

TERRITOIRE VALLEE SUD - GRAND PARIS

VILLE DE CHÂTILLON

Pièce n° 1.3

Additif au Rapport de présentation

Modification n° 5 du PLU

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



OBJETS DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU

Par son courrier en date du 2 juin 2021, Madame la Maire de Châtillon a demandé au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris d'engager une modification du PLU de sa commune.

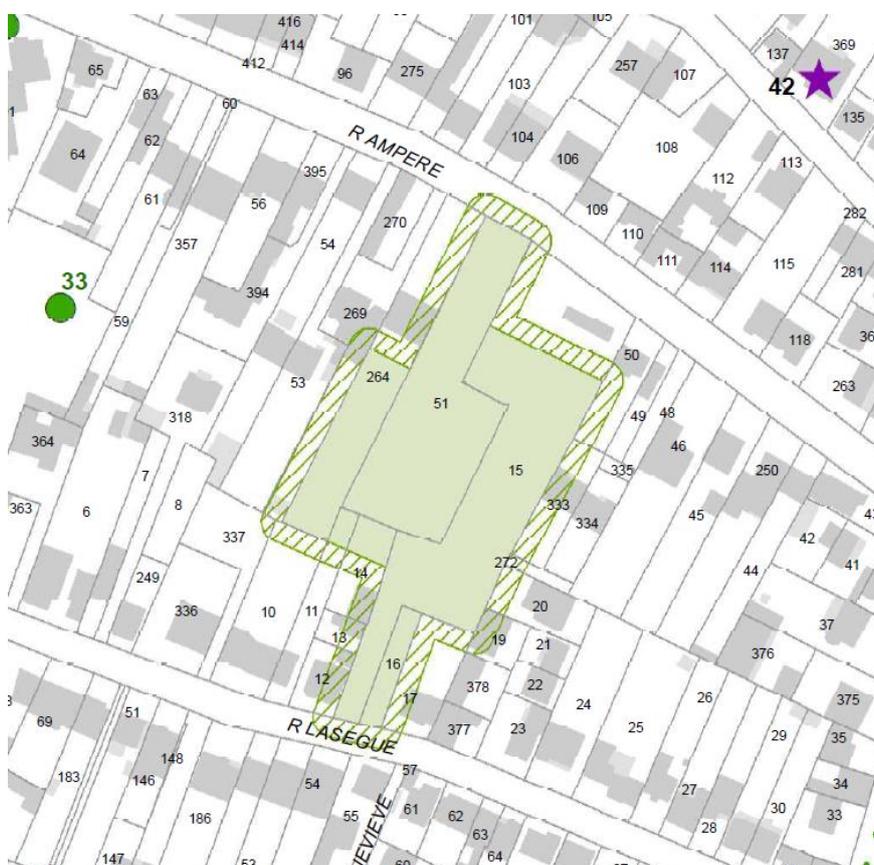
La modification vise cinq grands objectifs :

- Mener des actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie ;
- Mener des actions incitant à la production de logements locatifs sociaux ;
- Mener des actions facilitant l'usage des véhicules hybrides et électriques ainsi que les vélos ;
- Mener des actions permettant la réalisation d'un projet d'aménagement
- Mener des actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local.

1. Actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie

Pour protéger les cœurs d'îlot et structurer la trame verte :

Un espace paysager ou récréatif à protéger est créé sur le terrain accueillant le treuil de la Carrière Auboin et les parcelles environnantes au titre de l'article L 151-23



Pour favoriser la végétalisation, la rétention des eaux pluviales et de ruissellement, lutter contre les risques d'inondation et les îlots de chaleur urbains :

Le taux d'espaces verts est augmenté (article 13) :

- En UA_{pn} : 40 % d'espaces verts au lieu de 35 % ;
- En UB_a : 40 % d'espaces verts au lieu de 35 % dont au moins 15 % constitués de pleine terre ;
- En UB_b : 40 % d'espaces verts au lieu de 35 % dont au moins 10 % constitués de pleine terre.

Pour promouvoir la nature en ville et lutter contre les îlots de chaleur urbains :

La plantation d'arbres est encouragée et les arbres remarquables protégés (article 13) :

- La plantation d'1 arbre de basse tige, 1 arbre de moyenne tige et 1 arbre de haute tige est imposée par tranche de 100 m² d'espaces libres (article 13) ;
- L'implantation des constructions ne doit pas empêcher le bon développement des arbres remarquables (article 13) ;
- 21 nouveaux arbres remarquables sont identifiés (titre V du Règlement et document graphique) et deux fiches sont corrigées.

Pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une ville résiliente, favoriser la rénovation énergétique et limiter l'impact carbone des constructions :

L'utilisation de matériaux de constructions énergétiquement et environnementalement performants est facilitée et encouragée :

- L'emprise au sol de la construction existante peut être augmentée dans le cas d'une isolation en saillie des façades, sans dépasser la limite de 0,30 mètre de saillie (article 9) ;
- La hauteur plafond pour les constructions à ossature bois et bois lamellé croisé peut être majorée de 0,20 mètre par niveau (article 10) ;
- La hauteur des constructions existantes peut être majorée de 0,30 mètre dans le cas d'une isolation par surélévation des toitures (article 10) ;
- Pour les toits-terrasses, le recours à des matériaux réfléchissants la lumière (fort albédo) est recommandé et les matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) sont interdits (article 11).

Pour désimperméabiliser les sols pour lutter contre les inondations par ruissellement et protéger la nature en ville :

- La perméabilisation des chemins d'accès et des stationnements extérieurs est recommandée (article 13) ;
- L'édification des clôtures perméables avec des passages à « faune » de 10 à 15 cm de haut tous les 15 mètres est recommandée (article 11) ;
- La liste des techniques alternatives permettant la rétention des eaux pluviales à la parcelle est complétée avec les toitures terrasses végétalisées (article 4).

2. Actions incitant à la production de logements locatifs sociaux

Pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux imposés par la loi SRU :

Un pourcentage de logements locatifs sociaux dans les programmes de construction de logements est imposé (article 2) :

Réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux dans les opérations immobilières de plus de 10 logements et supérieures à 750 m² de surface de plancher dans les zones :

- UA : cœur de ville, centre historique et Porte Nord, ;
- UB : habitat collectif discontinu ;
- UDt et UDd : zones de transition entre le tissu pavillonnaire et le tissu d'habitat collectif.

Afin de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux sur l'îlot situé à l'angle de la rue Paul Vaillant Couturier et le boulevard de Stalingrad, le zonage est modifié, passant de la zone UBa à la zone UApn ce qui

impacte les hauteurs, et un emplacement réservé est créé pour conditionner les futurs programmes immobiliers à la réalisation d'un minimum de 40 % de logements sociaux.

Dans la zone UA (cœur de ville, centre historique et Porte nord) :

La règle sur le prospect pour l'îlot Paul Vaillant Couturier / Boulevard de Stalingrad (secteur 5) ne s'applique pas (article 10).

3.Actions facilitant l'usage des véhicules hybrides et électriques ainsi que les vélos

Pour faciliter le stationnement des vélos :

Dans toutes les zones, le terme « véhicules deux roues non motorisés » est remplacé par « vélo » et le terme « poussettes » est supprimé

Dans les zones UA, UB et dans les sous-zones UD et UDt :

- Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos devront être accessibles depuis le rez-de-chaussée
- Le dernier tiers devra 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).
- Les normes de stationnement vélos sont augmentées :
 - Habitation : 2 m² par logement
 - Bureaux : 1 place de 1,5 m² (vélo) ou 2,5 m² (vélo de grand gabarit) pour 50 m² de surface de plancher
 - Commerces de plus de 300 m² de surface de plancher : 1 place de 1,5 m² (vélo) ou 2,5 m² (vélo de grand gabarit) pour 50 m² de surface de plancher
 - 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
- Recommandations sur les largeurs d'accès, le stationnement visiteur, la distance entre le local vélo et les halls ou ascenseur, le nombre de places de vélo par local, le pourcentage de pente pour accéder aux locaux non situés à rez-de-chaussée, la surveillance et les systèmes de fermeture sécurisée.

