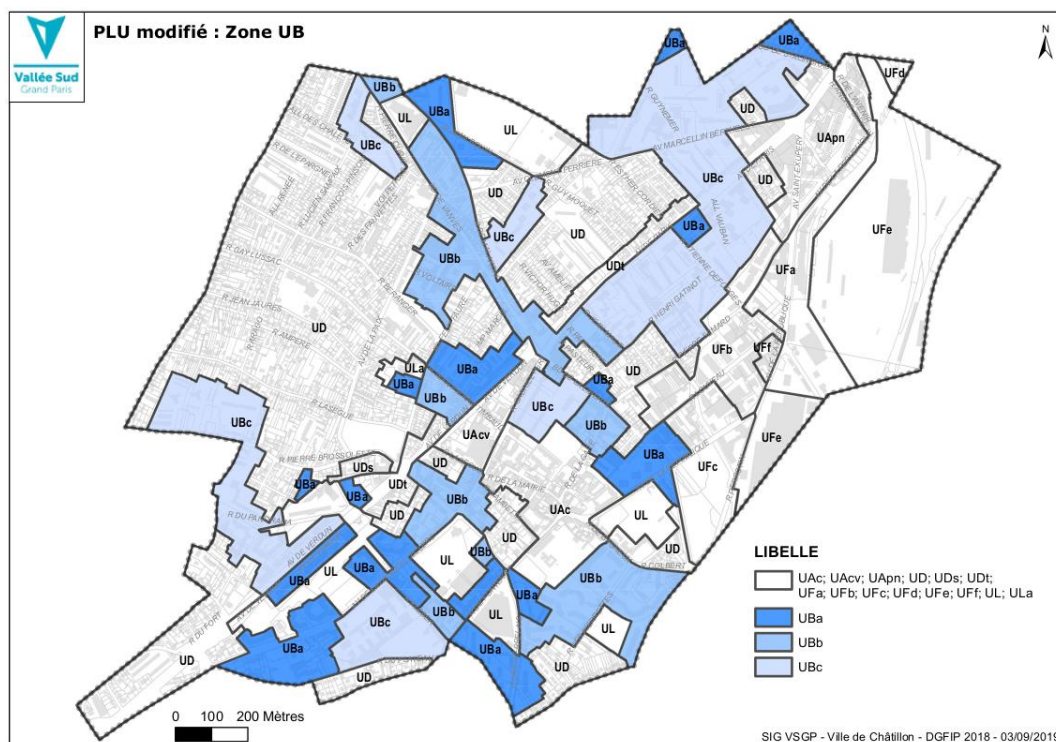
PLU en vigueur – <u>zone UA, art. 12</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UA, art. 12</u>
	○ des stationnements vélos accessibles aux visiteurs et protégés des intempéries qui pourront être situés à l'extérieur du bâtiment ; ○ un accès aux locaux vélos par 1 ou 2 portes successives maximum depuis l'extérieur ; ○ un espace suffisant pour pouvoir manœuvrer autour des portes d'accès, y compris pour les vélos à grand gabarit (vélos cargos, vélos couchés, vélos avec remorque, tandems...) ; ○ une distance maximum de 50 m entre les locaux vélos et les halls ou ascenseurs ; ○ un maximum de 20 places vélo par local pour minimiser les risques de vol ; ○ une pente <12% pour l'accès aux locaux non situés au RDC et si possible <6%.

- à l'article 13, imposer la réalisation de 40 % d'espaces verts dans la sous-zone UA_{pn} :

PLU en vigueur – <u>zone UA, art. 13</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UA, art. 13</u>
13-1. Dispositions générales [...] 13-2. Dispositions particulières 13-2-1. En UA_{pn} uniquement, au moins 35% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. 13-2-2. Les dispositions édictées au 13-1 et au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.	13-1. Dispositions générales [...] 13-2. Dispositions particulières 13-2-1. En UA_{pn} uniquement, au moins 35% 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. 13-2-2. Les dispositions édictées au 13-1 et au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

1.2. Modifications apportées à la zone UB (habitat collectif discontinu)

Secteurs concernés par la modification :



La présente modification a pour objets de faciliter la construction de logements sociaux, la réalisation de stationnement des véhicules deux roues non motorisés (vélos) et véhicules électriques et d'augmenter le pourcentage d'espaces verts. Quatre ajustements relevant des articles 2, 11, 12 et 13 seront apportés au règlement :

- à l'article 2, imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements :

PLU en vigueur – <u>zone UB, art. 2</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UB, art. 2</u>
	2-9 La construction de tout programme de plus de 15 logements est autorisée à condition qu'au moins 30 % de ces logements soit affectés à des logements locatifs sociaux (dont PLAI et PLUS) . Le nombre de logements doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- Supprimer l'article UB11-3-4 redondant avec l'article 13 :

PLU en vigueur – <u>zone UB, art. 11</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UB, art. 11</u>
« 11-3-4. Il sera recherché un traitement des toitures de deux types : terrasses accessibles plantées et toitures à pentes. Les terrasses sur dalle du niveau R+0 doivent être recouvertes	« 11-3-4. Il sera recherché un traitement des toitures de deux types : terrasses accessibles plantées et toitures à pentes. Les terrasses sur dalle du niveau R+0 doivent être recouvertes

PLU en vigueur – <u>zone UB, art. 11</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UB, art. 11</u>
d'une épaisseur minimale de 0,8 m de terre végétale et doivent être plantées sur au moins 50% de la surface des terrasses. »	d'une épaisseur minimale de 0,8 m de terre végétale et doivent être plantées sur au moins 50% de la surface des terrasses. »

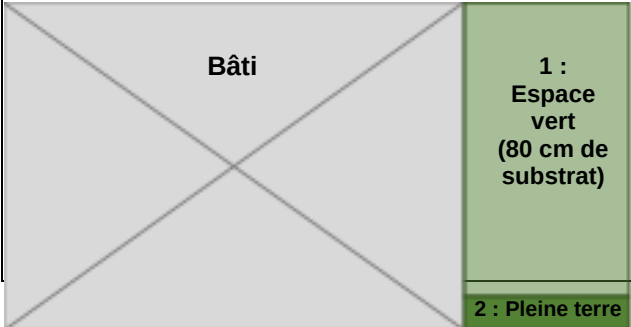
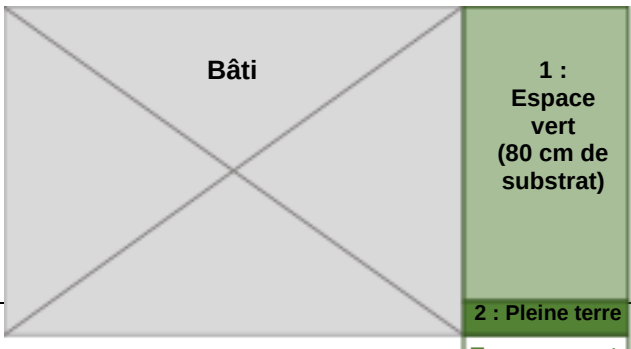
- A l'article 12, modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés (vélos) et des véhicules électriques

PLU en vigueur – <u>zone UB, art. 12</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UB, art. 12</u>
12-1. Dispositions générales [...] 12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés 12-2-1. Dispositions générales [...] 12-2-2. Normes de stationnement [...] 12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés 12-3-1. Dispositions générales L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.	12-1. Dispositions générales [...] 12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés 12-2-1. Dispositions générales [...] 12-2-2. Normes de stationnement [...] 12-2-3. Dispositions particulières aux véhicules électriques et hybrides Conformément à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation, dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont pré-équipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité. 12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés 12-3-1. Dispositions générales L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, — situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée. Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos devront être accessibles depuis le rez-de-chaussée. Le dernier tiers devra

PLU en vigueur – zone UB, art. 12		Projet de Modification n° 5 – zone UB, art. 12	
		de préférence être implanté au rez-de-chaussée ou à défaut devra être situé au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions concernées par un linéaire commercial identifié dans l'OAP « préservation du tissu commercial », pour lesquelles le stationnement sécurisé doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, accessibles depuis le rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être accessibles depuis le rez-de-chaussée L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, poussettes...)	
12-3-2. Normes de stationnement		12-3-2. Normes de stationnement	
Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés	Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation	A minima 0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² (pour l'ensemble de l'opération)	Habitation	A minima 0,75 m² 2 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² (pour l'ensemble de l'opération)
Activité, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés	Bureaux	1 place de 1,5 m ² (vélo) ou 2,5 m ² (vélo de grand gabarit) pour 50 m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves	Commerces de plus de 500 300 m ² de surface de plancher, industries	1 place de 1,5 m ² (vélo) ou 2,5 m ² (vélo de grand gabarit) pour 100 m ² de surface de plancher
		Activité, commerces de plus de 500-300 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés
		Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves dans les établissements du primaire.

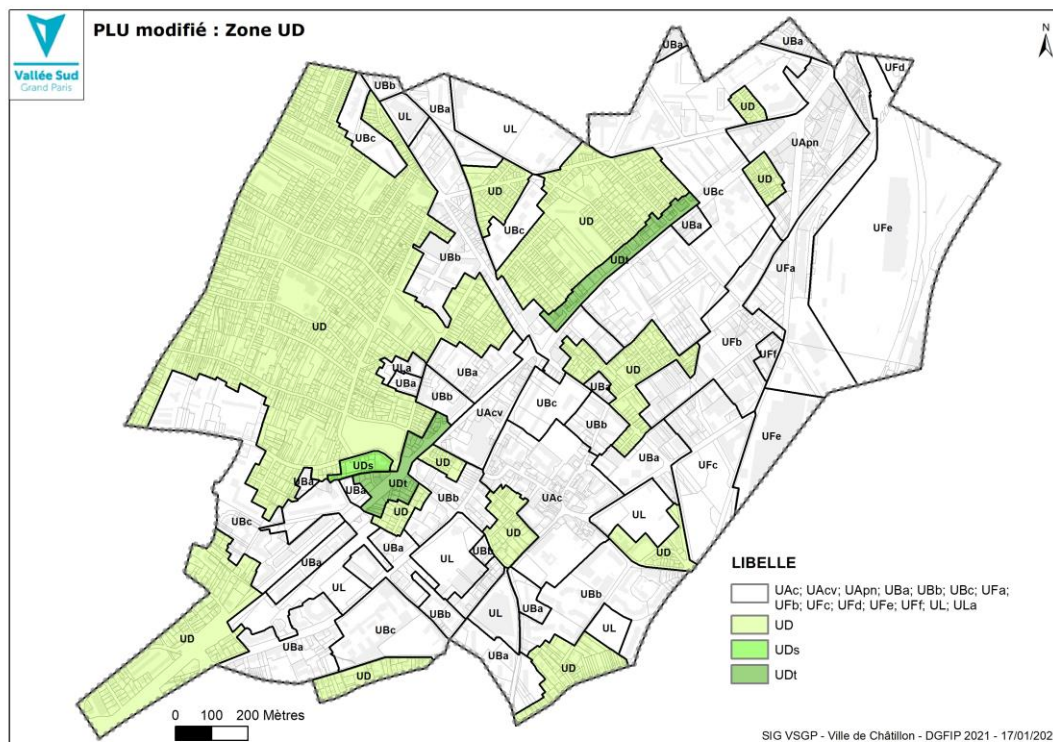
PLU en vigueur – <u>zone UB, art. 12</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UB, art. 12</u>
	1 place pour 4 élèves dans les établissements du secondaire et du supérieur 12-3-3. Recommandations relatives au stationnement des vélos Il est recommandé les points suivants : ○ une largeur d'accès de 1,2 m minimum pour les couloirs de circulation et de 0,9 m minimum pour les portes et ouvertures ; ○ des stationnements vélos accessibles aux visiteurs et protégés des intempéries qui pourront être situés à l'extérieur du bâtiment ; ○ un accès aux locaux vélos par 1 ou 2 portes successives maximum depuis l'extérieur ; ○ un espace suffisant pour pouvoir manœuvrer autour des portes d'accès, y compris pour les vélos à grand gabarit (vélos cargos, vélos couchés, vélos avec remorque, tandems...) ; ○ une distance maximum de 50 m entre les locaux vélos et les halls ou ascenseurs ; ○ un maximum de 20 places vélo par local pour minimiser les risques de vol ; ○ une pente <12% pour l'accès aux locaux non situés au RDC et si possible <6%.

- A l'article 13, imposer la réalisation de 40 % d'espaces verts dont 15 % d'espace vert de pleine terre dans la sous-zone UBa et 10 % dans la sous-zone UBb

PLU en vigueur – <u>zone UB, art. 13</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UB, art. 13</u>
13-2. Dispositions particulières 13-2-1. En UBb uniquement, au moins 35% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. 13-2-2. En UBa uniquement, au moins 35% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2).	13-2. Dispositions particulières 13-2-1. En UBb uniquement, au moins 35% 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2). 13-2-2. En UBa uniquement, au moins 35% 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% 15% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2).
	

PLU en vigueur – <u>zone UB, art. 13</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UB, art. 13</u>
13-2-3. En UBc uniquement, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. 13-2-4. Les dispositions édictées au 13-1, au 13-2-1 et au 13-2-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.	13-2-3. En UBc uniquement, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. 13-2-4. Les dispositions édictées au 13-1, au 13-2-1 et au 13-2-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

1.3. Modifications apportées à la zone UD



La présente modification a pour objets de faciliter la construction de logements sociaux et la réalisation de stationnement des véhicules deux roues non motorisés (vélos) et véhicules électriques, reformuler la règle des espaces verts et réglementer l'implantation des piscines. Cinq ajustements relevant des articles 2, 6, 7, 12 et 13 seront apportés au règlement :

- **A l'article 2, imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements**

PLU en vigueur – <u>zone UD, art. 2</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UD, art. 2</u>
2-7. En UD^s uniquement : • toute opération de plus de 10 logements doit comprendre au moins 25% de logements sociaux ; • toute démolition de maisons individuelles doit être compensée par la réalisation d'un nombre au moins égal ou supérieur de maisons individuelles ;	2-7. En UD^s et UD^t uniquement : • toute opération de plus de 10 logements doit comprendre au moins 25% de logements sociaux ; La construction de tout programme de plus de 15 logements est autorisée à condition qu'au moins 30 % de ces logements soit affectés à des logements locatifs sociaux (dont PLAI et PLUS). Le nombre de logements doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5. -toute démolition de maisons individuelles doit être compensée par la réalisation d'un nombre au moins égal ou supérieur de maisons individuelles ;

- Aux articles 6 et 7, préciser que les règles d'implantation des constructions s'imposent aux piscines

PLU en vigueur – <u>zone UD, art. 6</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UD, art. 6</u>
6-1. Dispositions générales Les constructions peuvent s'implanter : • à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ; • ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.	6-1. Dispositions générales Les constructions peuvent s'implanter : • à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ; • ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques. [...] Nota 1 : Les constructions de piscines sont concernées par les règles d'implantation des constructions édictées à l'article 6

PLU en vigueur – <u>zone UD, art. 7</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UD, art. 7</u>
7-1. En UD (hors secteur UDt et UDd), les constructions peuvent s'implanter : 7-1-1. sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies ; 7-1-2. en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles doivent s'en écarter conformément aux règles suivantes : • de 8 mètres minimum si la façade comporte des baies principales ; • de 3 mètres minimum en l'absence de baie principale.	-1. En UD (hors secteur UDt et UDd), les constructions peuvent s'implanter : 7-1-1. sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies ; 7-1-2. en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles doivent s'en écarter conformément aux règles suivantes : • de 8 mètres minimum si la façade comporte des baies principales ; • de 3 mètres minimum en l'absence de baie principale. [...] Nota 4 : Les constructions de piscines sont concernées par les règles d'implantation des constructions édictées à l'article 7