Afin d'encourager la pratique du vélo et ainsi créer un aménagement cyclable sécurisé :

Une servitude de pré-localisation est créée sur la parcelle A 254 (Square Dreyfus) pour faciliter cet aménagement

Pour encourager la population à utiliser des véhicules motorisés non thermiques en facilitant leur stationnement et afin d'agir en faveur de la protection de l'environnement :

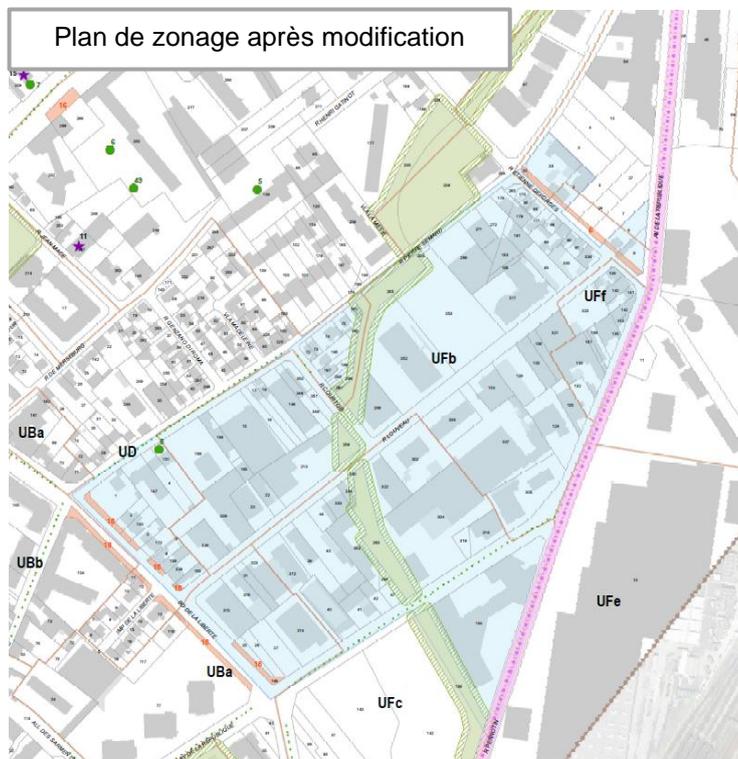
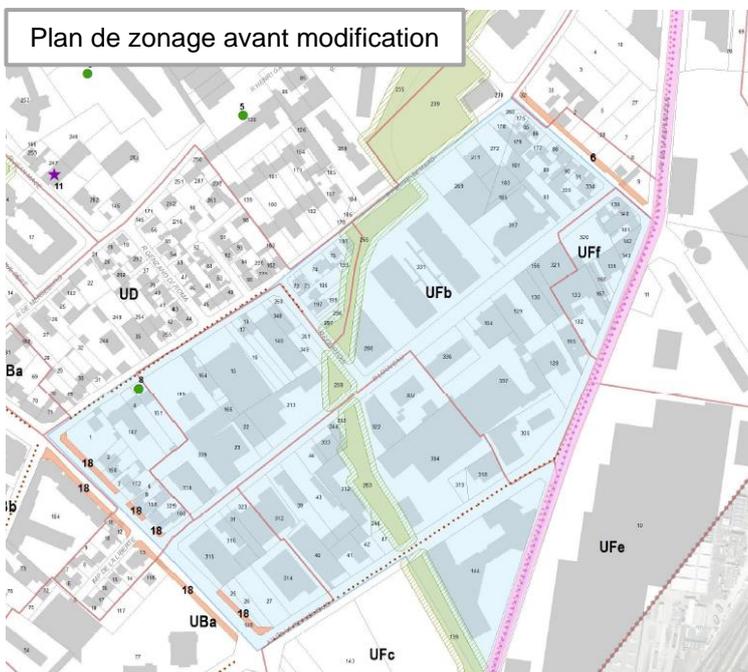
Dans les zones UA, UB et UD, les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides sont retranscrites :

- 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.

4. Actions permettant la réalisation d'un projet d'aménagement

Sur le secteur des Arues, concerné par un périmètre de servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global – PAPAG), des modifications sont nécessaires car :

- Les études montrent la nécessité de faire évoluer le périmètre de la servitude ;
- Les parcelles concernées sont situées de part et d'autre d'un programme de bureaux et ne s'inscrivent donc plus dans leur environnement immédiat ;
- Les règles d'urbanisme s'appliquant à la zone ne permettent pas de les faire évoluer de façon cohérente.



5.Actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local

Pour améliorer la compréhension du PLU, adapter le PLU au contexte local ou bien mettre à jour les annexes du PLU, les modifications suivantes ont été apportées.

Dans toutes les zones :

Le Porter à Connaissance de l'Etat, relatif à la présence d'anciennes carrières est retranscrit dans le Règlement, aux articles 1, 2 et 4.

Les constructions neuves situées à l'angle de deux voies, dont l'une n'est pas carrossable sont exemptées de la règle du pan coupé (article 6).

La disposition réglementant la hauteur des saillies dans la marge de recul est supprimée (article 6).

Les fenêtres de toit situées à moins de 1,90 mètre au-dessus du plancher sont considérées comme des vues, entraînant l'application de l'article 7.

Le mode de calcul de la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle (article 8) est modifié : il n'est plus fait référence à la façade du bâtiment mais à la construction.

La référence à la surface de nivellement dans la mesure de la hauteur est supprimée, la nouvelle référence est le terrain naturel (article 10).

En cas de changement de destination de locaux à usage de CINASPIC, la construction est exonérée de la réalisation de places de stationnement induits par la nouvelle opération (article 12).

La règle de stationnement relative aux places de livraison pour les commerces et l'artisanat, est clarifiée (article 12).

Dans les zones UA (cœur de ville, centre historique et Porte nord) et UB (habitat collectif discontinu)

L'article 11-3-4 redondant avec l'article 13 est supprimé

Dans la zone UD (zone pavillonnaire) :

Aux articles 6 et 7, il est indiqué en NOTA que les piscines sont concernées par les règles d'implantation des constructions

Reformulation de la règle des espaces verts de l'article 13.

Dans la zone UL (équipements) :

La règle sur le stationnement des véhicules motorisés est supprimée (article 12).

Dans le règlement, Définitions (Titre II) :

La présente modification a pour objet 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) :

La présente modification a pour objet de modifier la liste des emplacements réservés :

- 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, Exemples de calcul des emprises au sol et des surfaces d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en UD (Titre VI) :

Les exemples de calculs sont modifiés, en cohérence avec la reformulation de l'article 13 en zone UD

Dans le Règlement graphique :

Les ajustements suivants sont apportés :

- l'îlot situé entre le boulevard de Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier passe de la sous-zone UBa à la sous-zone UA_{pn}, 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 UA_{cv} à la sous-zone UD_t ;
- 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 et en modifiant le zonage de la parcelle AE195 du zonage UA à UD,
- 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 :

La valeur prescriptive de certaines actions de l'OAP thématique « préservation du tissu commercial » est modifiée.

Dans les annexes :

Conformément aux articles R 151-52-7° et R 151-53-10° du code de l'urbanisme :

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 et 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 sont annexés au PLU.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation

~~Rouge~~ : éléments supprimés

Rouge : éléments ajoutés

Projet de modification n° 5 – <u>toutes les zones</u>	JUSTIFICATION
<p><u>Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>Sont interdits : [...]</p> <p>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.</p> <p>Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les puisards ou les puits d'infiltration ;</p>	<p>Articles 1, 2 et 4-2 : Les services de l'Etat ont porté à la connaissance de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville des informations relatives aux risques liés à la présence d'anciennes carrières. Ce porter à connaissance a été annexé au PLU lors de la modification n° 4. Le commissaire enquêteur en charge de la conduite de l'enquête publique de la modification n°4 ayant demandé que les prescriptions édictées dans ce document soient retranscrites dans le Règlement du PLU, la Ville de Châtillon et l'EPT s'étaient engagés à le faire lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU. Ainsi, les articles 1, 2 et 4 du Règlement sont modifiés dans cette présente évolution du PLU pour reporter ces prescriptions.</p>
<p><u>Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont autorisés sous condition : [...]</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<p>Articles 1, 2 et 4-2 : Les services de l'Etat ont porté à la connaissance de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville des informations relatives aux risques liés à la présence d'anciennes carrières. Ce porter à connaissance a été annexé au PLU lors de la modification n° 4. Le commissaire enquêteur en charge de la conduite de l'enquête publique de la modification n°4 ayant demandé que les prescriptions édictées dans ce document soient retranscrites dans le Règlement du PLU, la Ville de Châtillon et l'EPT s'étaient engagés à le faire lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU. Ainsi, les articles 1, 2 et 4 du Règlement sont modifiés dans cette présente évolution du PLU pour reporter ces prescriptions.</p>

Projet de modification n° 5 – <u>toutes les zones</u>	JUSTIFICATION
<p>Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications</p> <p>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 carrières, le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.</p> <p>4-2-2. Eaux pluviales</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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 (toitures terrasses végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...)</p>	<p>Articles 1, 2 et 4-2 : Les services de l'Etat ont porté à la connaissance de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville des informations relatives aux risques liés à la présence d'anciennes carrières. Ce porter à connaissance a été annexé au PLU lors de la modification n° 4. Le commissaire enquêteur en charge de la conduite de l'enquête publique de la modification n°4 ayant demandé que les prescriptions édictées dans ce document soient retranscrites dans le Règlement du PLU, la Ville de Châtillon et l'EPT s'étaient engagés à le faire lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU. Ainsi, les articles 1, 2 et 4 du Règlement sont modifiés dans cette présente évolution du PLU pour reporter ces prescriptions.</p> <p>Article 4.-2-2 : Depuis la modification n° 3 du PLU, la Ville de Châtillon tient à adapter son PLU au contexte climatique et s'engage dans une politique vertueuse en faveur de l'environnement. La modification n° 5 permet à la Ville de Châtillon d'être plus résiliente face au changement climatique et de limiter les risques d'inondation en encourageant la rétention des eaux pluviales à la parcelle.</p>

Projet de modification n° 5 – toutes les zones

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

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. S'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.

JUSTIFICATION

Article 6 : Lorsqu'une construction neuve est située à l'angle de deux voies, le PLU prévoit que les parcelles et les constructions doivent être tronquées dans l'angle afin de ne pas limiter la visibilité depuis les voies. Cependant l'article tel qu'il est écrit ne précise pas si la règle s'applique lorsque la voie n'est pas carrossable. La présente modification précise donc la règle et instaure une distinction entre voie ouverte à la circulation et voie non carrossable. En effet, la problématique de visibilité pour une voie non ouverte à la circulation n'est pas la même. L'article 6 est donc modifié en ce sens.

L'article 6 prévoit également que 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. Il est apparu à l'instruction des autorisations d'urbanisme que la deuxième partie de la règle relative à la hauteur de la saillie n'était pas pertinente. En effet, les saillies sont autorisées uniquement dans la marge de recul, soit sur l'espace privé et non sur l'espace public. Il n'apparaît donc pas nécessaire d'imposer une hauteur minimale. De plus, il est apparu que selon le nivellement du terrain, la hauteur de 2,75 mètres pouvait empêcher la réalisation de balcon au niveau du R+1. C'est pourquoi la modification n° 5 supprime la disposition relative à la hauteur minimale des saillies.

Projet de modification n° 5 – toutes les zones

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nota 1

Dans tout l'article UA 7, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

Nota 2

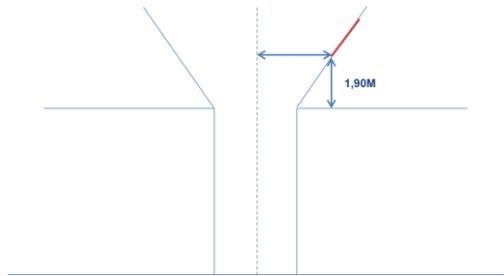
Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

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

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.



JUSTIFICATION

Article 7 : Il est apparu à l'instruction des autorisations d'urbanisme et au cours des discussions avec la population qu'il était nécessaire, pour réduire les nuisances entre voisinage, de réglementer davantage le vis-à-vis entre constructions tout en permettant des ouvertures de toit. Aussi, l'article 7 est modifié pour préciser que les fenêtres de toit situées à moins de 1,90 mètre de hauteur du plancher sont considérées comme des vues, entraînant l'application de l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est précisé que la distance de retrait se mesure au niveau de la traverse basse de la fenêtre de toit.

Projet de modification n° 5 – <u>toutes les zones</u>	JUSTIFICATION
<p>Article U- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>8-1. Dispositions générales :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres minimum si une des façades comporte des baies principales ; • 4 mètres minimum si aucune des façades ne comporte de baies principales. <p>8-2. Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p>Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 au terrain naturel 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 	<p>Article 8 : L'instruction des autorisations d'urbanisme a démontré que la règle d'implantation calculée « en tout point des façades » n'était pas adaptée à la morphologie du parcellaire de Châtillon. En effet, cette règle empêche actuellement la construction d'annexes sur certaines parcelles contraintes. Il est donc proposé que la distance soit calculée au droit des constructions.</p>
<p>Article U 9 - Emprise au sol des constructions</p> <p>9-2. Dispositions particulières</p> <p>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.</p>	<p>Articles 9 et 10 : Ces actions menées en faveur de la performance énergétique et environnementale des constructions font écho à la politique de transition écologique menée par la ville. Châtillon à travers ces modifications souhaite encourager la rénovation énergétique et l'utilisation de matériaux à faible impact carbone pour la construction de bâtiments. Ainsi, des bonus de construction sont accordés pour les projets vertueux. Ces modifications s'inscrivent dans l'action 2 de l'Axe 3 du PADD « Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées », qui prévoit une amélioration énergétique des nouvelles constructions ainsi que des constructions existantes.</p>

Projet de modification n° 5 – toutes les zones

JUSTIFICATION

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

10-2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes (~~cf. schéma de la surface de nivellement en annexe 1 du règlement~~) :

[...]

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.

[...]

Nota 2 : la hauteur est mesurée à partir ~~du terrain naturel de la surface de nivellement (voir schéma au titre 2 du règlement)~~.

Articles 9 et 10 : Ces actions menées en faveur de la performance énergétique et environnementale des constructions font écho à la politique de transition écologique menée par la ville. Châtillon à travers ces modifications souhaite encourager la rénovation énergétique et l'utilisation de matériaux à faible impact carbone pour la construction de bâtiments. Ainsi, des bonus de construction sont accordés pour les projets vertueux. Ces modifications s'inscrivent dans l'action 2 de l'Axe 3 du PADD « Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées », qui prévoit une amélioration énergétique des nouvelles constructions ainsi que des constructions existantes.

Article 10 : L'article 10 est également modifié pour supprimer toute référence à la surface de nivellement. En effet, en l'absence de définition réglementaire, il appartient aux auteurs du règlement de choisir l'expression la plus appropriée de la règle de hauteur. Dans le PLU actuel, la hauteur est mesurée à partir de la surface de nivellement, établie à partir des cotes rapportées au nivellement général de la France (NGF). Cette règle héritée du POS n'était plus adaptée, peu lisible et compliquée à instruire. Elle nécessitait de demander un relevé de géomètre aux pétitionnaires, or ce document n'est pas une pièce obligatoire dans le dossier d'instruction. La hauteur sera désormais mesurée à partir du terrain naturel avant construction au point médian de cette construction.

Projet de modification n° 5 – <u>toutes les zones</u>	JUSTIFICATION
<p>Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger</p> <p>11-3. Les toitures</p> <p>[...]</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>11-4. Les clôtures</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Article 11 : Depuis la modification n° 3 du PLU, la Ville de Châtillon tient à adapter son PLU au contexte climatique et s'engage dans une politique vertueuse en faveur de l'environnement. Ainsi, la modification n° 5 vise à promouvoir la nature en ville. Cet objectif est atteint grâce à la modification de l'article 11 qui permet de laisser passer la faune locale d'un jardin à un autre. De plus, afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains et dans le même objectif de créer une ville résiliente, il est recommandé d'avoir recours à des matériaux ayant une forte capacité réfléchissante (albédo). En effet, l'utilisation de matériaux de couleur claire permet de ne pas emmagasiner la chaleur du soleil.</p>
<p>Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>12-1. Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>Article 12 : L'expression « véhicule deux roues non motorisé » est remplacée par « vélo » afin d'apporter plus de clarté à la règle et cibler spécifiquement les vélos. De plus, le terme « poussette » est supprimé afin de dédier le stationnement uniquement aux véhicules, le PLU ne réglementant pas le stationnement des poussettes. L'objectif est également d'attribuer plus de place au stationnement des vélos en leur laissant un espace dédié spécifique.</p> <p>La Ville de Châtillon souhaite faciliter l'implantation de « services publics ou d'intérêt collectif » correspondant à la destination Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics (CINASPIC) dans le code de l'urbanisme.</p>

Projet de modification n° 5 – toutes les zones

JUSTIFICATION

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 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

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place pour 50m ² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires uniquement : 0,5 place par logement

En effet, l'ancien article R 123-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'occupations et utilisations du sol (interdites ou soumises à conditions particulières), emprise au sol, hauteur... peuvent être différentes pour les occupations et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Cette règle permet l'installation de ces constructions aux obligations fonctionnelles contraignantes. Ainsi, en cas de changement de destination pour une CINASPIC, la construction est exonérée de la réalisation de places de stationnement induits par la nouvelle opération.

Enfin, La règle de stationnement relative aux places de livraison pour les commerces, est clarifiée pour répondre à une demande du conseil départemental des Hauts-de-Seine.