- A l'article 12, modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés (vélos) et des véhicules électriques

PLU en vigueur – <u>zone UD, art. 12</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UD, art. 12</u>
12-1. Dispositions générales [...] 12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés 12-2-1. Dispositions générales [...] 12-2-2. Normes de stationnement [...]	12-1. Dispositions générales [...] 12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés 12-2-1. Dispositions générales [...] 12-2-2. Normes de stationnement [...] 12-2-3. Dispositions particulières aux véhicules électriques et hybrides

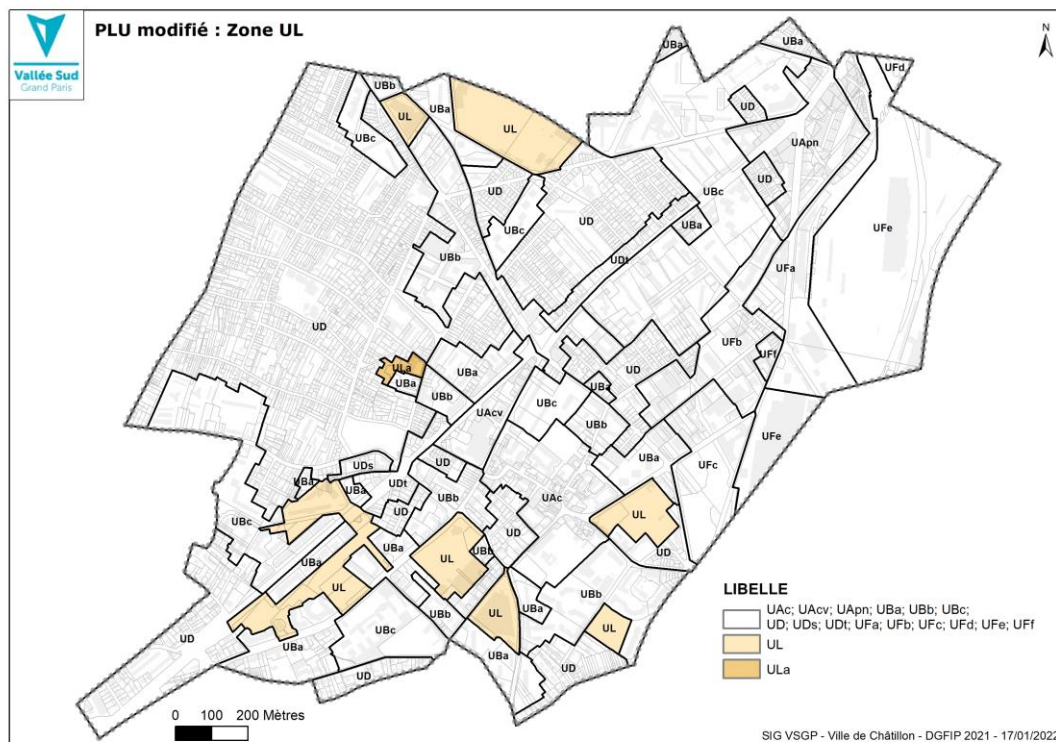
PLU en vigueur – zone UD, art. 12	Projet de Modification n° 5 – zone UD, art. 12								
12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés 12-3-1. Dispositions générales L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée. 12-3-2. Normes de stationnement <table> <tr> <th>Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)</th><th>Normes de stationnement deux roues non motorisés</th></tr> <tr> <td>Habitation</td><td>A minima 0,75m² par logement pour les</td></tr> </table>	Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés	Habitation	A minima 0,75m ² par logement pour les	Conformément à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation, dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont pré-équipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité. 12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés 12-3-1. Dispositions générales L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée. Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos devront être accessibles depuis le rez-de-chaussée. Le dernier tiers devra être implanté de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut devra être situé au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions concernées par un linéaire commercial identifié dans l'OAP « préservation du tissu commercial », pour lesquelles le stationnement sécurisé doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, accessibles depuis le rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être accessibles de plain-pied L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, poussettes...) 12-3-2. Normes de stationnement <table> <tr> <th>Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)</th><th>Normes de stationnement deux roues non motorisés</th></tr> <tr> <td>Habitation</td><td>A minima 0,75 m² 2 m² par logement pour les</td></tr> </table>	Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés	Habitation	A minima 0,75 m² 2 m ² par logement pour les
Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés								
Habitation	A minima 0,75m ² par logement pour les								
Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés								
Habitation	A minima 0,75 m² 2 m ² par logement pour les								

PLU en vigueur – <u>zone UD, art. 12</u>		Projet de Modification n° 5 – <u>zone UD, art. 12</u>	
	logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² (pour l'ensemble de l'opération)		logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² (pour l'ensemble de l'opération)
Activité, commerces de plus de 500m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés	Bureaux	1 place de 1,5 m ² (vélo) ou 2,5 m ² (vélo de grand gabarit) pour 50 m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves	Commerces de plus de 500 300 m ² de surface de plancher, industries	1 place de 1,5 m ² (vélo) ou 2,5 m ² (vélo de grand gabarit) pour 100 m ² de surface de plancher
		Activité, commerces de plus de 500 300 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés
		Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves dans les établissements du primaire. 1 place pour 4 élèves dans les établissements du secondaire et du supérieur
		12-3-3. Recommandations relatives au stationnement des vélos Il est recommandé les points suivants : ○ une largeur d'accès de 1,2 m minimum pour les couloirs de circulation et de 0,9 m minimum pour les portes et ouvertures ; ○ des stationnements vélos accessibles aux visiteurs et protégés des intempéries qui pourront être situés à l'extérieur du bâtiment ; ○ un accès aux locaux vélos par 1 ou 2 portes successives maximum depuis l'extérieur ; ○ un espace suffisant pour pouvoir manœuvrer autour des portes d'accès, y compris pour les vélos à grand gabarit (vélos cargos, vélos couchés, vélos avec remorque, tandems...) ; ○ une distance maximum de 50 m entre les locaux vélos et les halls ou ascenseurs ; ○ un maximum de 20 places vélo par local pour minimiser les risques de vol ; ○ une pente <12% pour l'accès aux locaux non situés au RDC et si possible <6%.	

- A l'article 13, reformuler la règle relative aux espaces verts

PLU en vigueur – <u>zone UD, art. 13</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone UD, art. 13</u>
13-2. Dispositions particulières 13-2-1. En UD uniquement (hors UDt et UD_s) : • au moins 40 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traitées en espace vert ; • ;au moins 50 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traitées en espace vert de pleine terre ;	13-2. Dispositions particulières 13-2-1. En UD uniquement (hors UDt et UD_s) : • au moins 40 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traitées en espace vert ; • au moins 50 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traitées en espace vert de pleine terre ; Au moins 90 % de l'espace libre résultant de l'application de l'emprise au sol de l'article UD9, doit être traité en espaces verts. Au moins 50 % de ce même espace libre doit être traité en espaces verts de pleine terre. [...] Nota 1 : Il est possible de se référer aux exemples de calculs présentés au Titre VI du Règlement.

1.4. Modification apportée à la zone UL



La zone UL est une zone à vocation d'équipements. Elle comprend les principaux grands équipements de la Ville et les grands parcs.

La présente modification a pour objet de préciser à l'article 12-2-2 que la norme de stationnement automobile pour les services publics d'intérêt collectif n'est pas réglementée, la norme actuelle précisant « en fonction des besoins ».

PLU en vigueur – <u>zone UL, art. 12</u>		Projet de Modification n° 5 – <u>zone UL, art. 12</u>	
Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile	Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins	Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins -Non réglementé

1.5. Modifications apportées à toutes les zones

La présente modification a pour objets de mener des actions en faveur :

- de la nature en ville et l'adaptation aux changements climatiques,
- de la performance énergétique et environnementales des constructions,
- de la simplification et de l'adaptation du PLU au contexte local.

Seize ajustements relevant des articles 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 seront apportés au règlement :

Nature en ville et adaptation aux changements climatiques :

- à l'article 4 compléter la liste des techniques alternatives permettant la rétention des eaux pluviales à la parcelle :

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 4</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 4</u>
4-2-2. Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales : • Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales rejetées doivent respecter l'objectif de qualité du milieu récepteur. • En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. D'autre part, toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 700 m² raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres/seconde/hectare. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).	4-2-2. Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales : • Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales rejetées doivent respecter l'objectif de qualité du milieu récepteur. • En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. D'autre part, toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 700 m² raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres/seconde/hectare. De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (<i>toitures terrasses végétalisées</i>, noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

- à l'article 11 :
 - recommander l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune » de 10 à 15 cm de haut, tous les 15 mètres,
 - recommander, pour le revêtement des toits terrasses et des façades, le recours à des matériaux caractérisés par des albédos élevés, pour les toits terrasses, interdire le recours à des matériaux à faible albédo.

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 11</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 11</u>
11-3. Les toitures [...] 11-3-4. Il sera recherché un traitement des toitures de deux types : terrasses accessibles plantées et toitures à pentes. Les terrasses sur dalle du niveau R+0 doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,8 m de terre végétale et doivent être plantées sur au moins 50% de la surface des terrasses. 11-4. Les clôtures 11-4-1. Les clôtures sont obligatoires à l'alignement. La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture. 11-4-2. Les clôtures implantées à l'alignement ont une hauteur maximum de 2,20 m. Elles peuvent comporter un muret bahut de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un ouvrage en ferronnerie peint. 11-4-3. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2.20 m de hauteur. Les parties ajourées sont en bois ou en métal. 11-4-4. Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Dans le cas d'une différence d'altitude, la hauteur doit être mesurée à partir du terrain le plus bas. 11-4-5. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...). 11-4-6. Les prescriptions des 11-4-1, 11-4-2, 11-4-3, 11-4-4 et 11-4-5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	11-3. Les toitures [...] 11-3-4. Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits-terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (fort albédo). 11-3-4. Il sera recherché un traitement des toitures de deux types : terrasses accessibles plantées et toitures à pentes. Les terrasses sur dalle du niveau R+0 doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,8 m de terre végétale et doivent être plantées sur au moins 50% de la surface des terrasses. 11-4. Les clôtures 11-4-1. Les clôtures sont obligatoires à l'alignement. La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture. 11-4-2. Les clôtures implantées à l'alignement ont une hauteur maximum de 2,20 m. Elles peuvent comporter un muret bahut de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un ouvrage en ferronnerie peint. 11-4-3. Il est recommandé l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune » de 10 à 15 cm de haut, tous les 15 mètres. 11-4-34. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2.20 m de hauteur. Les parties ajourées sont en bois ou en métal. 11-4-45. Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Dans le cas d'une différence d'altitude, la hauteur doit être mesurée à partir du terrain le plus bas. 11-4-56. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...). 11-4-67. Les prescriptions des 11-4-1, 11-4-2, 11-4-3, 11-4-4 et 11-4-5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- à l'article 13 :

- recommander la perméabilisation des chemins d'accès et des stationnements extérieurs (revêtement meuble, pavés drainant, enrobés poreux, ...),
- revoir la norme en matière de plantation d'arbres pour les constructions neuves,
- pour les arbres remarquables, définir une règle de distanciation à respecter pour l'implantation des constructions.

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 13</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 13</u>
Article U- 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations 13-1. Dispositions générales 13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. 13-1-2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige par tranche complète de 100 m² d'espace non construit. 13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. 13-1-4. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. 13-1-5. Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate.	Article U- 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations 13-1. Dispositions générales 13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. 13-1-2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'un arbre de moyenne tige et d'un arbre de basse tige par tranche complète de 100 m² d'espace non construit. 13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. 13-1-4. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. 13-1-5. Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate. L'implantation des constructions ne devra pas empêcher le bon développement à l'âge adulte de ces arbres. Ainsi, une distanciation de la construction par rapport à l'arbre remarquable pourra être imposée. 13-1-6. Il est recommandé la perméabilisation des chemins d'accès et des stationnements extérieurs (revêtement meuble, pavés drainants, enrobés poreux, ...).

Performance énergétique et environnementale des constructions :

- à l'article 9, prévoir un dépassement maximal d'emprise au sol pour les Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) :

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 9</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 9</u>
	9-2. Dispositions particulières L'emprise au sol de la construction existante pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée au 9-1 dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades (Isolation Thermique par l'Extérieure ou ITE), sans dépasser la limite de 0,30 mètre de saillie

- à l'article 10 :
 - accorder un bonus de hauteur de 0,30 m pour la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
 - pour les constructions à ossature bois ou en panneaux de bois lamellé croisé, majorer la hauteur plafond de 0,20 mètre par niveau :

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 10</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 10</u>
10-3. Dispositions particulières 10-3-1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement, pour les bâtiments supérieurs à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée. 10-3-2. Les dispositions du 10-1 et du 10-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 10-3-3. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à destination de commerce, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être au minimum de 3,80m de hauteur libre de dalle à dalle. 10-3-4. Les hauteurs maximales définies au 10-2 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.	10-3. Dispositions particulières 10-3-1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement, pour les bâtiments supérieurs à R+2+C, une réduction ou une majoration de la hauteur de l'équivalent d'un étage peut être imposée, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain, soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines, soit pour assurer une transition entre immeuble de grande hauteur et une construction peu élevée. 10-3-2. Les dispositions du 10-1 et du 10-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 10-3-3. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à destination de commerce, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être au minimum de 3,80m de hauteur libre de dalle à dalle. 10-3-4. Les hauteurs maximales définies au 10-2 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale. 10-3-5. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures, nonobstant les règles de hauteur définies au 10-1 et 10-2, les hauteurs des constructions existantes pourront être majorées de 0,30 mètres 10-3-6. Les hauteurs maximales définies au 10-1 et 10-2 peuvent être majorées de 0,20 mètre par niveau pour les constructions à ossature bois ou en panneaux de bois lamellé croisé.

Simplification et adaptation du document au contexte local :

- aux articles 1, 2 et 4, intégrer les prescriptions réglementaires du Porter à Connaissance relatif aux anciennes carrières,

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 1 et 2</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 1 et 2</u>
	<u>Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</u> Sont interdits : [...] En zone d'aléa très fort lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles lorsque les projets sont localisés en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les travaux d'entretien et de gestion courants, les extensions et autres projets relatifs aux constructions existantes ne sont pas concernés par cette prescription. Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les puits ou les puits d'infiltration ; <u>Article U- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> Sont autorisés sous condition : [...] Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques, sont autorisés : ○ en zone d'aléa très fort lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles uniquement lorsque les projets sont situés au sein de ZAC ou de QPV ; ○ dans les zones d'aléa fort à faible lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles ; ○ dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques ; ○ dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les reconstructions après sinistre.

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 4</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 4</u>
4-2. Assainissement A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement départemental.	4-2. Assainissement A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement départemental. Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 4</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 4</u>
	carrières, le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

- à l'article 6 :
 - supprimer la disposition réglementant la hauteur des saillies dans la marge de recul,
 - exempter de la règle du pan coupé dès lors que l'une des deux voies concernée est non carrossable :

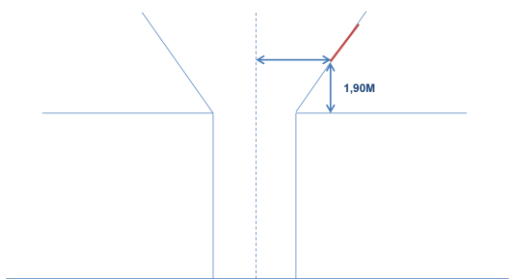
PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 6</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 6</u>
6-2. Dispositions particulières 6-2-1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante. 6-2-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques. 6-2-3. Un recul peut être imposé ou augmenté si une construction nouvelle doit être implantée à proximité d'un arbre remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. 6-2-4. Dans tous les cas de construction neuve, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. 6-2-5. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins de la surface de nivellement. 6-2-6. Les saillies sur l'alignement sont autorisées. Leurs dimensions maximum fixées en fonction de leur nature sont définies par le règlement départemental de voirie. 6-2-7. Si il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.	6-2. Dispositions particulières 6-2-1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante. 6-2-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques. 6-2-3. Un recul peut être imposé ou augmenté si une construction nouvelle doit être implantée à proximité d'un arbre remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. 6-2-4. Dans tous les cas de construction neuve, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'une des deux voies concernées est non carrossable, soit inférieure à 2,30 mètres. 6-2-5. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins de la surface de nivellement. 6-2-6. Les saillies sur l'alignement sont autorisées. Leurs dimensions maximum fixées en fonction de leur nature sont définies par le règlement départemental de voirie. 6-2-7. Si il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.