Projet de modification n° 5 – <u>toutes les zones</u>		JUSTIFICATION
Artisanat et commerce	<p>Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher</p> <p>1 place pour 200m² de surface de plancher</p> <p>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.</p>	
Bureaux	<p>Norme plancher : 1 place pour 90m² de surface de plancher</p> <p>Norme plafond : à moins de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.</p> <p>A plus de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.</p>	
Hébergement hôtelier	<p>1 place pour 5 chambres et 1 place pour 10m² de salle de restaurant</p> <p>1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres</p>	
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins	
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins	
<p>12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés des vélos</p>		

Projet de modification n° 5 – toutes les zones

JUSTIFICATION

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.

12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues-non motorisés-vélos
Habitation	A minima 2 m ² par logement 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 300 m² 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 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.

Projet de modification n° 5 – <u>toutes les zones</u>	JUSTIFICATION
<p>Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> <p>13-1. Dispositions générales</p> <p>13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Article 13 : Depuis la modification n° 3 du PLU, la Ville de Châtillon tient à adapter son PLU au contexte climatique et s'engage dans une politique vertueuse en faveur de l'environnement. Ainsi, la modification n° 5 vise à promouvoir la nature en ville. Cet objectif est atteint grâce à la modification de l'article 13 qui augmente la norme de plantation d'arbres pour les constructions neuves et protège les arbres remarquables en réglementant l'implantation des constructions par rapport à ces arbres. Ces modifications s'inscrivent dans le cadre du PADD qui prévoit notamment dans l'Action 3 de son Axe 3 de structurer la trame verte communale.</p> <p>La modification n° 5 permet également à la Ville de Châtillon d'être plus résiliente face au changement climatique et de limiter les risques d'inondation en encourageant la perméabilisation des chemins d'accès et des stationnements extérieurs (article 13).</p>

Projet de modification n° 5 – <u>toutes les zones</u>	JUSTIFICATION
<p>13-1-6. Il est recommandé la perméabilisation des chemins d'accès et des stationnements extérieurs (revêtement meuble, pavés drainants, enrobés poreux, ...).</p>	

Projet de modification n° 5 – <u>zone UA, UB, UDs et UDt</u>	JUSTIFICATION
<p>Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (uniquement dans les zones UA, UB)</p> <p>La construction de tout programme de plus de 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 soit affecté 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.</p> <p>Article U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>12-1. Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p>12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés</p> <p>12-2-1. Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p>12-2-2. Normes de stationnement</p> <p>[...]</p> <p>12-2-3. Dispositions particulières aux véhicules électriques et hybrides</p> <p>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,</p>	<p>Article 2 : Le règlement actuel ne prévoit pas d'imposer la réalisation de logements sociaux dans les constructions neuves. L'article 2 sera donc modifié pour encourager la production de logements sociaux. En effet, en 2021 la Ville de Châtillon comptait 23,85 % de logements locatifs sociaux (LLS). Afin d'atteindre le taux de 25 % imposé par la loi SRU dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit dans son axe 3 de « poursuivre le développement de l'offre sociale sous toutes ses formes pour répondre à une demande croissante », la Ville entend inciter à la production de LLS dans les programmes de construction de logements.</p> <p>Article 12 : La Ville de Châtillon s'est engagée dans l'amélioration de la pratique du vélo. Afin de faciliter le stationnement des vélos dans les constructions neuves, des prescriptions et préconisations sont proposées. Le PLU de Châtillon respecte actuellement les objectifs du PDUIF mais souhaite donc aller plus loin notamment dans la superficie minimale et la localisation préférentielle offertes au stationnement vélo. Les règles sont adaptées pour les constructions à usage d'habitation, les équipements scolaires, les bureaux et les commerces.</p> <p>Par ailleurs, les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides sont rappelées dans le règlement du PLU. En effet, la Ville de Châtillon souhaite rappeler son engagement dans la protection de l'environnement. Ces modifications sont apportées dans le respect du PADD qui prévoit dans son axe 3 de « promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air ».</p>

Projet de modification n° 5 – <u>zone UA, UB, UDs et UDt</u>	JUSTIFICATION				
<p>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.</p> <p>12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés</p> <p>12-3-1. Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p><u>Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos devront être accessibles depuis le rez-de-chaussée, sauf pour les constructions concernées par un linéaire commercial identifié dans l'OAP "préservation du tissu commercial". Dans ce cas particulier, seule la moitié de la surface devra être accessible depuis le rez-de-chaussée</u></p> <p><u>Pour toutes les constructions, le reste de la surface 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).</u></p> <p>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...)</p> <p>12-3-2. Normes de stationnement</p> <table border="1" data-bbox="129 1187 1106 1407"> <thead> <tr> <th data-bbox="129 1187 618 1299">Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)</th> <th data-bbox="618 1187 1106 1299">Normes de stationnement deux roues non motorisés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="129 1299 618 1407">Habitation</td> <td data-bbox="618 1299 1106 1407">A minima 0,75 m² 2 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les</td> </tr> </tbody> </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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans 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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les				

Projet de modification n° 5 – zone UA, UB, UDs et UDt		JUSTIFICATION
	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	
<p>12-3-3. Recommandations relatives au stationnement des vélos</p> <p>Il est recommandé les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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...) ; - 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 ; - une distance maximum de 50 m entre les locaux vélos et les halls ou ascenseurs ; 		

Projet de modification n° 5 – <u>zone UA, UB, UD_s et UD_t</u>	JUSTIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> - 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%. 	

Projet de modification n° 5 – <u>zone UA</u>	JUSTIFICATION
<p>Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions</p> <p>10-1. Hauteur relative</p> <p>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 ($H \leq L$).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> · des alignements sur voie publique, · des limites d'emprises des voies privées. <p><i>Cette règle ne s'applique pas dans le secteur identifié au règlement graphique.</i></p> <p>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.</p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas dans le secteur identifié au règlement graphique.</i></p>	<p>Article 10 : Dans l'objectif d'accroître la production de logements locatifs sociaux (LLS) et dans le respect du PADD qui prévoit, outre le développement de l'offre sociale, de « poursuivre la diversité de construction de logements afin d'assurer une réelle mixité et une offre de logements permettant à chacun d'avoir accès à l'habitation », l'article 10 de la zone UA est modifié afin de faciliter la construction de LLS. En effet, la Ville souhaite encourager la construction de logements sociaux à l'angle du boulevard de Stalingrad et de la rue Paul Vaillant Couturier, actuellement situé en zone UB. Ainsi la règle relative au prospect est supprimée sur l'îlot situé à l'angle du boulevard de Stalingrad et de la rue Paul Vaillant Couturier.</p>
<p>Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger</p> <p>« 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. »</p>	<p>Article 11 : La présente modification vise également à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la rédaction du règlement du PLU. Ainsi, l'article UA 11-3-4 est supprimé car cet article est redondant avec la définition des espaces verts et n'a pas de valeur prescriptive.</p> <p>L'article 11-3-4 précise :</p> <p>« 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. »</p> <p>L'objectif recherché par cet article était de limiter les terrasses de plain-pied situées au-dessus d'une dalle enterrée. La rédaction « il sera recherché » ne permet pas de répondre à ce souhait contrairement aux exigences d'espaces verts traduites dans la deuxième partie de l'article. Or, la définition des espaces verts, transcrite ci-</p>

Projet de modification n° 5 – <u>zone UA</u>	JUSTIFICATION
	<p>dessous, prévoit que les espaces verts doivent être situés au rez-de-chaussée des constructions, et qu'ils aient une épaisseur minimum de 80 cm. Afin de clarifier les règles, cet article est donc supprimé.</p> <p><i>Extrait des définitions du règlement actuel, non modifié par la présente modification</i> <i>Espace vert :</i> <i>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 ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espace vert.</i></p>
<p>Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> <p>13-1. Dispositions générales [...]</p> <p>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.</p>	<p>Article 13 : La présente modification a pour objet d'augmenter le taux d'espaces verts dans la zone UA_{pn} en passant de 35 % à 40 % d'espaces verts. En effet, dans la continuité de la procédure de modification n° 4 du PLU, la Ville de Châtillon souhaite poursuivre le verdissement des programmes de constructions. Bien que la zone UA soit une zone dense, la Ville entend s'engager dans une démarche plus respectueuse de l'environnement, de préservation et de développement des espaces verts dans le respect des orientations du PADD. En effet, l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD prévoit d' « Identifier et préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire ». La nouvelle règle proposée permettra de favoriser la végétalisation mais aussi de favoriser la rétention des eaux pluviales et de ruissellement. L'augmentation du taux d'espaces verts aura donc notamment pour conséquence de lutter contre les îlots de chaleur urbains et les risques d'inondation par ruissellement. Par la modification de cette règle, les futurs projets s'inscriront davantage dans une démarche de préservation de la nature en ville.</p>

Projet de modification n° 5 – <u>zone UB</u>	JUSTIFICATION
<p>Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger</p> <p>« 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. »</p>	<p>Article 11 : La présente modification vise également à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en clarifiant la rédaction du règlement du PLU. Ainsi, l'article UA 11-3-4 est supprimé car cet article est redondant avec la définition des espaces verts et n'a pas de valeur prescriptive.</p> <p>L'article 11-3-4 précise : « 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. »</p>

Projet de modification n° 5 – <u>zone UB</u>	JUSTIFICATION
	<p>L'objectif recherché par cet article était de limiter les terrasses de plain-pied situé au-dessus d'une dalle enterrée. La rédaction « il sera recherché » ne permet pas de répondre à ce souhait contrairement aux exigences d'espaces verts traduites dans la deuxième partie de l'article. Or, la définition des espaces verts, retranscrite ci-dessous, prévoit que les espaces verts doivent être situés au rez-de-chaussée des constructions, et qu'ils aient une épaisseur minimum de 80 cm. Afin de clarifier les règles, cet article est donc supprimé.</p> <p><i>Extrait des définitions du règlement actuel, non modifié par la présente modification</i> <i>Espace vert :</i> <i>Les espaces verts sont constitués par des <u>terrains aménagés sur terre végétale</u> ou <u>substrat d'une épaisseur minimale de 80 cm</u>. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, et être <u>située au rez-de-chaussée des constructions</u>. Les surfaces destinées aux aires de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espace vert.</i></p>
<p>Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations 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).</p> <div data-bbox="300 954 927 1361" data-label="Diagram"> </div> <p>13-2-3. En UBc uniquement, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.</p>	<p>Article 13 : La présente modification a pour objet d'augmenter le taux d'espaces verts dans les sous-zones UBa et UBb. L'article 13 des sous-zones UBa et UBb prévoit que 35 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont 10 % en espace vert de pleine terre dans la sous-zone UBa. Le projet de modification a pour objet de passer de 35 à 40 % d'espaces verts dont 15% d'espaces verts de pleine terre en UBa et 10 % en UBb.</p> <p>La sous-zone UBa est un secteur d'habitat collectif présentant un caractère urbain plus marqué. La sous-zone UBb est un secteur à dominante d'habitat collectif, transition entre des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat pavillonnaire.</p> <p>Les secteurs UBa et UBb sont donc des secteurs relativement denses de Châtillon pouvant accueillir de l'habitat collectif.</p> <p>Cependant, la Ville de Châtillon souhaite s'engager dans une démarche toujours plus respectueuse de l'environnement, de préservation et de développement des espaces verts dans le respect des orientations du PADD. En effet, l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD prévoit d' « Identifier et préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire ». La modification n° 4 visait à passer de 25 à 35 % d'espaces verts. Grâce à cette nouvelle modification, la volonté est d'aller plus loin dans l'objectif de préservation de l'environnement. La nouvelle règle proposée permettra de favoriser la végétalisation mais aussi de favoriser la rétention des eaux pluviales et de ruissellement. L'augmentation du taux d'espaces verts aura donc notamment pour conséquence de</p>

Projet de modification n° 5 – <u>zone UB</u>	JUSTIFICATION
<p>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.</p>	<p>lutter contre les îlots de chaleur urbains et les risques d'inondation par ruissellement. Par la modification de cette règle, les futurs projets s'inscriront davantage dans une démarche de préservation de la nature en ville.</p>

Projet de modification n° 5 – <u>zone UD</u>	JUSTIFICATION
<p>Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2-7. En UDs et UDt uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ; <p>La construction de tout programme de plus de 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 soit affecté 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.</p>	<p>Article 2 : Le règlement actuel ne prévoit pas d'imposer la réalisation de logements sociaux dans les constructions neuves. L'article 2 sera donc modifié pour encourager la production de logements sociaux. En effet, en 2021 la Ville de Châtillon comptait 23,85 % de logements locatifs sociaux (LLS). Afin d'atteindre le taux de 25 % imposé par la loi SRU dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit dans son axe 3 de « poursuivre le développement de l'offre sociale sous toutes ses formes pour répondre à une demande croissante », la Ville entend inciter à la production de LLS dans les programmes de construction de logements.</p>
<p>Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p> <p>6-1. Dispositions générales Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>[...]</p> <p>Nota 1 : Les constructions de piscines sont concernées par les règles d'implantation des constructions édictées à l'article 6</p>	<p>Article 6 : La Ville de Châtillon a fait le constat qu'une mauvaise implantation des piscines pouvait être cause de nuisances sonores et visuelles pour les habitants. La présente modification vise donc à limiter ces nuisances en réglementant l'implantation des piscines par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. En effet, les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont donc soumises au respect des règles d'urbanisme. Les piscines devront donc s'implanter à 3 mètres des voies ou emprises publiques et des limites séparatives.</p>
<p>Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>7-1. En UD (hors secteur UDt et UDs), les constructions peuvent s'implanter</p> <p>7-1-1. sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies ;</p>	<p>Article 7 : La Ville de Châtillon a fait le constat qu'une mauvaise implantation des piscines pouvait être cause de nuisances sonores et visuelles pour les habitants. La présente modification vise donc à limiter ces nuisances en réglementant l'implantation des piscines par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. En effet, les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont donc soumises au</p>

Projet de modification n° 5 – zone UD	JUSTIFICATION
<p>7-1-2. en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles doivent s'en écarter conformément aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de 8 mètres minimum si la façade comporte des baies principales ; • de 3 mètres minimum en l'absence de baie principale. <p>[...]</p> <p>Nota 4 : Les constructions de piscines sont concernées par les règles d'implantation des constructions édictées à l'article 7 : bande d'inconstructibilité de 5 mètres aux abords d'un espace paysager ou récréatif à protéger délimitée au plan de zonage.</p>	<p>respect des règles d'urbanisme. Les piscines devront donc s'implanter à 3 mètres des voies ou emprises publiques et des limites séparatives.</p>
<p>Article UD 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> <p>13-2. Dispositions particulières</p> <p>13-2-1. En UD uniquement (hors UDt et UDd) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; <p>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.</p> <div data-bbox="107 884 728 1289" data-label="Diagram"> </div> <p>[...]</p> <p>Nota 1 : Il est possible de se référer aux exemples de calculs présentés au Titre VI du Règlement.</p>	<p>Article 13 : Dans la zone UD, le taux d'espaces verts et le taux d'espaces verts de pleine terre résultent de la règle d'emprise au sol de l'article 9. Deux règles différentes sont écrites pour identifier le taux d'espaces verts ou le taux d'espaces verts de pleine terre qui s'imposent. Afin de rendre plus compréhensible la distinction entre « espaces verts » et « espaces verts de pleine terre » exigible, la règle est reformulée. De plus, il est fait référence aux exemples de calcul des espaces verts et espaces vert de pleine terre présents dans le Titre VI du Règlement.</p>

Projet de modification n° 5 – <u>zone UL</u>		JUSTIFICATION
Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile	Article 12 : 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 ». L'objectif de cette modification est de faciliter la construction de nouveaux équipements publics de la Ville, et notamment des écoles. Enfin, en supprimant la règle sur le stationnement des véhicules motorisés, la Ville se laisse la possibilité d'adapter le nombre de place pour ses projets d'intérêt général.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins. Non réglementé	

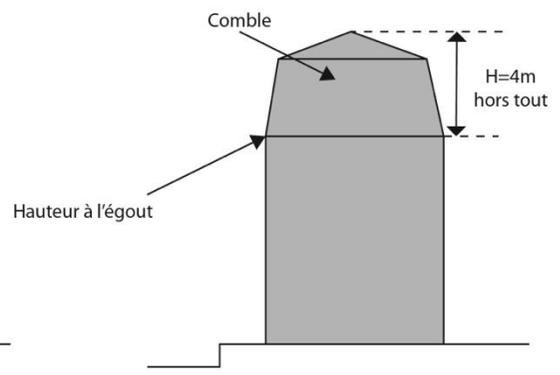
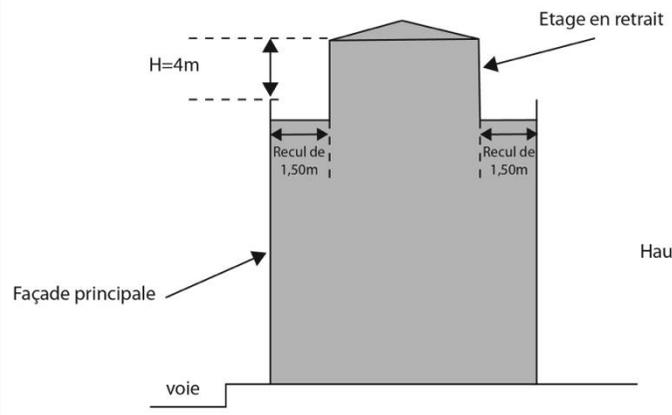
Projet de modification n° 5 – <u>Définitions (Titre II)</u>	JUSTIFICATION
Annexe Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m ² et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 2,50 m par rapport au terrain naturel à la surface de nivellement.	La référence de calcul des hauteurs a évolué ce qui nécessite de mettre à jour la définition des annexes.
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.	La modification n° 5 prévoit la plantation d'arbres de haute, moyenne et basse tige. La définition d'arbre de basse tige est donc ajoutée.
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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 	Ces ajustements permettront de limiter les nuisances de vues entre les habitations.