- à l'article 8, modifier le référentiel de la distance entre deux constructions :

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 8</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>zone toutes les zones, art. 8</u>
Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 8-1. En UD uniquement (hors UDt et UDs) : Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (d'un autre bâtiment), soit au moins égale à : • 8 mètres minimum si une des façades comporte des baies principales ; • 4 mètres minimum si aucune des façades ne comporte de baies principales. 8-2 : Dispositions particulières Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants : • les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés; • les constructions de moins de 20 m² et de moins de 2,50 m de hauteur par rapport à la surface de nivellement ; • les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.	Article U- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 8-1. Dispositions générales : Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade qu'au droit de la construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre construction façade (d'un autre bâtiment), soit au moins égale à : • 8 mètres minimum si une des façades comporte des baies principales ; • 4 mètres minimum si aucune des façades ne comporte de baies principales. 8-2. Dispositions particulières [...] Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants : • les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés; • les constructions de moins de 20 m² et de moins de 2,50 m de hauteur par rapport à la surface de nivellement; • les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

- à l'article 7 : définir les fenêtres de toit situées à moins de 1,90 m de hauteur du plancher comme étant des vues, entraînant ainsi l'application des règles de l'article 7. La distance de retrait se mesure au niveau de la traverse basse de la fenêtre de toit.

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 7</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 7</u>
Nota 1 Dans tout l'article UA 7, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel. Nota 2 Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit. Nota 3 Dans le cas d'une implantation autorisée sur les limites séparatives, seules les façades aveugles de la construction sont permises sur ces limites. Dans ce cas, uniquement les pavés de verre sont autorisés.	Nota 1 Dans tout l'article UA 7, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel. Nota 2 Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit. Nota 3 Dans le cas d'une implantation autorisée sur les limites séparatives, seules les façades aveugles de la construction sont permises sur ces limites. Dans ce cas, uniquement les pavés de verre sont autorisés. Nota 4

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 7</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 7</u>
	Une baie située en toiture et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher n'est pas considérée comme une ouverture. Dans le cas contraire, les règles de retrait définies aux articles 7-1, 7-2 et 7-3 s'appliquent. 

- à l'article 10 :
 - supprimer toute référence à la surface de nivellement. Les hauteurs des constructions seront désormais règlementées à partir du terrain naturel, avec règle(s) spécifique(s) pour les terrains en pente.

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 10</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 10</u>
	Les mentions aux nivellements sont supprimées du Règlement

- à l'article 12 :
 - ajouter que pour les services publics ou d'intérêt collectif, il ne sera pas exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération ;
 - supprimer le terme « poussettes » et remplacer l'expression « véhicule deux roues non motorisé » par « vélos ».

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 12</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 12</u>
12-1. Dispositions générales Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 4 et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Néanmoins, il est arrondi à l'entier inférieur pour les extensions et les surélévations de maisons individuelles. Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking	12-1. Dispositions générales Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et des vélos poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 4 et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Néanmoins, il est arrondi à l'entier inférieur pour les extensions et les surélévations de maisons individuelles. Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 12</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 12</u>
supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après. Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération. Pour toute extension de moins de 60 m² de surface de plancher d'un bâtiment à usage d'habitation, aucune place de stationnement n'est exigée. Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies au 12-2 et au 12-3.	supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après. Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, ou de services publics ou d'intérêt collectif, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération. Pour toute extension de moins de 60 m² de surface de plancher d'un bâtiment à usage d'habitation, aucune place de stationnement n'est exigée. Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies au 12-2 et au 12-3. 12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés 12-2-1. Dispositions générales [...] 12-2-2. Normes de stationnement [...] 12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés des vélos 12-3-1. Dispositions générales L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés vélos et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

1.6. Modifications apportées aux Définitions (Titre II)

L'instruction des autorisations d'urbanisme et les échanges avec les pétitionnaires ont montré qu'il convenait de modifier et ajouter un certain nombre de définition. La présente modification apporte donc davantage de clarté au Règlement.

Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 2,50 m par rapport au terrain naturel ~~à la surface de nivellement~~.

Arbre de basse tige :

Un arbre de basse tige possède un tronc inférieur à 1,2 mètres de hauteur (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 2,5 mètres de haut à plein développement.

Baie

Ouverture, à châssis fixe ou ouvrant, qui permet de voir à l'extérieur ou qui laisse passer la lumière et l'air (arcade, fenêtre, porte...).

Une baie peut être principale ou secondaire.

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les jours de souffrance, définis comme des ouvertures constituées d'un châssis fixe (non ouvrant) à verre translucide ;
- les ouvertures situées à 2,60 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Baies principales

Les baies principales assurent l'aération et l'éclairage des pièces principales. ~~Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou les baies secondaires doit être inférieure à celle de la ou les baies principales.~~

Baies secondaires

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires. ~~Elles peuvent éventuellement assurer les mêmes fonctions pour les pièces principales possédant par ailleurs des baies principales.~~

~~Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :~~

- ~~les jours de souffrance : définis par le Code civil, ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer. De plus, ils ne peuvent être situés qu'à 2,60 mètres au dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée, à 1,90 mètre au dessus du plancher pour les étages supérieurs. Leur dimension n'est pas réglementée ;~~
- ~~les pavés de verre ;~~
- ~~les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.~~

Emprise au sol

~~L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les saillies diverses telles que balcons, corniches... ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (dont les balcons). 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.~~

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur minimale de 80 cm.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, et être située au rez-de-chaussée des constructions.

Les surfaces destinées aux aires de stationnement et ~~les espaces libres situés sous des éléments en saillie reposant sur le sol~~ ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espace vert. ~~Les espaces libres situés sous des éléments en saillis ne reposant pas sur le sol pourront être comptabilisés dans les espaces verts dans une limite de 2 mètres de profondeur.~~

Extension

~~L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Si l'extension est supérieure à 100 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction existante, les parties nouvellement créées seront considérées comme des constructions neuves et, à ce titre, devront respecter les règles applicables aux constructions neuves.~~

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir de la ~~surface de nivellement du terrain naturel.~~

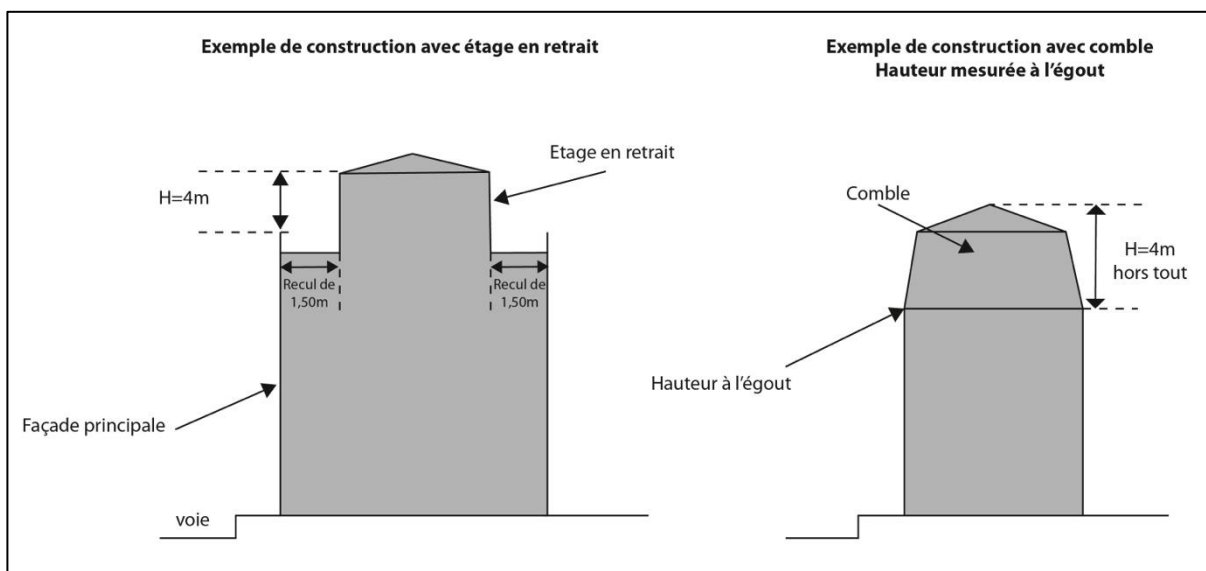
Un pignon est une façade.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir ~~de la surface de nivellement du terrain~~ **naturel** au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

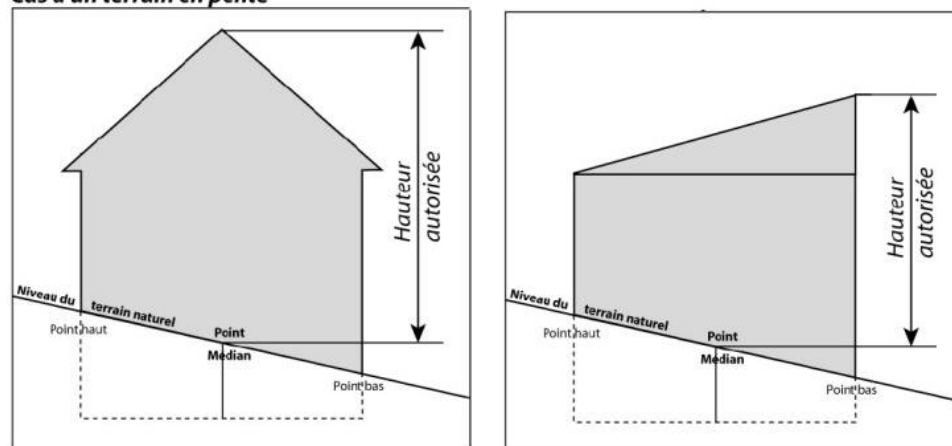
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

En cas d'étage en retrait, la hauteur de l'étage en retrait est mesurée entre l'acrotère de la façade concernée et l'acrotère ou l'égout de l'étage en retrait.



En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas

Cas d'un terrain en pente



du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies, les balcons n'étant pas pris en compte.

~~Terrain~~ ou Unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires. Lorsqu'une partie de l'unité foncière est traitée en voirie privée desservant le terrain, la superficie du terrain à prendre en compte, pour la détermination des droits à construire est celle dont la limite sur rue est matérialisée par la clôture.

Toiture Terrasse :

Un toit plat ou d'allure plane. Les toitures-terrasses sont définies principalement par leur pente qui est inférieure à 10 %.

1.7 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés

Les modifications suivantes sont apportées à la liste des emplacements réservés :

19 22 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme, représentés par un quadrillage orange et numérotés comme suit.

Les emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme

n°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension d'un équipement (boulevard de la Liberté)	Ville	environ 1 165 m ²
2	Extension d'un équipement (avenue de Paris)	Ville	environ 430 m ²
3	Implantation d'un équipement (rue d'Estienne d'Orves)	Ville	environ 820 m ²
4	Elargissement à 14m de la rue de Fontenay	Ville	environ 1 322 m ²
5	Création d'une nouvelle voie (rue du Panorama)	Ville	environ 2 360 m ²
6	Elargissement à 12m de la rue Etienne Deforges	Ville	environ 500 m ²
7	Elargissement à 12m du boulevard Félix Faure	Ville	environ 116 m ²
8	Elargissement à 12m de la rue Kléber	Ville	environ 110 m ²
9	Elargissement à 8m de la rue Marceau	Ville	environ 90 m ²
10	Elargissement à 8m du Petit Sentier de la Savoie	Ville	environ 500 m ²
11	Elargissement à 20m de l'avenue de la Division Leclerc	Ville	environ 4 400 m ²
12	Elargissement à 17m de la rue Pierre Brossolette	Ville	environ 250 m ²

n°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
13	Elargissement à 20m de la rue d'Estienne d'Orves	Ville	environ 500 m ²
14	Elargissement à 12m de la rue des Roissys	Ville	environ 2 500 m ²
15	Elargissement à 8m de la rue des Etangs	Ville	environ 380 m ²
16	Elargissement à 30m de l'avenue de Paris Ponctuellement, l'emprise est portée à 34 afin de favoriser les aménagements qualitatifs d'espaces publics	Département	environ 1 800 m ²
17	Elargissement du boulevard de Vanves Calibrage à 15m entre le n°20 inclus et l'avenue Clément Perrière. Calibrage à 20m sur le reste du boulevard de Vanves	Département	environ 1 000 m ²
18	Elargissement à 20m de l'avenue du boulevard de la Liberté	Département	environ 1 400 m ²
19	Elargissement à 24m du boulevard de Stalingrad	Département	environ 1 000 m ²
20	Elargissement à 3 m du Petit Sentier d'Aulnais	Ville	environ 36 m ²
21	Création d'au moins 40 % de logements sociaux à l'angle du boulevard de Stalingrad et de l'avenue Paul Vaillant Couturier	Ville	environ 7 175 m ²
22	Elargissement de la rue Gabriel Péri	Ville	environ 282 m ²

1.8 Modifications apportées aux Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel (Titre V)

La liste des arbres remarquables a été étoffée et mise à jour. Elle est présentée ci-dessous :

N°	43	Date	Janvier 2022
d'identification :		:	
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle :	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public		
Adresse :	Précision sur l'emplacement : Alignement de 10 peupliers le long du mur mitoyen 53/33		
35 avenue de Paris			
.....			
... 92320 CHATILLON	L'arbre est-il visible depuis la rue : ☐ oui ☒ non		
Description de l'arbre			
Espèce :	L'arbre est-il :		
)	☐ isolé ☒ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement		
	☐ autre (préciser) :		
Son caractère remarquable :	Environnement de l'arbre :		
☐ sa forme (tortueux, creux, ...)	☐ rue		
☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...)	☐ haie		
☐ sa rareté (espèce)	☒ jardin		
☒ son âge	☐ immeuble		
☐ son état	☐ autre :		
☐ son histoire			
☐ autre (préciser)			
Photo :			
			

N° 44		Date : Janvier 2022
d'identification :		
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)		
Localisation de la parcelle : Adresse : 22 rue Arago 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public Précision sur l'emplacement : L'arbre est-il visible depuis la rue : ☒ oui ☐ non	
Description de l'arbre		
Espèce : Séquoiadendron giganteum (Séquoia Géant d'Amérique)	L'arbre est-il : ☒ isolé ☐ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement ☐ autre (préciser) :	
Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☐ sa rareté (espèce) ☒ son âge ☐ son état ☐ son histoire ☐ autre (préciser)	Environnement de l'arbre : ☐ rue ☐ haie ☒ jardin ☐ immeuble ☐ autre :	
Photo :		
		

N° 45		Date Janvier 2022
d'identification :		:
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)		
Localisation de la parcelle :	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public	
Adresse :	Précision sur l'emplacement : jardin en bordure de rue	
9 rue Gambetta		
.....		
92320 CHATILLON	L'arbre est-il visible depuis la rue : ☒ oui ☐ non	
Description de l'arbre		
Espèce :	L'arbre est-il :	
Cèdre bleu (cedrus atlantica glauca)	☒ isolé ☐ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement	
Son caractère remarquable :	☐ autre (préciser) :	
☐ sa forme (tortueux, creux, ...)	Environnement de l'arbre :	
☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...)	☐ rue	
☐ sa rareté (espèce)	☐ haie	
☐ son âge	☒ jardin	
☐ son état	☐ immeuble	
☐ son histoire	☐ autre :	
☐ autre (préciser)		
Photo :		
		