Projet de modification n° 5 – <u>Définitions (Titre II)</u>	JUSTIFICATION
<p>Baies principales</p> <p>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.</p> <p>Baies secondaires</p> <p>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.</p> <p>Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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. 	
<p>Emprise au sol</p> <p>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.</p>	<p>La Ville de Châtillon fait le choix d'utiliser la définition du Lexique National de l'Urbanisme.</p>
<p>Espace vert</p> <p>Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur minimale de 80 cm.</p> <p>La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, et être située au rez-de-chaussée des constructions.</p> <p>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 saillie ne reposant pas sur le sol pourront être comptabilisés dans les espaces verts dans une limite de 2 mètres de profondeur.</p>	<p>Cette modification permet d'améliorer la qualité et la superficie des espaces verts.</p>

Projet de modification n° 5 – <u>Définitions (Titre II)</u>	JUSTIFICATION
<p>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.</p>	<p>Préciser cette définition permet d'appliquer plus facilement les articles du Règlement.</p>
<p>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.</p>	<p>La notion de surface de nivellement ayant été supprimée de la définition de la hauteur, il convient de modifier la notion de façade de pignon.</p>
<p>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.</p>	<p>Dans le PLU actuel, la hauteur est mesurée à partir de la surface de nivellement, établie à partir des cotes rapportées au nivellement général de la France (NGF). Cette règle héritée du POS n'était plus adaptée, peu lisible et compliquée à instruire. Elle nécessitait de demander un relevé de géomètre aux pétitionnaires, or ce document n'est pas une pièce obligatoire dans le dossier d'instruction. La hauteur sera désormais mesurée à partir du terrain naturel avant construction au point médian de cette construction.</p>

Exemple de construction avec étage en retrait

Exemple de construction avec comble
Hauteur mesurée à l'égout

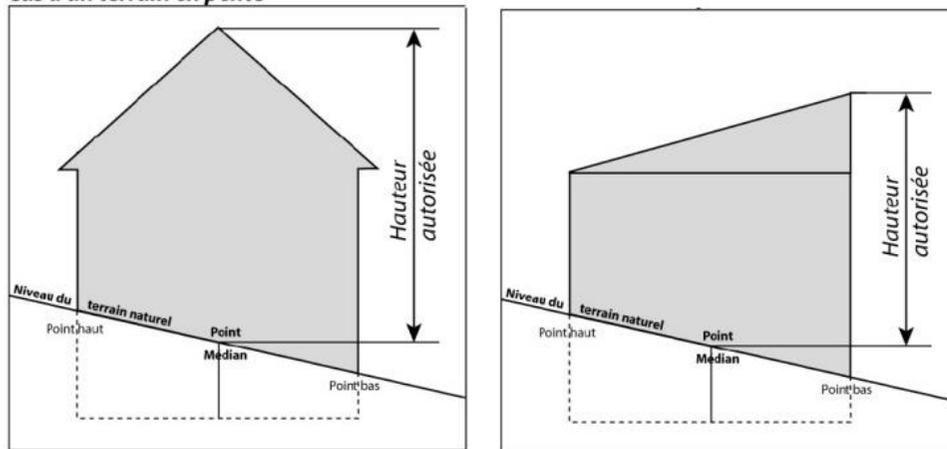


Projet de modification n° 5 – Définitions (Titre II)

JUSTIFICATION

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

Cas d'un terrain en pente



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.**

Surface de nivellement

~~La surface de nivellement d'un terrain est l'ensemble des plans horizontaux de cote ronde (cote exprimée en nombres entiers de m d'après le nivellement général de la France), formant des gradins successifs avec les plans verticaux de 1,00 m de hauteur chacun, établis à partir et au dessus des droites horizontales joignant les points de même cote ronde pris sur le périmètre du terrain, au niveau du trottoir, ou à défaut au niveau du sol de la voie (voir figure).~~

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

Cette modification permet de clarifier la situation des unités foncières comprenant des voies privées en prenant en compte l'assiette du terrain réelle sur laquelle la construction sera implantée et non l'unité foncière totale : cette clarification précise donc que les

Projet de modification n° 5 – Définitions (Titre II)	JUSTIFICATION
terrain à prendre en compte, pour la détermination des droits à construire est celle dont la limite sur rue est matérialisée par la clôture.	règles du PLU s'appliquent uniquement sur les parties constructibles de l'unité foncière, hors voie privée.
Toiture Terrasse : Un toit plat ou d'allure plane. Les toitures-terrasses sont définies principalement par leur pente qui est inférieure à 10 %.	

Projet de modification n° 5 – Liste des emplacements réservés				JUSTIFICATION
<p>49 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.</p> <p>Les emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme</p>				<p>Les modifications suivantes sont apportées à la liste des emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> création d'un ER permettant l'élargissement du Petit sentier des Aulnais à 3 mètres, <p>Cette création permettra de faciliter le flux des piétons sur ce sentier</p> <ul style="list-style-type: none"> créer un ER à l'angle du boulevard Stalingrad et de la rue Paul Vaillant Couturier <p>Cette création permettra de conditionner la construction du programme de construction à la réalisation d'un minimum de 40 % de logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> créer un ER à rue Gabriel Péri, à l'angle de la rue de la Liberté. <p>Cette création d'ER vient réaffirmer la volonté de la Ville de réaménager le carrefour et agrandir la rue Gabriel Péri. Cet ER est placé sur la servitude du plan d'alignement du Département des Hauts-de-Seine.</p>
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	

Projet de modification n° 5 – Liste des emplacements réservés				JUSTIFICATION
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	
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	

Projet de modification n° 5 – <u>Liste des emplacements réservés</u>					JUSTIFICATION
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		

Projet de modification n° 5 – Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel (Titre V)	JUSTIFICATION
<p>Ont été identifiés comme espaces paysagers ou récréatifs à protéger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; • Parc Sainte Anne d'Auray l'espace paysager Sainte Anne d'Auray / l'Orée du Parc • L'espace paysager du treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes <p>La Liste des Arbres remarquables a été enrichie des arbres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbre n° 43 situé 35 avenue de Paris - arbre n° 44 situé 22 rue Aragot - arbre n° 45 situé 9 rue Gambetta - arbre n° 46 situé 8 rue Sadi Carnot - arbres n° 47 et 48 situés angle rue Gambetta / rue Sadi Carnot - arbre n° 49 situé 7 rue Henri Gatinot - arbre n° 50 situé 17 rue du Plateau - arbre n° 51 situé 28 rue des Pierrelais - arbre n° 52 situé Angle Bd de Vanves/Rue Jules Védrières - arbre n° 53 situé 36 rue des Pierrelais <p>La liste a également été modifiée :</p>	<p>La Ville de Châtillon mène une politique en faveur de la nature en ville et s'est engagée dans le cadre de la modification n° 4 du PLU à identifier des espaces verts à préserver. Les études menées par la Ville de Châtillon ont conduit à protéger le terrain accueillant le treuil de la Carrière Auboin et les parcelles environnantes en créant un espace paysager ou récréatif à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cette modification s'inscrit dans les orientations du PADD, à l'axe 3, dans l'objectif 3 « structurer la trame verte communale » - « en identifiant et préservant des espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire communal notamment dans le secteur pavillonnaire ». Le treuil est situé en pleine zone pavillonnaire. La Ville de Châtillon souhaite protéger les cœurs d'îlot de ces parcelles. Le titre V du Règlement liste les espaces paysagers ou récréatifs repérés sur le document graphique. Par conséquent la liste est mise à jour afin d'y ajouter cet espace paysager ou récréatif nouvellement créé.</p> <p>De plus, le nom de l'espace paysager ou récréatif situé sur le parc Sainte Anne d'Auray est modifié pour tenir compte de restructuration du cadastre.</p> <p>La Ville de Châtillon mène une réflexion globale sur la Nature en Ville. C'est dans ce cadre qu'elle s'était engagée lors de la modification n° 4 du PLU à identifier de nouveaux espaces verts et arbres à protéger. Ainsi la liste des arbres remarquables a été étoffée et mise à jour.</p>

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 ne s'agit de 2 tilleuls (et non 2 marronniers)

Projet de modification n° 5 – exemples de calcul des emprises au sol et des surfaces d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en UD (Titre VI)

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, et au moins 50 % de ce même espace libre doit être traité 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 m² :

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante : Si S est strictement inférieure à 160 m² : $E = (0.4 \cdot S) + 16$, soit $E = 76 \text{ m}^2$.

Dans ce cas, le propriétaire d'un terrain de 150 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 76 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **74 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit 66,6 m² (74*0.9) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit 37 m² (74*0.5) moitié d'espace de pleine terre, soit 74 x 0,5 = 37 m² et de 40% d'espaces végétalisés, soit 74 x 0,4 = 29,6 m².**

Pour un terrain de S=200 m² :

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 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 96 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **104 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit 93,6 m² (104*0.9) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit 52 m² (104*0.5). moitié d'espace de pleine terre, soit 104 x 0,5 = 52 m² et de 40% d'espaces végétalisés, soit 104 x 0,4 = 41,6 m².**

Pour un terrain de S=300 m² :

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

JUSTIFICATION

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 ».

Le propriétaire d'un terrain de 300 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 126 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **174 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit 156,6 m² (174*0.9) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit 87 m² (174*0.5).** ~~moitié d'espace de pleine terre, soit 174 x 0,5 = 87 m² et de 40% d'espaces végétalisés, soit 174 x 0,4 = 69,6 m².~~

Pour un terrain de S=500 m² :

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 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 151 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **349 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit 314,1 m² (349*0.9) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit 174,5 m² (349*0.5).** ~~pour moitié d'espace de pleine terre, soit 349 x 0,5 = 174,5 m² et de 40% d'espaces végétalisés, soit 349 x 0,4 = 139,6 m².~~

Pour un terrain de S=1 000 m² :

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 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 201 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **799 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront **pour 90 % d'espaces verts, soit 719,1 m² (799*0.9) dont 50 % d'espaces verts de pleine terre, soit 399,5 m² (799*0.5)**

Projet de modification n° 5 – Document graphique

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



JUSTIFICATION

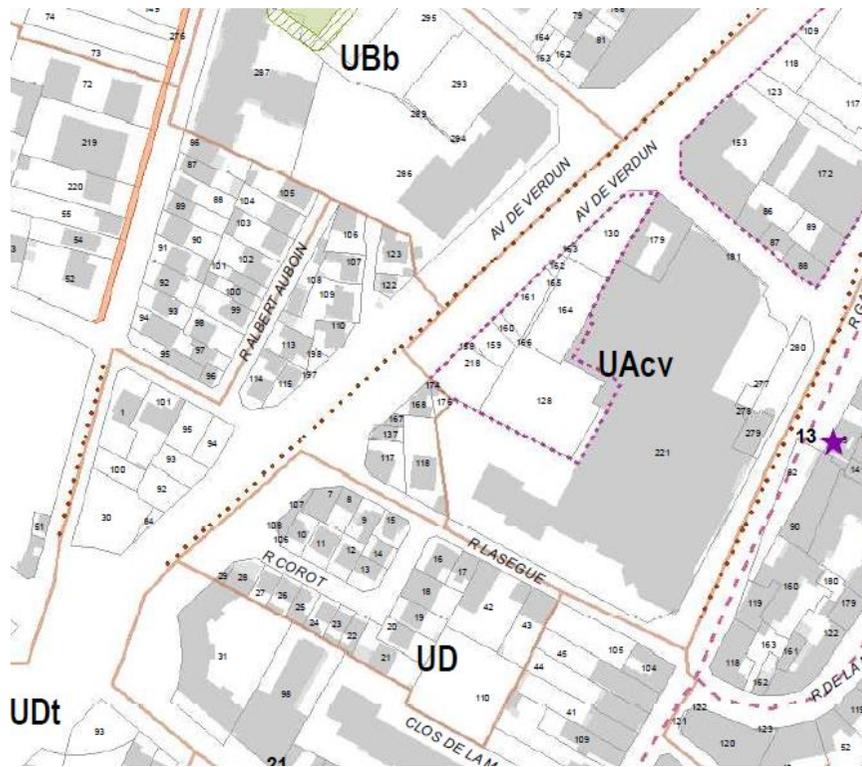
Pour répondre à l'objectif d'accroître la production de LLS et dans le respect du PADD qui prévoit, outre le développement de l'offre sociale, de « poursuivre la diversité de construction de logements afin d'assurer une réelle mixité et une offre de logements permettant à chacun d'avoir accès l'habitation », les articles 2 et 10 de la zone UA ont été modifiés afin de faciliter la construction de LLS. Ainsi, la règle relative au prospect est supprimée sur l'îlot situé à l'angle du boulevard de Stalingrad et de la rue Paul

Vaillant Couturier. Pour compléter ces deux dispositions, les modifications suivantes sont apportées :

- de 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 ;
- de créer un emplacement réservé : l'ER permettra de conditionner les futurs programmes immobiliers à la réalisation d'un minimum de 40 % de logements sociaux ;
- de créer un linéaire de protection du tissu commercial au titre de l'article L 151-16 et R 151-37 du code de l'urbanisme. Afin de dynamiser l'îlot et faciliter la présence de commerces à rez-de-chaussée.

Projet de modification n° 5 – Document graphique

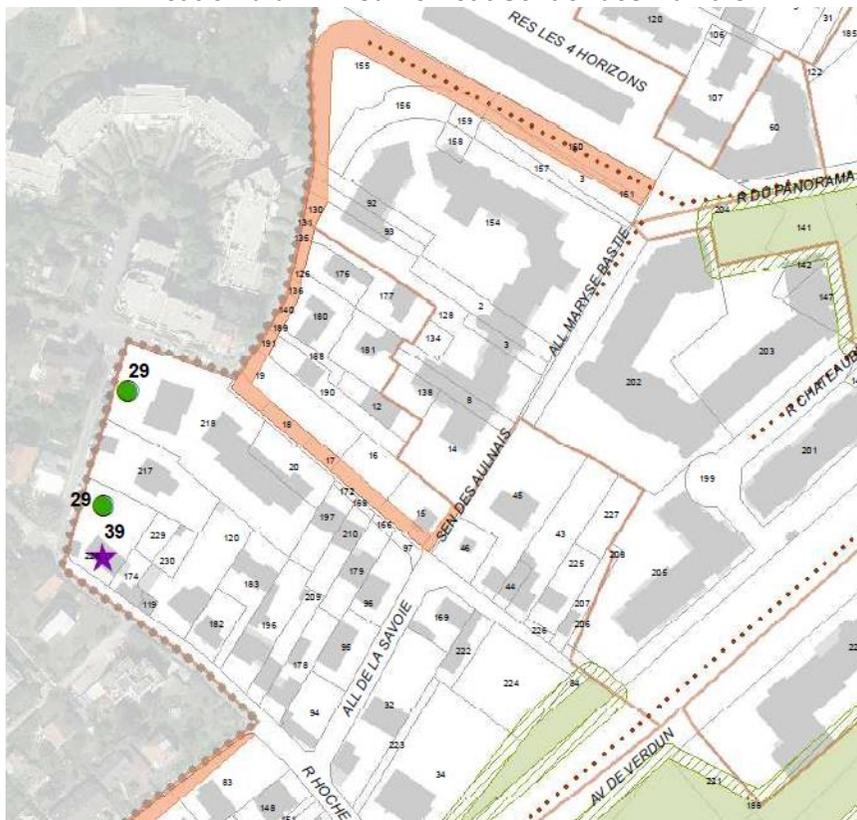
Modifications apportées aux sous-zones UA_{cv} et UD_t