N°	46	Date :	Janvier 2022
d'identification :			
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse : 8 rue Sadi Carnot 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public Précision sur l'emplacement : Haie d'une douzaine de tilleuls à grandes feuilles L'arbre est-il visible depuis la rue : ☒ oui ☐ non		
Description de l'arbre			
Espèce : 12 Tilleuls à grandes feuilles (Tilia platyphyllos) Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☐ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☐ sa rareté (espèce) ☐ son âge ☐ son état ☐ son histoire ☒ autre (préciser) Alignement remarquable d'une douzaine d'arbres anciens entourant le jardin sur les rues Sadi Carnot et Gambetta	L'arbre est-il : ☐ isolé ☒ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement ☐ autre (préciser) : Environnement de l'arbre : ☐ rue ☐ haie ☒ jardin ☐ immeuble ☐ autre :		
Photo :			
			

N° d'identification :	47	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse : angle rue Gambetta / rue Sadi Carnot 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public Précision sur l'emplacement : Ensemble de hauts arbres anciens situés dans un grand jardin L'arbre est-il visible depuis la rue : ☒ oui ☐ non		
Description de l'arbre			
Espèce : Hêtre pourpre (Fagus Sylvatica purpurea) et hêtre commun (Fagus Sylvatica)	L'arbre est-il : ☐ isolé ☒ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement ☐ autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☐ sa rareté (espèce) ☒ son âge ☒ son état ☐ son histoire ☐ autre (préciser)	Environnement de l'arbre : ☐ rue ☐ haie ☐ jardin ☐ immeuble ☒ autre : Ces arbres font partie d'un jardin abritant de nombreux arbres remarquables		
Photo :			
			

N° d'identification :	48	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse : angle rue Gambetta / rue Sadi Carnot 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public Précision sur l'emplacement : Au fond d'un jardin L'arbre est-il visible depuis la rue : ☒ oui ☐ non		
Description de l'arbre			
Espèce : Sequoia géant (Sequoiadendron giganteum)	L'arbre est-il : ☐ isolé ☒ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement ☐ autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☒ sa rareté (espèce) ☒ son âge ☒ son état ☐ son histoire ☐ autre (préciser)	Environnement de l'arbre : ☐ rue ☐ haie ☒ jardin ☐ immeuble ☐ autre :		
Photo :			
			

N° d'identification :	49	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse : 7 rue Henri Gatinot (résidence Gatinot) 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public Précision sur l'emplacement : L'arbre est-il visible depuis la rue : ☒ oui ☐ non		
Description de l'arbre			
Espèce : sophora japonica	L'arbre est-il : ☒ isolé ☐ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement ☐ autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☒ sa rareté (espèce) ☒ son âge ☒ son état ☐ son histoire ☐ autre (préciser)	Environnement de l'arbre : ☒ rue ☐ haie ☐ jardin ☐ immeuble ☐ autre :		
Photo : 			

N° d'identification :	50	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse : 17 rue du Plateau 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public Précision sur l'emplacement : à l'arrière, visible côté rue de l'île L'arbre est-il visible depuis la rue : ☒ oui ☐ non		
Description de l'arbre			
Espèce : Cèdre bleu (cedrus atlantica glauca)	L'arbre est-il : ☒ isolé ☐ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement ☐ autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☐ sa rareté (espèce) ☐ son âge ☐ son état ☐ son histoire ☐ autre (préciser)	Environnement de l'arbre : ☐ rue ☐ haie ☒ jardin ☐ immeuble ☐ autre :		
Photo : 			

N° d'identification :	51	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse : 28 rue des Pierrelais 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public Précision sur l'emplacement : à l'arrière L'arbre est-il visible depuis la rue : ☐ oui ☒ non		
Description de l'arbre			
Espèce : 2 marronniers	L'arbre est-il : ☒ isolé ☐ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement ☐ autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☐ sa rareté (espèce) ☐ son âge ☐ son état ☐ son histoire ☐ autre (préciser)	Environnement de l'arbre : ☐ rue ☐ haie ☐ jardin ☐ immeuble ☒ autre : espace vert dans la résidence		
Photo :			
			

N° d'identification :	52	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse : Angle Bd de Vanves/Rue Jules Védrynes 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☐ privé ☒ public Précision sur l'emplacement : L'arbre est-il visible depuis la rue : ☒ oui ☐ non		
Description de l'arbre			
Espèce : acacias	L'arbre est-il : ☐ isolé ☐ dans un groupe d'arbres ☒ dans un alignement ☐ autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☐ sa rareté (espèce) ☐ son âge ☐ son état ☐ son histoire ☐ autre (préciser)	Environnement de l'arbre : ☒ rue ☐ haie ☐ jardin ☐ immeuble ☐ autre		
Photo :			
			

N° d'identification :	53	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse : 36 rue des Pierrelais 92320 CHATILLON	Sur le domaine : ☒ privé ☐ public Précision sur l'emplacement : à l'arrière L'arbre est-il visible depuis la rue : ☐ oui ☒ non		
Description de l'arbre			
Espèce : Cèdre bleu (cedrus atlantica glauca)	L'arbre est-il : ☒ isolé ☐ dans un groupe d'arbres ☐ dans un alignement ☐ autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : ☐ sa forme (tortueux, creux, ...) ☒ ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) ☐ sa rareté (espèce) ☐ son âge ☐ son état ☐ son histoire ☐ autre (préciser)	Environnement de l'arbre : ☐ rue ☐ haie ☐ jardin ☐ immeuble ☒ autre : espace vert dans la résidence		
Photo :			
			

1.9 Modifications apportées aux exemples de calcul des emprises au sol et des surfaces d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en UD (Titre VI)

Le Titre VI illustre le calcul des espaces verts et espaces verts de pleine terre. La présente modification visant à reformuler l'écriture de la règle, les exemples de calcul doivent être modifiés en conséquence. De plus l'expression « espaces végétalisés » est remplacée par « espaces verts »

Au moins 90 % de l'espace libre résultant de l'application de l'emprise au sol de l'article UD9, doit être traité en espaces verts, dont au moins 50 % en espaces verts de pleine terre.

Exemple : A l'article UD 13, quelles obligations en matière d'espaces libres et de plantations selon la taille des terrains à Châtillon ?

Pour un terrain de $S=150 \text{ m}^2$:

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante : Si S est strictement inférieure à 160 m^2 : $E = (0.4 \times S) + 16$, soit $E = 76 \text{ m}^2$.

Dans ce cas, le propriétaire d'un terrain de 150 m^2 non bâti pourra donc construire jusqu'à 76 m^2 d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **74 m^2** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit $66,6 \text{ m}^2$ (74×0.9) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit 37 m^2 (74×0.5) moitié d'espace de pleine terre, soit $74 \times 0,5 = 37 \text{ m}^2$ et de 40% d'espaces végétalisés, soit $74 \times 0,4 = 29,6 \text{ m}^2$.**

Pour un terrain de $S=200 \text{ m}^2$:

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante : $E = 80 + [(200 - 160) \times 0,4]$, soit $E = 96 \text{ m}^2$

Le propriétaire d'un terrain de 200 m^2 non bâti pourra donc construire jusqu'à 96 m^2 d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **104 m^2** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit $93,6 \text{ m}^2$ (104×0.9) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit 52 m^2 (104×0.5). ~~moitié d'espace de pleine terre, soit $104 \times 0,5 = 52 \text{ m}^2$ et de 40% d'espaces végétalisés, soit $104 \times 0,4 = 41,6 \text{ m}^2$.~~**

Pour un terrain de $S=300 \text{ m}^2$:

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante : $116 + [(300 - 250) \times 0,2]$, soit $E = 126 \text{ m}^2$

Le propriétaire d'un terrain de 300 m^2 non bâti pourra donc construire jusqu'à 126 m^2 d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **174 m^2** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit $156,6 \text{ m}^2$ (174×0.9) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit 87 m^2 (174×0.5). ~~moitié d'espace de pleine terre, soit $174 \times 0,5 = 87 \text{ m}^2$ et de 40% d'espaces végétalisés, soit $174 \times 0,4 = 69,6 \text{ m}^2$.~~**

Pour un terrain de $S=500 \text{ m}^2$:

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante : $E = 136 + [(500 - 350) \times 0,1]$, soit $E = 151 \text{ m}^2$

Le propriétaire d'un terrain de 500 m^2 non bâti pourra donc construire jusqu'à 151 m^2 d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **349 m^2** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit $314,1 \text{ m}^2$ ($349 \times 0,9$) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit $174,5 \text{ m}^2$ ($349 \times 0,5$).** ~~pour moitié d'espace de pleine terre, soit $349 \times 0,5 = 174,5 \text{ m}^2$ et de 40% d'espaces végétalisés, soit $349 \times 0,4 = 139,6 \text{ m}^2$.~~

Pour un terrain de $S=1\,000 \text{ m}^2$:

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante : $E = 136 + [(1\,000 - 350) \times 0,1]$, soit $E = 201 \text{ m}^2$

Le propriétaire d'un terrain de $1\,000 \text{ m}^2$ non bâti pourra donc construire jusqu'à 201 m^2 d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **799 m^2** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit $719,1 \text{ m}^2$ ($799 \times 0,9$) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit $399,5 \text{ m}^2$ ($799 \times 0,5$).**

1.10 Modifications apportées au Règlement graphique

La présente modification a pour objectif de :

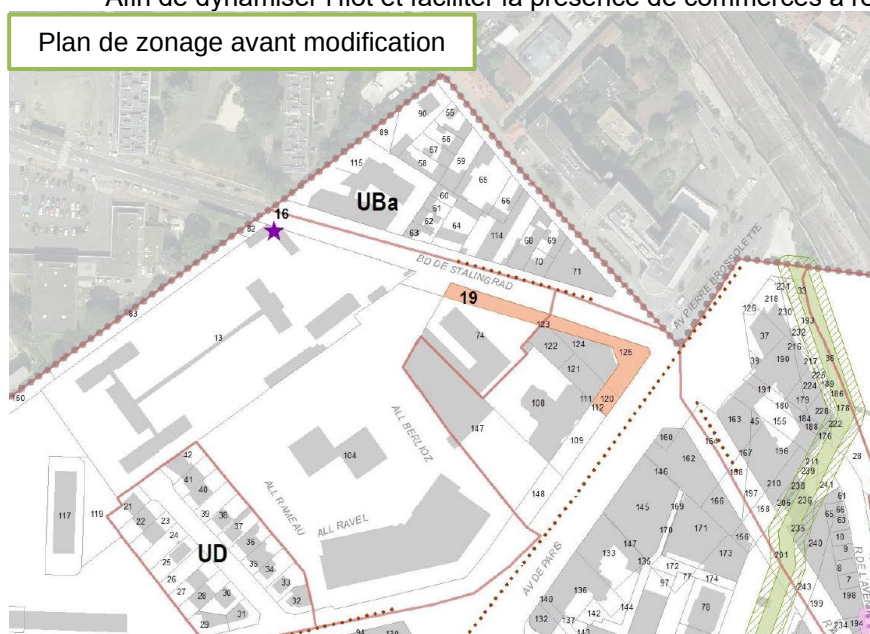
- modifier le zonage de l'îlot situé entre le boulevard de Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier en passant de la sous-zone UBa à la sous-zone UApn, créer un ER et créer un linéaire de protection du tissu commercial,
- d'intégrer les parcelles T117, T118, T137, T167, T168, T174 et T176 situées en sous-zone UAcv à la sous-zone UDt ;
- d'ajouter un ER pour l'élargissement du Petit Sentier des Aulnais,
- de créer un ER rue Gabriel Péri,
- de créer une servitude de pré-localisation sur la parcelle A 254 (Square Dreyfus),
- de créer un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes,
- de rectifier une erreur matérielle en réduisant l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche et rue du Fort dessiné partiellement sur la voirie,
- de mettre à jour la localisation des arbres remarquables,
- d'étendre le périmètre de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme créée sur le secteur des Arues.

PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

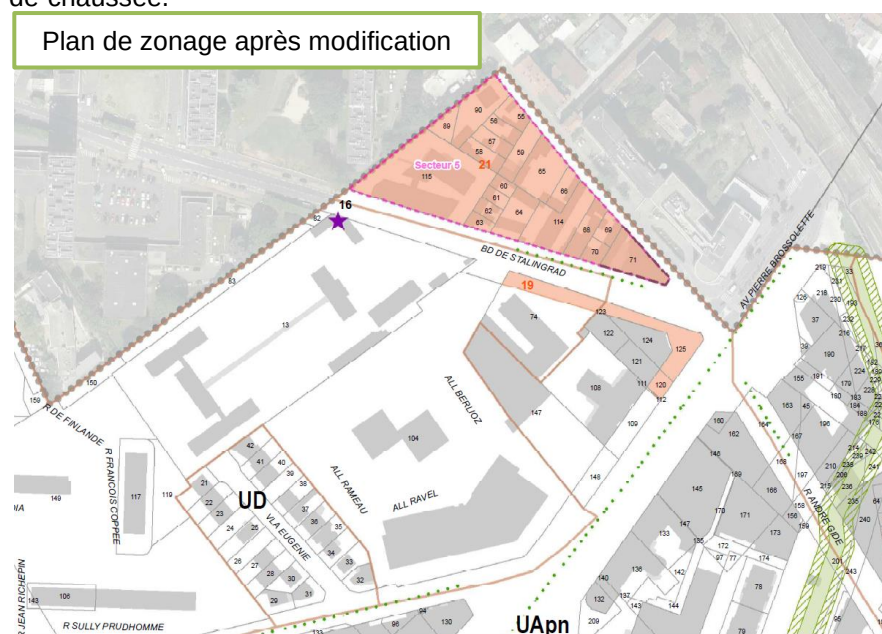
○ Modifications apportées à l'îlot entre le boulevard de Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier

- modifier le zonage de l'îlot en passant de la sous-zone UBa à la sous-zone UApn. Cette modification permettra de donner au programme le même gabarit que les constructions environnantes. En effet les constructions limitrophes ont une hauteur de R+7 ou R+9. Le changement de zonage autorisera une hauteur en R+7+ combles ;
- créer un emplacement réservé : l'ER permettra de conditionner les futurs programmes immobiliers à la réalisation d'un minimum de 40 % de logements sociaux ;
- créer un linéaire de protection du tissu commercial au titre de l'article L 151-16 et R 151-37 (ancien article L.123-1-5 II 5°) du code de l'urbanisme. Afin de dynamiser l'îlot et faciliter la présence de commerces à rez-de-chaussée.

Plan de zonage avant modification

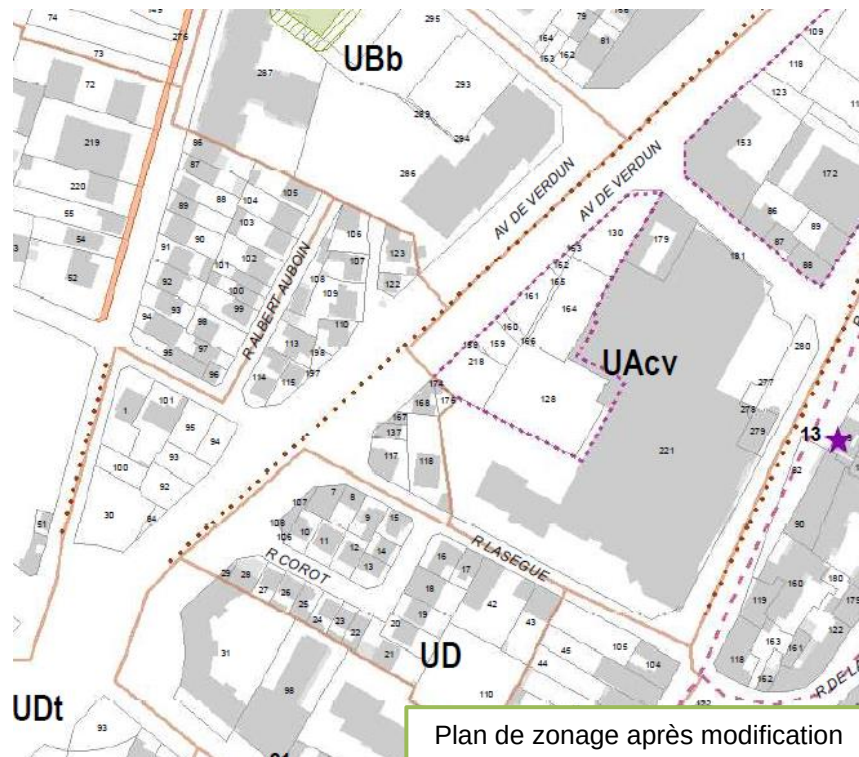
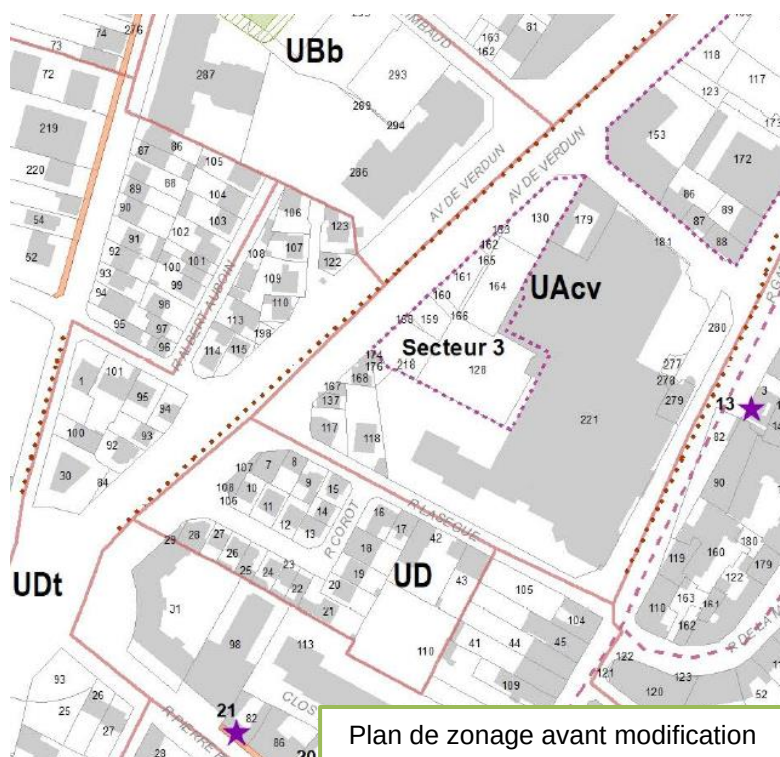


Plan de zonage après modification



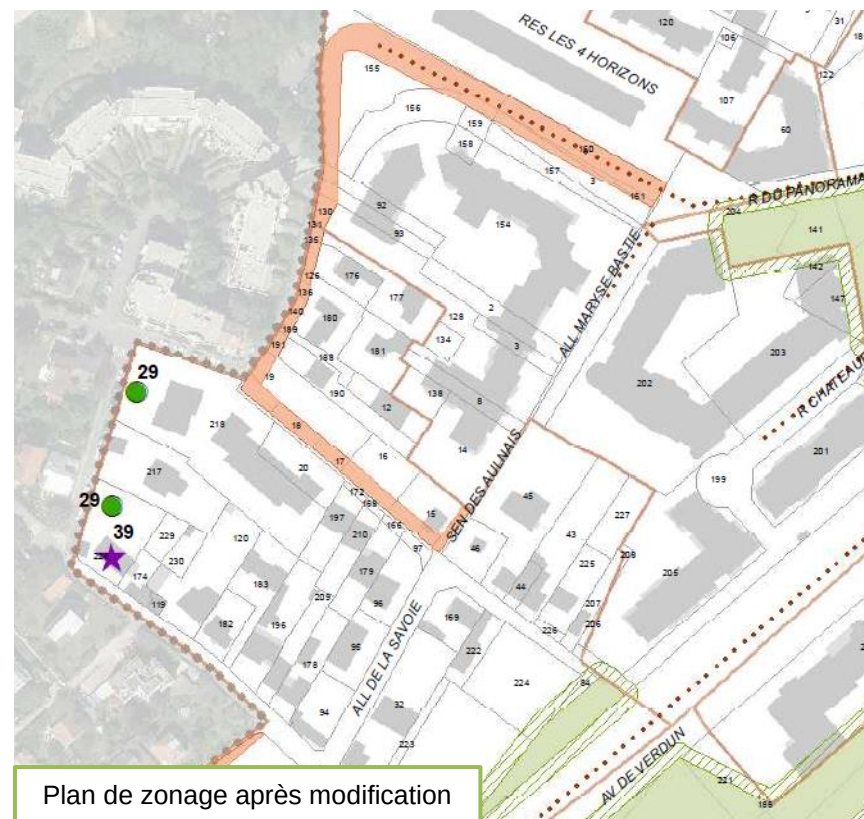
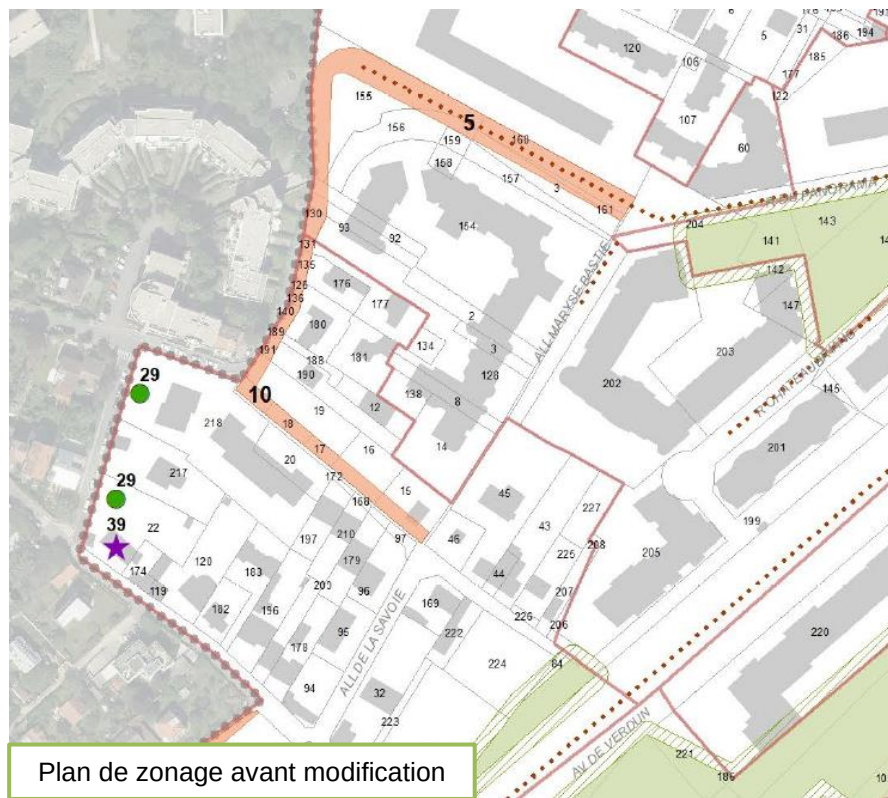
PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

- Intégrer à la sous-zone UDt les parcelles T117, T118, T137, T167, T168, T174 et T176, situées à l'angle de la rue Lasègue et de l'avenue de Verdun dans la sous-zone UAcv



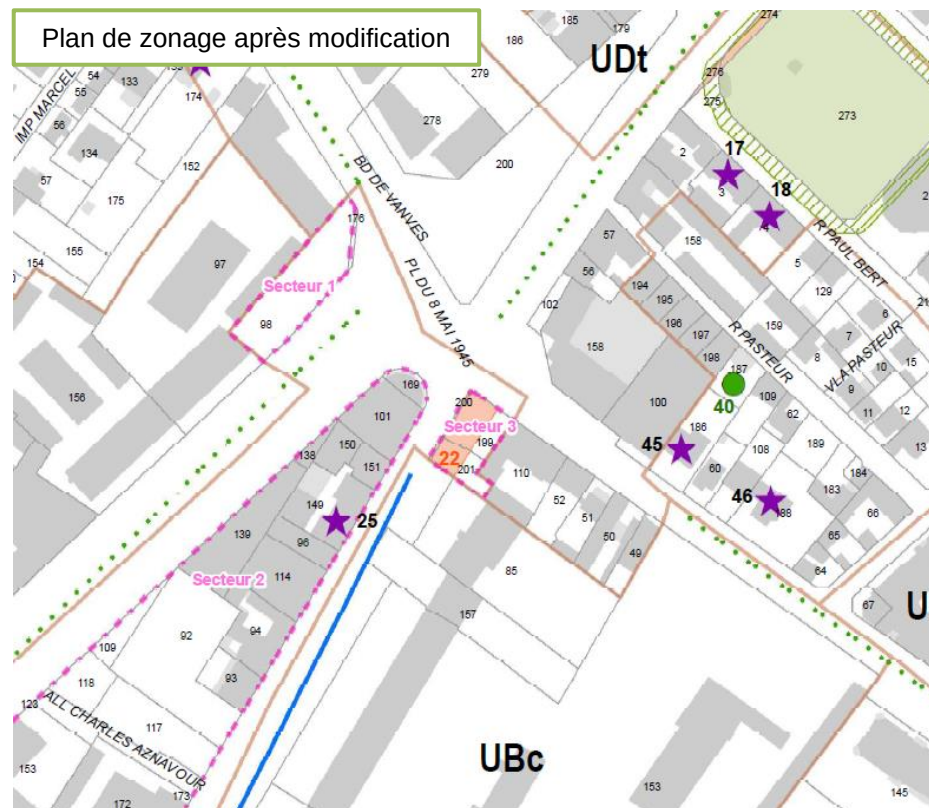
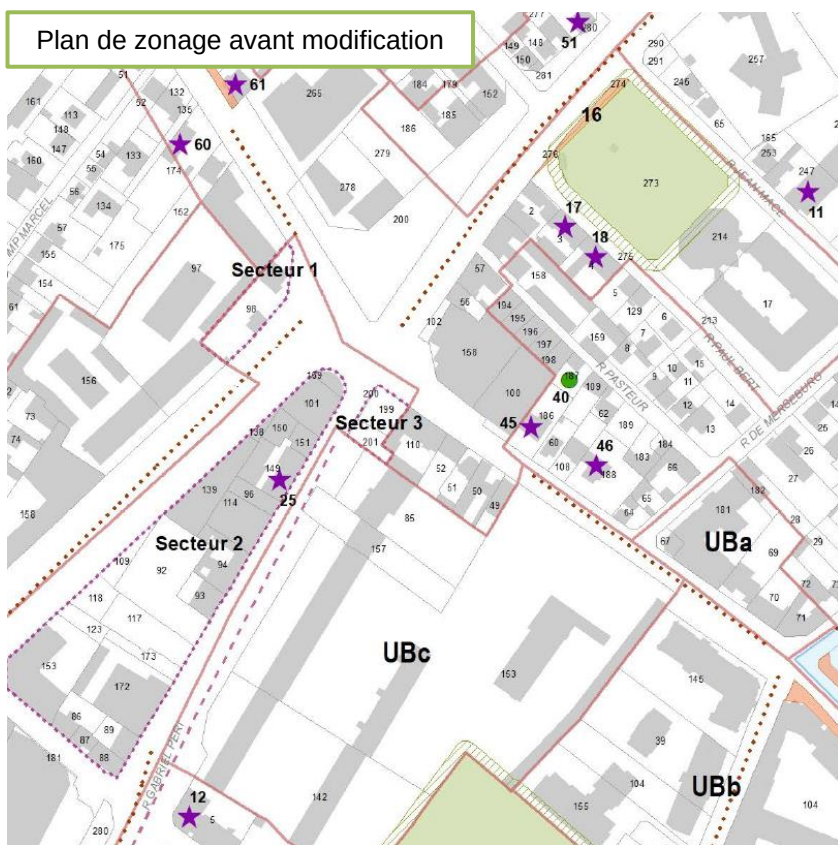
PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

- Créer un ER sur le Petit Sentier des Aulnais



PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

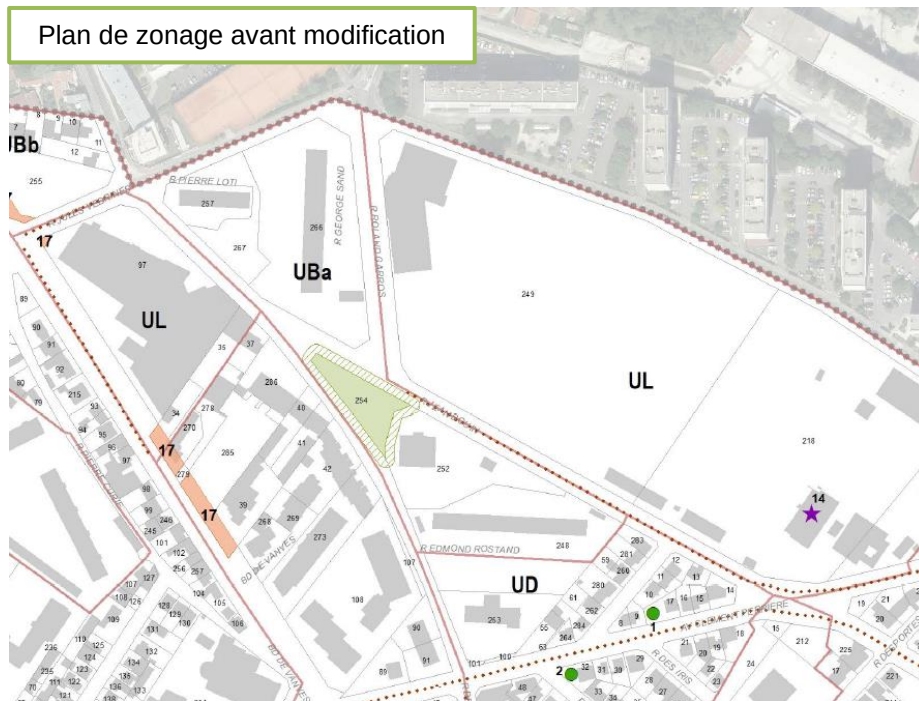
- Créer un ER rue Gabriel Péri



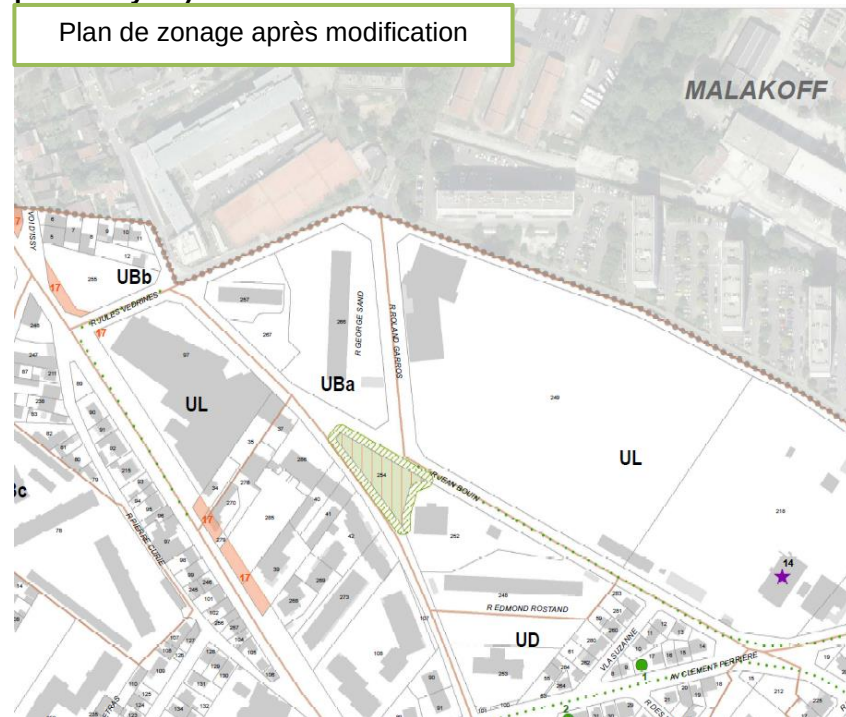
PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

- **Création d'une servitude de pré-localisation sur la parcelle A254 (Square Dreyfus)**

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

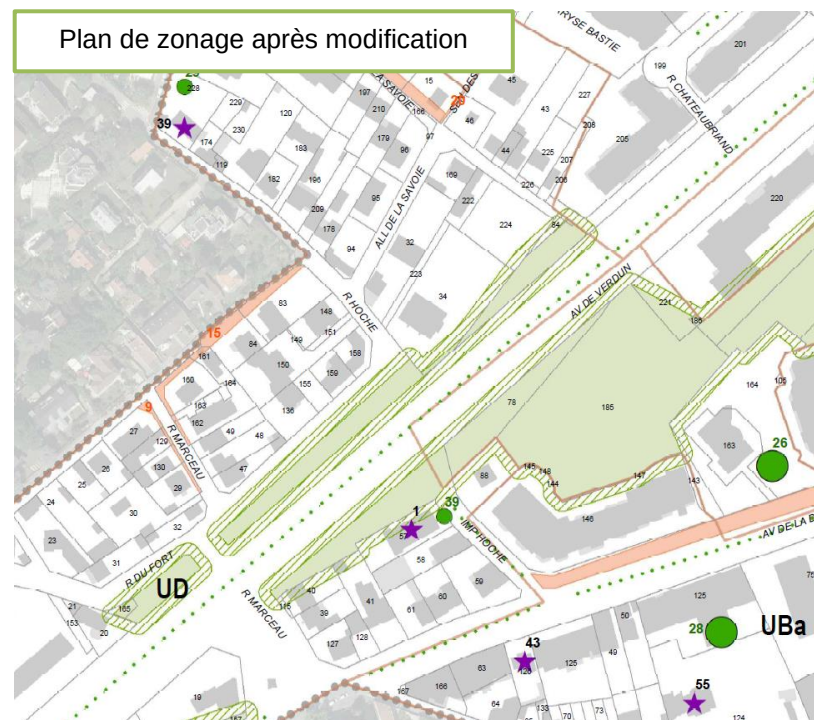
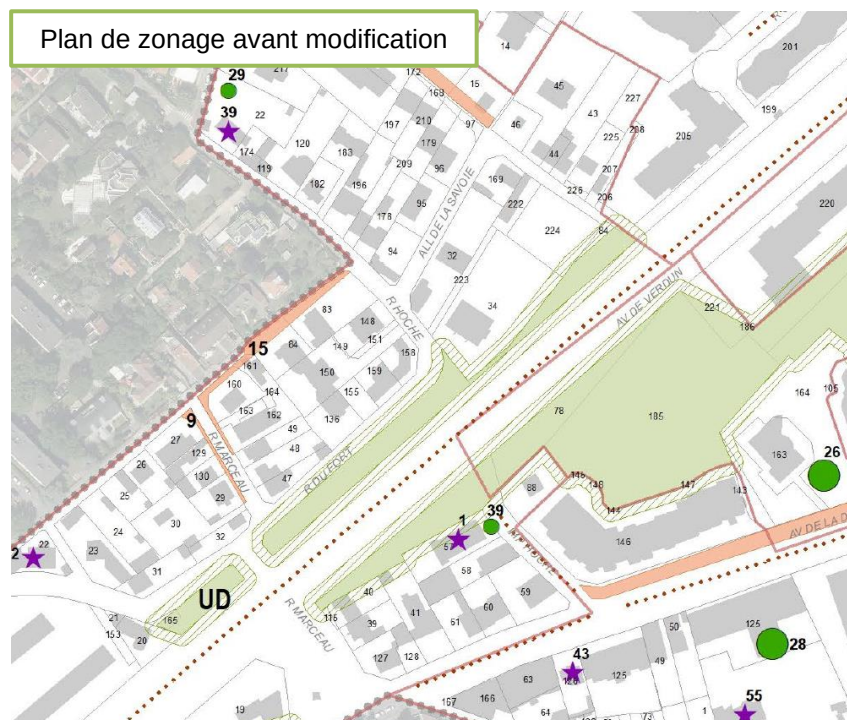
- Créer un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes.

Les parcelles AB 264, 51, 15, 16, 18 et une partie des parcelles AB 11 et 14 sont concernées par la création de cet espace paysager ou récréatif à protéger et de la bande d'inconstructibilité correspondante.



PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

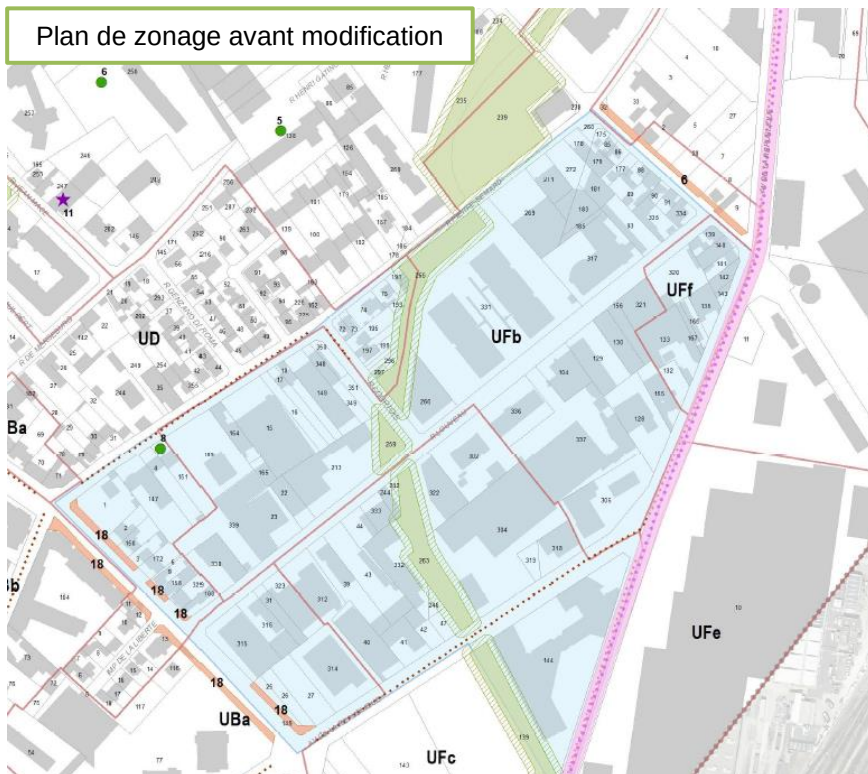
- Modifier l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche



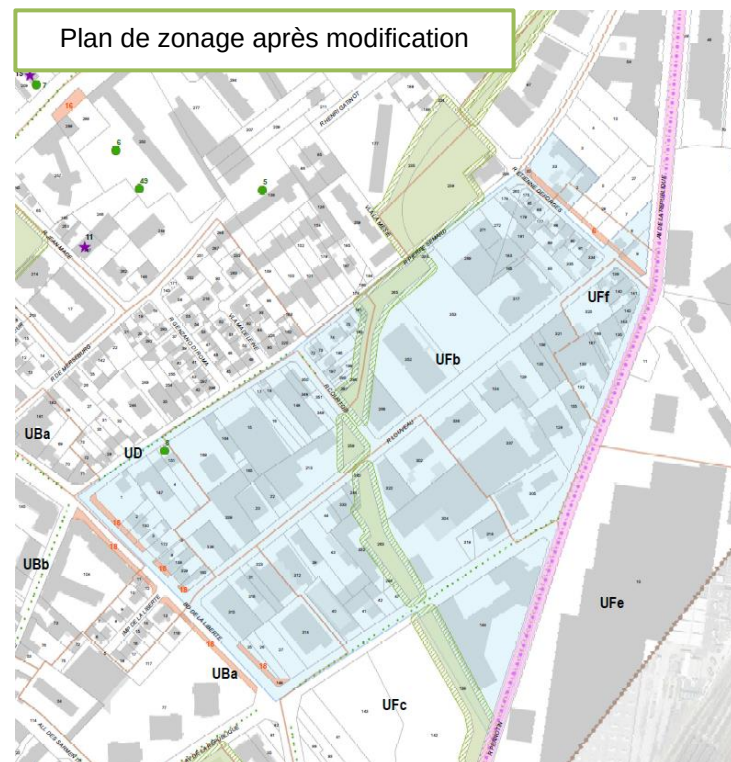
PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

- Localiser les nouveaux arbres remarquables identifiés dans le règlement écrit
- Modifier le périmètre de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme créée sur le secteur des Arues en ajoutant les parcelles H2, 8, 9, 32 et 33

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



1.11 Modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) protection du linéaire commercial

Couleurs et matériaux

Ces dispositions ont valeur de ~~prescription~~ recommandation

Le choix des couleurs doit être décidé en vue d'une harmonisation avec le voisinage : couleur du ravalement de l'immeuble (pierre ou enduit), couleur des devantures voisines... Selon l'orientation et l'ensoleillement, le choix d'une teinte claire ou soutenue peut aussi varier.

Une gamme de couleur réduite sera privilégiée pour l'identification d'un commerce (trois teintes maximum). Les assemblages de couleurs criardes ou fluorescentes, tout comme les tons délavés, sont déconseillés.

Les matériaux devront de préférence être identiques à ceux de la façade, ou s'harmonisant avec eux.

Les imitations de matériaux (plastiques et stratifiés) de styles « régionaux », les matériaux de placage brillants ou réfléchissants, et le PVC du fait de son aspect non durable, doivent être évités.

Les devantures en menuiserie sont toujours peintes, les vernis et lasures incolores sont à éviter.

Pour les devantures en feuillure, le principe à retenir pour le traitement des parties pleines sera le prolongement des matériaux utilisés en façade.

Soubassement

Ces prescriptions s'appliquent aux 3 pôles.

Un soubassement opaque est recommandé lorsqu'il y a un étalage intérieur, dans l'objectif de créer une altitude générale basse pour la façade commerciale des différentes rues et de dissimuler tout élément du commerce jugé inesthétique (pieds de bureaux, de présentoirs, fils électriques, chauffages...).

Les soubassements d'origine, lorsqu'ils font partie de la composition générale d'un bâtiment de qualité, sont à préserver.

~~La teinte de la partie basse du soubassement doit se différencier de celle de la devanture afin de permettre une meilleure insertion de la devanture dans son environnement, créant de plus une assise à l'immeuble.~~

Cette règle n'est plus adaptée au contexte local et est donc supprimée.

Stores-bannes

Ces prescriptions s'appliquent aux 3 pôles.

~~Cet équipement doit être véritablement justifié par l'ensoleillement. L'avancée des stores ne doit pas être trop importante afin de ne pas déséquilibrer l'immeuble en séparant le rez-de-chaussée de la partie supérieure : avancée de 0.80m maximum pour le centre ancien, 1m maximum pour le cœur de ville et l'axe du tramway. La retombée du store doit se situer au moins à 2.5m du sol (ensemble des pôles). De manière générale, la création d'un auvent sur lequel pourrait être positionné un store est à éviter afin de limiter l'encombrement de la rue. Les stores ne doivent pas filer sur toute la longueur de la devanture, mais s'inscrire dans la largeur de chaque baie afin de ne pas constituer un obstacle à la lecture verticale de~~

~~l'immeuble (sauf exception : dans le cas des cafés-restaurants, les stores pourront être filants).~~

~~Il faut également veiller à ce que le store et ses montants soient entièrement rétractables et dissimulables dans le bandeau de l'enseigne.~~

~~Favoriser l'inscription si elle est vraiment nécessaire sur le lambrequin, mais en aucun cas sur le store (seule la raison sociale de l'activité peut y être mentionnée et non la publicité). En étages, des stores-enseignes inscrits dans la largeur des baies, seront autorisés uniquement s'il y a une activité commerciale. Il conviendra d'opter pour des matériaux tissés, le plastique étant exclu.~~

~~La couleur de la toile sera identique ou en harmonie avec celle des volets, stores (...) de l'immeuble. Le traitement graphique sera simple, avec trois teintes maximum.~~

~~Eviter toute forme ou découpe compliquée et privilégier la forme droite. Il est interdit de mettre des pare-vues latéraux qui masquent les vitrines (sauf dans le cas des terrasses couvertes).~~

~~Le lambrequin, partie tombante du store s'il existe, sera droit (hauteur maximum autorisée à 0.60m).~~

La Ville de Châtillon ne souhaite plus réglementer les stores-bannes

Enseignes

~~Selon le Code de l'environnement, « constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (...) » (article L 581-3).~~

~~Les éléments de signalisation font partie intégrante du décor de la devanture : ils sont les facteurs clés de l'identification du commerce, et à ce titre interviennent considérablement dans le spectacle urbain. Une enseigne bandeau et une enseigne drapeau (en potence) suffisent largement à l'identification d'un point de vente. Il faut préférer les enseignes simples, symboliques, contemporaines et de lecture facile. Un seul message suffit, bref et concis.~~

~~❖ Enseignes bandeaux — apposées à plat sur le mur ou parallèlement à celui-ci~~

~~Ces prescriptions s'appliquent aux 3 pôles, sauf mention contraire.~~

~~L'enseigne ne doit pas masquer les encadrements de portes, de fenêtres, les garde-corps des balcons, ni les numéros d'immeubles. La structure de l'immeuble ne doit pas être déséquilibrée par une prédominance de l'activité commerciale. Il s'agit de ne pas négliger l'agencement de l'immeuble dans son ensemble et dans son cadre environnant.~~

~~La saillie doit rester inférieure à 0.25 mètre par rapport au nu de la façade.~~

~~La largeur de l'enseigne en bandeau ne doit pas dépasser les limites de la devanture.~~

~~**Partie supérieure** de l'enseigne : située sous le niveau de la corniche séparative du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage.~~

~~**Partie inférieure** de l'enseigne : placée au-dessus du store.~~

~~L'enseigne ne doit pas être surdimensionnée. Sa taille doit rester en adéquation avec la hauteur et la largeur de la devanture.~~

~~Sa hauteur doit se rapprocher en proportion du 1/5^{ème} de la hauteur de la façade commerciale dans le cœur de ville. Cette préconisation est obligatoire pour le centre ancien. La hauteur de l'enseigne peut être le quart de la hauteur du commerce uniquement sur l'axe du tramway.~~



~~❖ Enseignes drapeaux — perpendiculaires~~

~~Ces prescriptions s'appliquent aux 3 pôles, sauf mention contraire.~~

~~L'enseigne doit rester liée à la devanture et être située sous l'allège de la baie du premier étage. Il est recommandé de favoriser son installation dans l'alignement de l'enseigne bandeau à l'une de ses extrémités.~~

~~Dans le cas d'une façade commerciale supérieure à dix mètres de linéaire, il pourra être apposé exceptionnellement une enseigne supplémentaire par tranche entière de cinq mètres de façade.~~

~~Deux enseignes peuvent être autorisées, si le commerce se situe à l'angle de deux rues.~~

~~Dans les pôles cœur de ville et axe du tramway, pour les activités exercées sous licence (tabac, presse, jeux...), deux dispositifs supplémentaires peuvent être autorisés.~~

~~La hauteur de l'enseigne drapeau sera déterminée par la dimension de l'enseigne bandeau (inférieure au 1/5^{ème} de la hauteur de la façade pour le centre ancien et le cœur de ville, et inférieure au ¼ pour l'axe du tramway).~~

~~En centre ancien, la saillie de l'enseigne, fixation et potence comprises, ne pourra être supérieure à 0,80 mètre, afin de conserver des proportions à l'échelle de l'espace public des rues commerçantes.~~

~~En cœur de ville et pour l'axe du tramway, la saillie maximum sera de 1,20 mètre, scellement compris.~~

~~L'épaisseur maximum de l'enseigne drapeau est de 0,20 mètre.~~

~~Il est fortement recommandé de dissimuler les modes de fixation des dispositifs et les équipements électriques.~~

Le RLPi réglemente les enseignes. Pour limiter les doublons d'écriture, les dispositions de l'OAP sont supprimées.

Lettrages

Ces dispositions ont valeur de ~~prescription~~ *recommandation* pour le centre ancien et le cœur de ville, et de recommandation pour l'axe du tramway.

Le graphisme choisi pour le lettrage va exprimer l'identité du commerce : sa couleur doit être en harmonie avec le bandeau.

Privilégier un marquage clair sur un fond foncé, qu'il s'agisse du texte comme du logo.

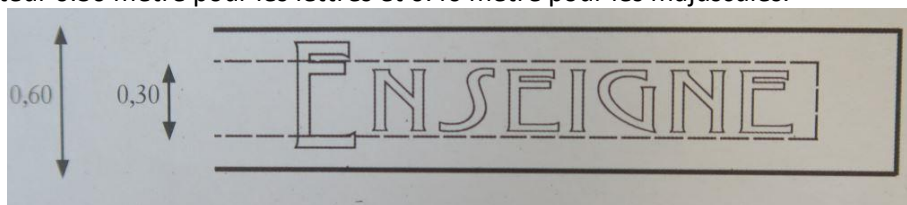
Il faut éviter de multiplier les types de lettrage et la quantité d'informations sur une même enseigne. Ainsi quand l'enseigne drapeau comporte un texte, il est recommandé d'employer le même caractère graphique que celui de l'enseigne en applique.

Préférer un lettrage homogène issu de techniques simples et esthétiques comme les inscriptions peintes ou réalisées en lettres découpées indépendantes, voire gravées dans la matière (autres techniques : lettres adhésives ou mosaïques).

Les enseignes lumineuses clignotantes sous forme de caissons lumineux, les publicités clignotantes ou défilantes, les lettres ou tubes lumineuses sont interdites.

Pour éviter un surdimensionnement disgracieux, il serait souhaitable de respecter une proportion de 50 % de la hauteur de l'enseigne.

Ainsi pour une enseigne de 0.60 mètre de hauteur, les inscriptions ne doivent pas dépasser en hauteur 0.30 mètre pour les lettres et 0.40 mètre pour les majuscules.



Sur la vitrine, les enseignes doivent se limiter à des lettrages adhésifs, sans fond opaque.

Les enseignes actuelles ne répondent plus à ces critères. Ces prescriptions sont donc difficiles à appliquer. Le choix est fait de passer ces dispositions en préconisation plutôt qu'en prescription.

Systèmes d'éclairage

Ces dispositions ont valeur de ~~prescription~~ *recommandation* pour le centre ancien et le cœur de ville, et de recommandation pour l'axe du tramway.

L'éclairage devra être assuré par un dispositif faisant partie intégrante de la composition de la devanture, sans porter atteinte à la tranquillité des riverains. C'est par l'exploitation du contraste « clair-obscur » et non par des éclairages excessifs et multicolores que l'on obtient le meilleur effet artistique : des éléments éclairés se détachant sur un fond sombre, ou inversement.

Pour l'éclairage extérieur on conseille les spots ponctuels encastrés dans la corniche, ou bien les projecteurs métalliques articulés, peu saillants (la saillie maximale des projecteurs par rapport à la façade est de 30 cm).

Pour des lumières d'ambiance et un éclairage de grande superficie, on préférera au spot l'éclairage jaune des ampoules à krypton et économie d'énergie. Ces systèmes d'éclairages positionnés au-dessus de l'enseigne bandeau doivent être en

nombre modéré et harmonieusement répartis. Ils sont strictement limités aux enseignes situées dans et au-dessus des baies commerciales du rez-de-chaussée.

On orientera les faisceaux dans les vitrines ou sur le bandeau, de façon à mettre les produits en valeur, plutôt que d'éclairer le trottoir ou d'éblouir les chalands. L'enseigne drapeau peut être aussi éclairée directement par des spots dissimulés dans la corniche ou indirectement par un verre sablé ou dépoli rétro-éclairé, ou un néon derrière une tôle avec une luminescence faible, de préférence blanche.

Le recours à plusieurs procédés lumineux est à éviter. Par conséquent, les tubes néons, les filets ou tubes lumineux à l'extérieur de la vitrine entourant les encadrements de baies ou des motifs architecturaux sont interdits.

NB. Les dispositifs d'éclairages clignotants sont exclusivement réservés aux pharmacies et services d'urgence.

Les enseignes actuelles ne répondent plus à ces critères. Ces prescriptions sont donc difficiles à appliquer. Le choix est fait de passer ces dispositions en préconisation plutôt qu'en prescription.

2. Déroulement de l'enquête publique

Par arrêté n° A 222/2022 du 7 avril 2022, le Président de l'EPT a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à cette modification qui s'est tenue du lundi 25 avril au mercredi 25 mai 2022.

Plusieurs mesures de publicité préalables ont été effectuées pour informer les habitants de cette enquête publique :

- Affichage de l'avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sur tous les panneaux municipaux de la Ville de Châtillon du 7 avril au 27 mai 2022 et aux sièges social et administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris du 8 avril au 27 mai 2022, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Insertion de cet avis dans les journaux *Le Parisien* Edition 92 et *Les Echos* le 8 avril et le 29 avril 2022, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et dans les 8 jours après le début de celle-ci ;
- Insertion de cet avis sur un site internet dédié et via un lien depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Châtillon ;

Des mesures complémentaires d'information ont été prises :

- Septembre-octobre 2021 : présentation aux cinq conseils de quartier de la ville de la démarche de recensement participatif des arbres remarquables
- 5 octobre 2021 : consultation du comité citoyen d'urbanisme (composé d'experts Châtillonnais bénévoles)
- 15 décembre 2021 : annonce en conseil municipal du travail en cours sur la modification n° 5 du PLU (retransmis en direct et en différé sur Internet)
- 13 avril 2022 : présentation des objectifs de la modification n° 5 en conseil municipal (retransmis en direct et en différé sur Internet)
- 10 et 19 mai 2022 : présentation des objectifs de la modification n° 5 en conseils de quartier et appel à participer à l'enquête publique
- Vœux de la nouvelle année des élus de Châtillon le 26 janvier 2022 diffusés en direct et en replay sur YouTube ;
- 2 publications sur Facebook le 2 et le 19 mai 202 ;
- 1 publication sur Twitter le 19 mai 2022 ;
- 1 article dans le magazine « Châtillon Infos » du mois d'octobre 2021 pour l'appel à contributions sur les arbres remarquables ;
- 1 article dans le magazine municipal « Châtillon Infos » des mois de mars, avril et mai.

Le public a pu consulter le dossier :

- Sur un site internet dédié ou via un lien vers ce site depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Châtillon ;
- Depuis un poste informatique mis à disposition du public au Service Urbanisme de Châtillon situé au Centre administratif de la Ville ;

- Au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon durant les horaires d'ouverture et pendant les permanences de la commissaire enquêteur.

Le public a pu faire des observations sur le dossier soumis à enquête publique :

- Sur le registre dématérialisé hébergé sur un site internet dédié et accessible via un lien depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Châtillon ;
- Sur un registre papier ouvert au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon ;
- Par courrier postal à l'attention de la Commissaire Enquêteur ;
- Par courriel à une adresse mail dédiée.

La Commissaire Enquêteur a tenu des permanences les lundi 25 avril, jeudi 5 mai, mardi 17 mai et mercredi 25 mai 2022.

Durant l'enquête publique, le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public au Centre administratif de Châtillon, au Service Urbanisme et sur le site internet dédié à l'enquête publique.

Des observations ont été formulées par les Châtillonnais sur le registre dématérialisé et sur le registre papier.

Les personnes publiques associées suivantes ont émis un avis sur la modification n° 5 du PLU de Châtillon :

- Madame la Directrice de la prospective et des études d'Ile-de-France Mobilités dans son avis en date du 17 mars 2022 a indiqué que les évolutions réglementaires apportées au règlement du PLU de Châtillon étaient pleinement compatibles avec les prescriptions et les recommandations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France ;
- Madame la Maire de Châtillon dans son courrier du 29 mars 2022 a émis un avis favorable sur le projet de modification n° 5 du PLU ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine en date du 30 mars 2022 a émis un avis favorable sur le projet de modification n° 5 du PLU de Châtillon ;
- Monsieur le Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) dans son courrier en date du 20 avril 2022 a listé les réservoirs et stations de pompage qu'il possède sur la commune de Châtillon et présenté ses projets à venir sur la commune. Il s'est également interrogé sur l'impact de la retranscription du Porter à Connaissance de l'Etat concernant les aléas relatifs à la présence d'anciennes carrières sur ses projets d'aménagement ;
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a émis un avis sur le projet de modification n° 5 du PLU de Châtillon dans son courrier en date du 25 avril 2022 :
 - Il estime que la densité humaine de Châtillon (17 257 habitants/km²) est relative compte tenu de sa position géographique et de sa desserte satisfaisante en transports en commun ;

- Il indique que l'intensité urbaine de 15 % imposée par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) doit s'appliquer à la densité humaine et à la densité moyenne des espaces d'habitat de Châtillon : 112,2 logements par hectare en 2013 (Sit@del2) contre l'objectif de 220 fixé par le SDRIF ;
 - Il écrit que dans les secteurs de mixité sociale le seuil de 15 logements déclenchant la création de logements locatifs sociaux mériterait d'être abaissé pour acquérir un caractère plus opérationnel et demande que l'objectif en nombre de logements soit corrélé à une donnée exprimée en surface de plancher ;
 - Il souhaiterait que le déploiement des secteurs de mixité sociale soit étendu aux zones pavillonnaires, zones dans lesquelles les règles d'implantation et de hauteur pourraient évoluer ;
 - Il propose que d'autres outils soient utilisés pour encourager la production de logements sociaux, comme les emplacements réservés, des prescriptions en termes de taille de logement, des secteurs avec majoration de droits à construire ou encore la transformation de bureaux en logements ;
 - Il indique qu'il conviendrait de faire évoluer les zones monofonctionnelles à dominantes bureaux (UFa et UFc) afin de favoriser la production de logements.
 - Il rappelle que les espaces à proximité des transports en commun sont à densifier en priorité et que des règles de densités minimales (emprise au sol et hauteur) peuvent être appliquées.
 - Il indique que le secteur des Arues (UFb) est une zone d'activités industrielles, artisanale et commerciale à préserver.
 - Il demande d'ajuster les modifications introduites dans le PLU ou *a minima* de lui apporter les garanties sur la manière dont seront atteints les objectifs fixés par la loi SRU et le SDRIF en matière de production de logements et de densification.
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, dans son courrier du 28 avril 2022 a proposé que soit remplacée la règle de l'article 12.2.2 par la phrase suivante : « Une place de livraison minimum est également exigée pour tout espace commercial et/ou artisanal comportant une surface de plancher totale de plus de 400 m² ».

Les observations du public ont été retranscrites par la Commissaire Enquêteur dans son procès-verbal de synthèse transmis à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête publique, le 1^{er} juin 2022. L'EPT Vallée Sud - Grand Paris et la Ville de Châtillon y ont répondu dans le mémoire en réponse qui a été adressé à la Commissaire Enquêteur, le 15 juin 2022.

Tenant compte de ces remarques et avis ainsi que du mémoire en réponse, la Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 24 juin 2022. Elle a donné un avis favorable assorti de neuf recommandations sur le projet de modification n° 5 du PLU de Châtillon, correspondant aux ajustements que la Ville et l'EPT se sont engagés à faire dans le mémoire en réponse.

J'émet ainsi

un **AVIS FAVORABLE** sur

Le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Châtillon

Ce projet nécessite toutefois quelques ajustements correspondant essentiellement aux engagements pris par le porteur de projet. D'où les recommandations suivantes :

Modification n°5 du PLU de la commune de Châtillon (EP n°E22000008/95) – mai 2022

Tome B

TomeB

127

Engagement n°1 :

Les propositions d'arbres remarquables à inscrire dans le règlement seront étudiées avant l'approbation de la modification du PLU par le service des espaces verts de la Ville de Châtillon. Les résultats de cette étude pourront conduire à les ajouter à la liste des arbres remarquables.

Les erreurs matérielles signalées par le public seront prises en compte et corrigées.

Engagement n°2 :

L'EPT et la Ville ont constaté, grâce à la visite organisée par Madame le Commissaire enquêteur sur la parcelle AB15, que la partie avant de la parcelle était imperméabilisée. Aussi, au regard de ce constat, le périmètre de « l'espace paysager ou récréatif à protéger » sera modifié pour tenir compte de la nature du sol actuelle.

Engagement n°3 :

L'EPT et la Ville répondront à la demande de Monsieur le Préfet d'abaisser le seuil à 10 logements et de le doubler par un seuil de surface de plancher de 750 m².

Par ailleurs, il sera précisé que l'obligation réglementaire des 30% porte cumulativement, pour chaque opération concernée, sur le nombre de logements sociaux et sur la superficie de surface de plancher à destination d'habitation.

58

Engagement n°4 :

Il s'agit en effet d'une erreur matérielle (parcelle AD191, 2 rue Hachette) que l'EPT et la Ville s'engagent à corriger au moment de l'approbation de la modification n° 5 du PLU.

Engagement n°5 :

L'EPT et la Ville sont favorables à l'intégration de la phrase « Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue », extrait du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Engagement n°6 :

L'EPT et la ville est favorable à une reformulation de l'article 12.2.2 par le Département 92.

Engagement n°7 :

Concernant les références aux articles figurant dans la légende du règlement graphique, l'EPT et la ville propose de mentionner l'ancienne et la nouvelle codification du code de l'urbanisme dans le rapport de présentation.

Recommandation n°8 :

Modification n°5 du PLU de la commune de Châtillon (EP n°E22000008/95) – mai 2022

Tome B

128

Concernant les articles 13-2-1 et 13-2-2, il serait souhaitable d'enlever le terme « dont » entre les deux pourcentages. Le dénominateur étant le même (à savoir la surface du terrain), un point suffit.

Recommandation n°9 :

Proposer un libellé à jour de l'espace paysager ou récréatif du parc Sainte Anne d'Auray.

3. Modifications apportées au dossier d'enquête publique en vue de l'approbation de la modification n° 5 du PLU

Les résultats de l'enquête publique relevés dans le PV de synthèse et le rapport et les conclusions de Madame la Commissaire Enquêteur (neuf recommandations) justifient d'apporter les ajustements suivants (en violet) au projet de modification n° 5 du PLU de Châtillon :

Ajustement n° 1 :

La liste des arbres remarquables est modifiée pour répondre aux propositions de la population :

- Sur la fiche n° 3, l'adresse de l'arbre est corrigée : 25 rue Léonard Mafrand (au lieu de 27)
- Sur la fiche n° 51, la description de l'arbre est modifiée : il s'agit de 2 tilleuls (et non 2 marronniers)

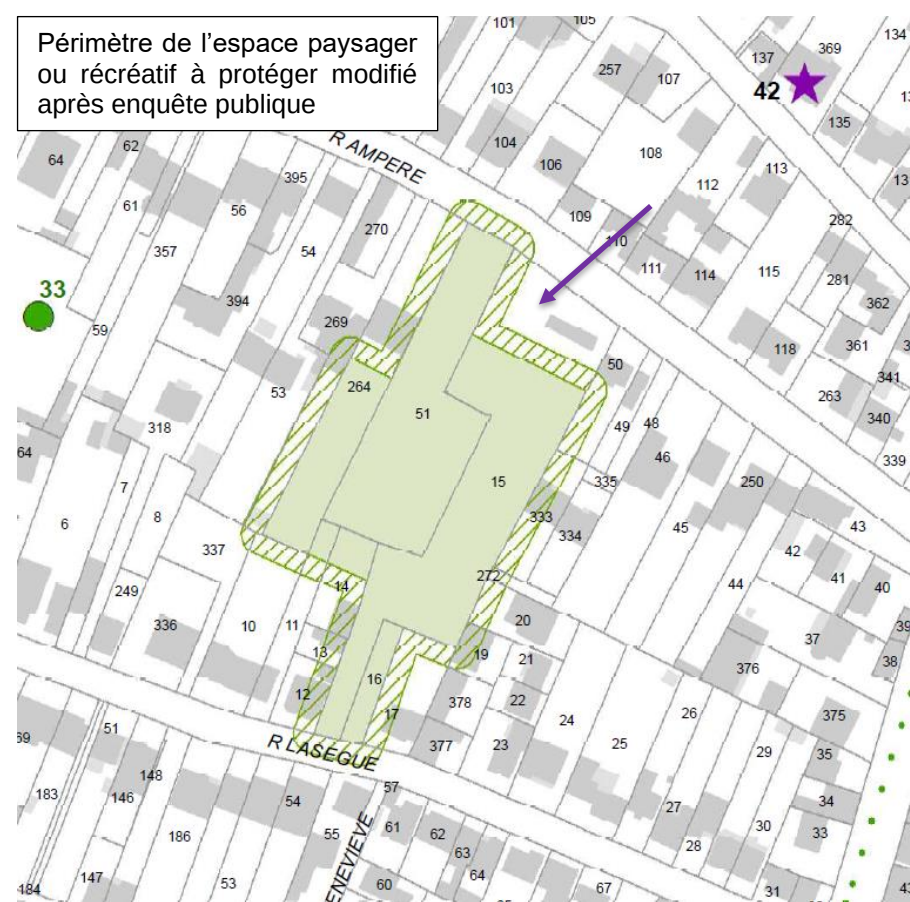
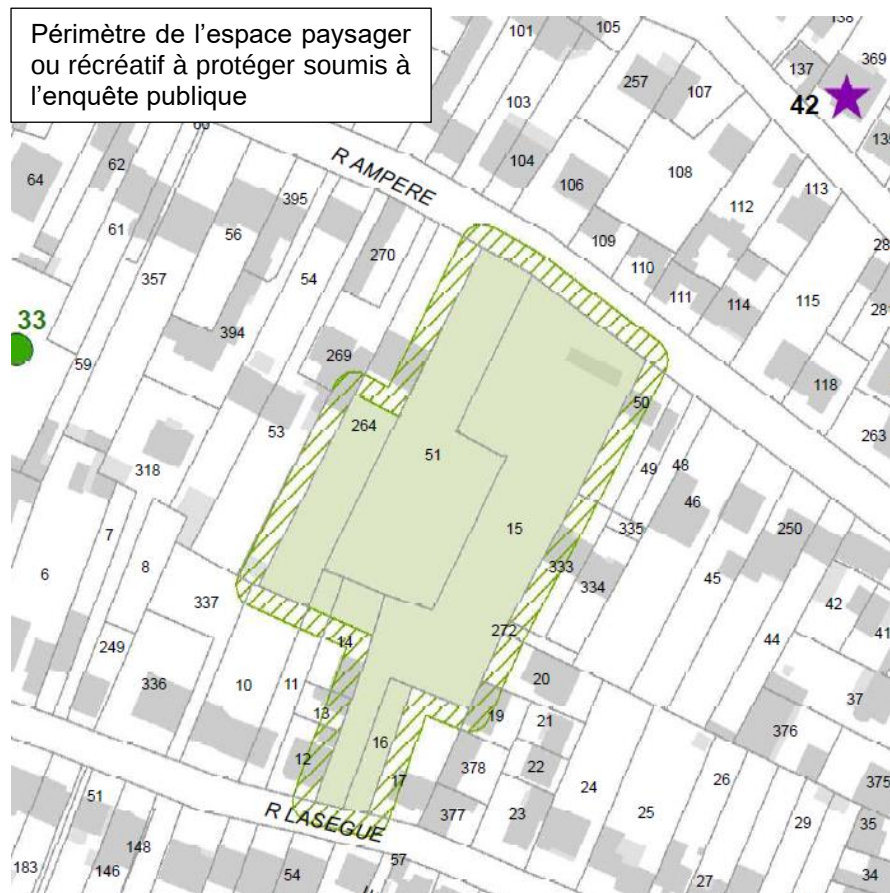
Ajustement n° 2 :

Monsieur le Préfet a demandé que dans les secteurs de mixité sociale le seuil de 15 logements déclenchant la création de logements locatifs sociaux mériterait d'être abaissé pour acquérir un caractère plus opérationnel et demande que l'objectif en nombre de logements soit corrélé à une donnée exprimée en surface de plancher. Cette dernière demande a également été formulée dans une observation. Aussi, 30 % de logements locatifs sociaux doivent être réalisés dans les opérations immobilières de plus de 10 logements (et non plus 15) et supérieures à 750 m² de surface de plancher. La règle est ainsi corrigée :

Article 2 des zones UA, UB, UDs, UDt : *La construction de tout programme de plus de 15 10 logements et supérieur à 750 m² de surface de plancher (à destination d'habitation) est autorisée à condition qu'au moins 30 % du nombre de logements et de la surface de plancher soient affectés à des logements locatifs sociaux (dont PLAI et PLUS). Le nombre de logements doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.*

Ajustement n° 3 :

Afin de répondre aux observations de Madame la Commissaire enquêteur, l'espace paysager ou récréatif créé sur la parcelle du Treuil de l'ancienne carrière Auboin et les parcelles attenantes est modifié afin d'en exclure la partie imperméabilisée de la parcelle AB15.



Ajustement n° 4 :

A l'article 12, concernant le stationnement sécurisé des vélos il est précisé, pour tenir compte des avis émis par la population : « *Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue* »

Ajustement n° 5 :

Comme convenu dans le mémoire en réponse et afin de répondre à une demande de clarté de Madame la commissaire enquêteur, l'ancienne codification du code de l'urbanisme sera rappelée dans l'additif au rapport de présentation de la modification concernant la création du linéaire de protection du tissu commercial (point 3.10.1) : *ancien article L.123-1-5 II-5° du Code de l'Urbanisme.*

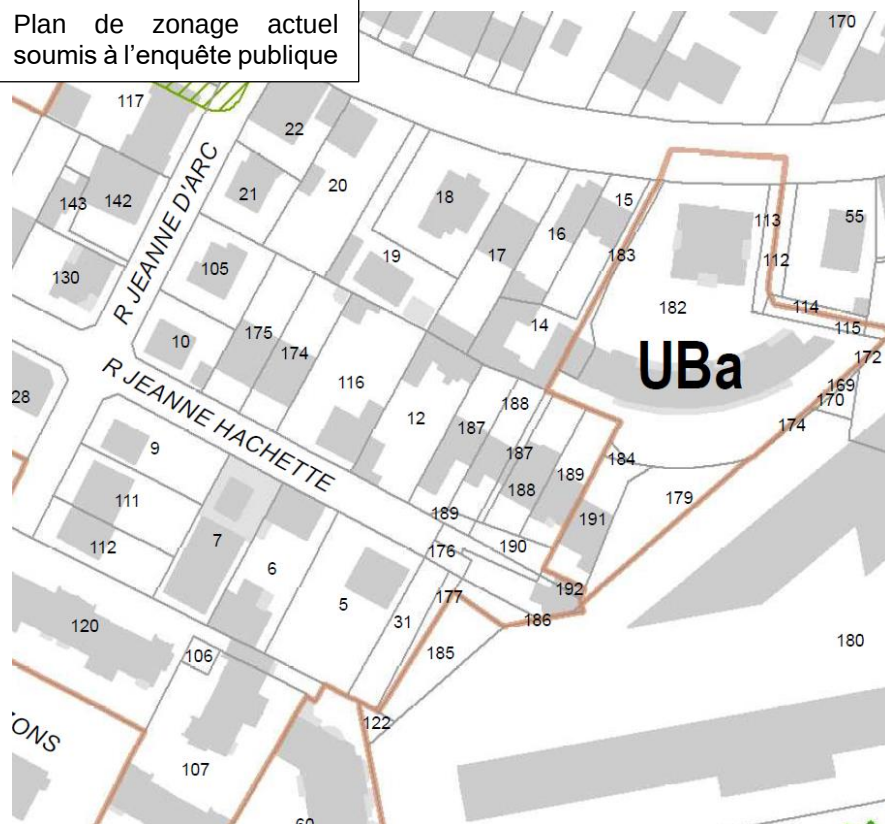
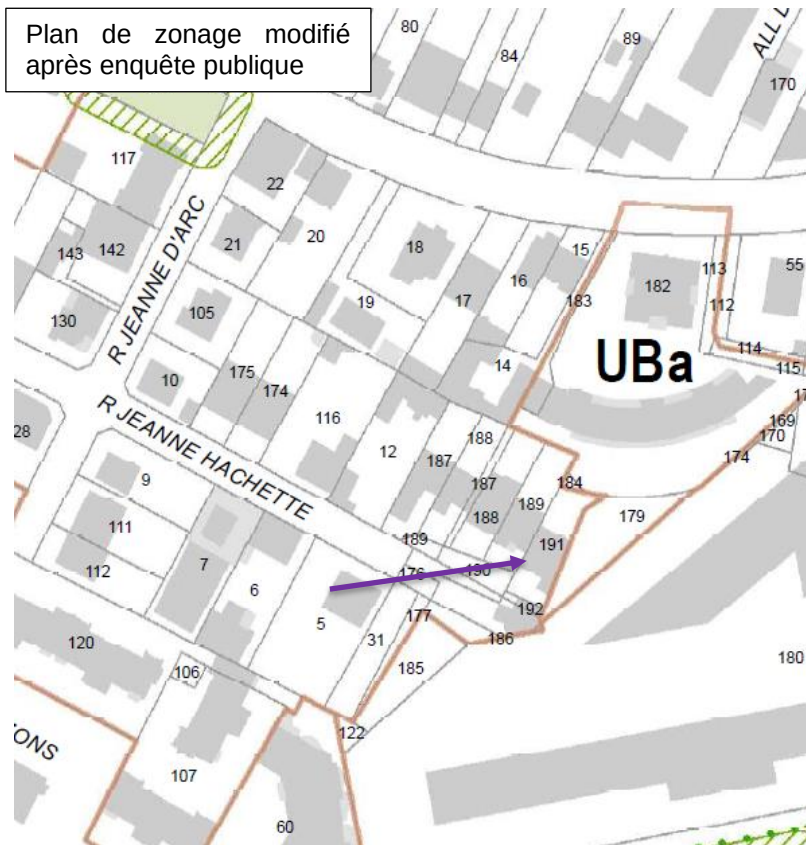
Ajustement n° 6 :

La rédaction de l'article 12 concernant les places de livraison pour les commerces et l'artisanat est modifiée afin de répondre à la demande du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine :

Une place de livraison minimum est également exigée pour tout ~~commerce ou local artisanal de plus de 400 m²~~ espace commercial et/ou artisanal comportant une surface de plancher totale de plus de 400 m².

Ajustement n° 7 :

Une erreur matérielle sur le plan de zonage classant la parcelle AE191 en zone UBa au lieu de UD repérée lors de l'enquête publique est corrigée :

Plan de zonage actuel
soumis à l'enquête publiquePlan de zonage modifié
après enquête publique

Ajustement n° 8 :

La modification n° 5 avait pour objectif de clarifier la règle de l'article 13 sur les espaces verts de pleine terre. Madame la Commissaire enquêteur a estimé que la rédaction proposée nécessitait d'être ajustée pour gagner en compréhension. Aussi, le terme « dont » est supprimé dans la règle des espaces verts de pleine terre aux articles 13-2-de la zone UD ;

Article UD 13-2-1 :

- ~~au moins 40 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert;~~
- ~~au moins 50 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert de pleine terre;~~

Au moins 90 % de l'espace libre résultant de l'application de l'emprise au sol de l'article UD9, doit être traité en espaces verts, ~~dont~~. Au moins 50 % doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Ajustement n° 9 :

Madame la Commissaire enquêteur a relevé une erreur de dénomination de l'espace paysager récréatif à protéger du parc Sainte Anne d'Auray. En effet, le parc Sainte Anne d'Auray, classé en espace paysager ou récréatif à protéger lors de la révision du PLU du 23 décembre 2015, qui accueille la résidence séniors a été divisé. Le parc est à présent situé sur la résidence séniors et sur la copropriété située à l'angle de la rue de Fontenay et la rue Pierrelais.

Titre V du Règlement :

Ont été identifiés comme espaces paysagers ou récréatifs à protéger :

- la Coulée Verte ;
- le square Léo Malet ;
- le square Jean Moulin ;
- le square Dreyfus ;
- le jardin Dewoitine ;
- le square Henri Dunant ;
- le square Jeanne d'Arc ;
- le jardin des Sablons ;
- le parc André Malraux ;
- les talus le long de l'avenue de Verdun ;
- le parc des Sarments ;
- le parc Henri Matisse ;
- le parc des Pierrettes ;
- le jardin de la Fondation Lambrechts ;
- le parc paysager de la propriété située au 76 avenue de la Division Leclerc ;
- ~~le parc Sainte Anne d'Auray~~ l'espace paysager Sainte Anne d'Auray/ l'Orée du Parc ;
- ~~les parcelles accueillant le~~ l'espace paysager du treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes.

Enfin, il convient de compléter le dossier d'approbation afin d'annexer au PLU les documents suivants :

- la délibération du Conseil de Territoire n° CT2021/091 du 23 novembre 2021 modifiant la délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur la commune de Châtillon, conformément à l'article R 151-52-7° du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté préfectoral le secteur d'information sur les sols (SIS) situé sur l'ancien site TOTAL sis 15/17 avenue de Verdun en raison d'une pollution des sols et des eaux souterraines, conformément à l'article R 151-53-10° du code de l'urbanisme ;

Le dossier de la modification n° 5 du PLU de Châtillon soumis à l'approbation du Conseil de Territoire prend en compte les neuf ajustements présentés ci-dessus issus de l'enquête publique et l'ajout de deux annexes.

Le dossier est composé des documents suivants :

0. Note de synthèse
1. Additif au Rapport de présentation
2. Règlement écrit modifié
3. Règlement graphique
4. Orientation d'Aménagement et de Programmation
5. Annexes
 - 5.1 Délibération du Conseil de Territoire n° CT2021/091 du 23 novembre 2021 modifiant la délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur la commune de Châtillon Porter à connaissance de l'Etat
 - 5.2 Arrêté préfectoral le secteur d'information sur les sols (SIS) situé sur l'ancien site TOTAL sis 15/17 avenue de Verdun