JUSTIFICATION

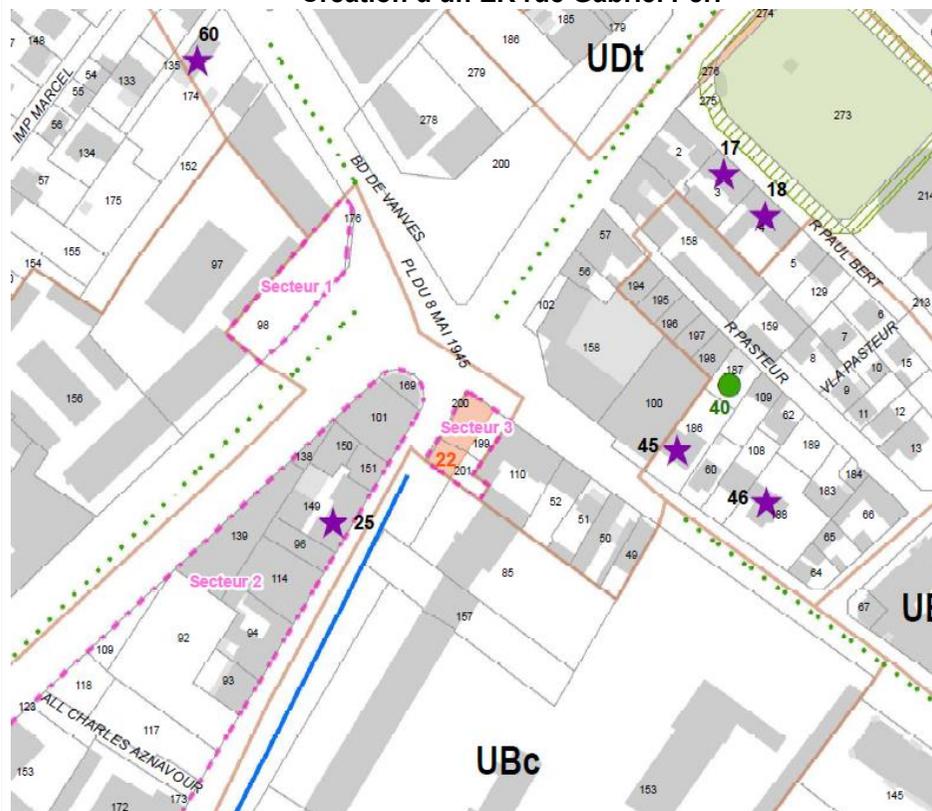
Les parcelles T117, T118, T137, T167, T168, T174 et T176, situées à l'angle de la rue Lasègue et de l'avenue de Verdun, appartiennent actuellement à la sous-zone UA_{cv}. Elles sont composées de pavillons ou petits collectifs. Il apparaît que leur aspect architectural ne coïncide pas avec la vocation de la sous-zone UA_{cv}, « secteur correspondant au Cœur de ville, où le bâti y est plus récent et les hauteurs plus élevées ». Au contraire, ces constructions se rapprochent davantage de la destination de la sous-zone UD_t, « secteur de transition entre le tissu d'habitat collectif dense et le tissu pavillonnaire. Situé le long de l'avenue de Paris, ce secteur à dominante d'habitat individuel est amené à muter dans le respect du tissu pavillonnaire tout proche ». C'est pourquoi le zonage de ces parcelles est modifié pour passer de la sous-zone UA_{cv} à la sous-zone UD_t où les règles de prospect et de hauteur sont davantage adaptées aux constructions.

Création d'un ER sur le Petit Sentier des Aulnais



La Ville de Châtillon souhaite créer un emplacement réservé sur le Petit Sentier des Aulnais en vue de l'élargir à trois mètres. En effet, sa largeur actuellement, qui n'est pas uniforme sur l'ensemble du sentier ne permet pas le croisement et le flux des piétons. C'est pourquoi un élargissement à 3 mètres est proposé au niveau de la parcelle A15.

Création d'un ER rue Gabriel Péri

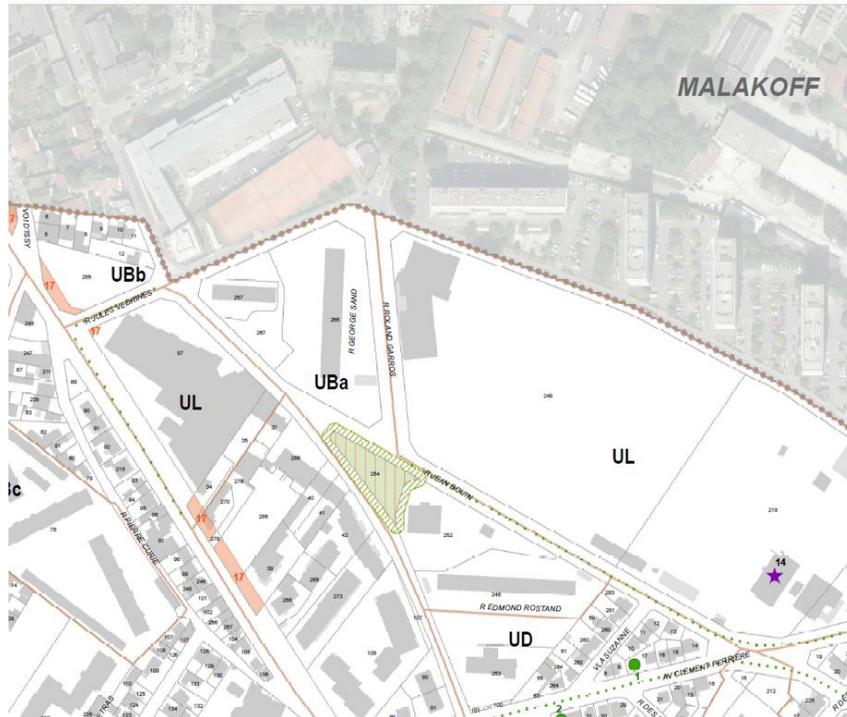


La rue Gabriel Péri fait actuellement l'objet d'une servitude d'alignement à destination du Département des Hauts-de-Seine, servitude qui pourrait être supprimée dans les prochaines années. La Ville de Châtillon souhaite réaffirmer sa volonté d'élargir la rue Gabriel Péri afin de réaménager le carrefour pour faciliter le flux véhicules, des vélos et des piétons. Aussi, il est proposé de créer un emplacement réservé sur les parcelles J199, 200, 201 et 157.

Projet de modification n° 5 – Document graphique

JUSTIFICATION

Création d'une servitude de pré-localisation sur la parcelle A 254 (Square Dreyfus)



La ville de Chatillon souhaite intensifier et compléter sa politique cyclable déjà engagée (implantation de six stations Vélib', maillage d'arceaux, recrutement d'une chargée de d'opérations mobilité/transport, lancement d'une étude de circulation et de mobilité, ...) en offrant à ses habitants des aménagements cyclables sécurisés et structurants. Aussi, dans le cadre de ses réflexions menées en faveur de la promotion de la pratique du vélo dans les déplacements du quotidien et en accord avec l'adaptation des règles de stationnement dédiées au vélo, la Ville de Châtillon envisage la création d'une piste cycle rue de Malakoff et rue Jean Bouin.

Cette opération consisterait en la requalification complète de voirie de la rue de Malakoff et de la rue Roland Garros. Une petite portion de la rue Jean Bouin serait également concernée.

Elle permettrait de créer une continuité cyclable structurante en lien avec le futur plan vélo du territoire Vallée Sud Grand Paris et permet de relier les quartiers ouest au centre-ville de Chatillon, qui accueille notamment le tramway T6. De plus, ce projet se connecte notamment à la piste cyclable nouvellement créée sur la commune voisine, Malakoff. Par ailleurs, l'opération assurerait la desserte de divers équipements structurants comme le Stade Municipal, le stade nautique intercommunal qui fera l'objet d'une démolition reconstruction, une crèche, ainsi qu'un square et une aire de jeux.

Il est envisagé que cette piste traverse le square Dreyfus (parcelle A254). Afin de faciliter cet aménagement, la modification prévoit de créer une servitude de pré-localisation au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des **servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics**, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipement* ».

Création d'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



La Ville de Châtillon mène une politique en faveur de la nature en ville et s'est engagée dans le cadre de la modification n° 4 du PLU à identifier des espaces verts à préserver. Les études menées par la Ville de Châtillon ont conduit à protéger le terrain accueillant le treuil de la Carrière Auboin et les parcelles environnantes en créant un espace paysager ou récréatif à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cette modification s'inscrit dans les orientations du PADD, à l'axe 3, dans l'objectif 3 « structurer la trame verte communale » - « en identifiant et préservant des espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire communal notamment dans le secteur pavillonnaire ». Le treuil est situé en pleine zone pavillonnaire. La Ville de Châtillon souhaite protéger les cœurs d'îlot de ces parcelles. Les parcelles AB 264, 51, 15, 16, 18 et une partie des parcelles AB 11 et 14 sont concernées. Il est rappelé que la modification n° 4 a prévu que les constructions neuves, l'extension et la surélévation des constructions existantes (hors Services publics ou d'intérêt collectif) soient interdites dans une bande d'inconstructibilité de 5 mètres délimitée au plan de zonage aux abords des espaces paysagers ou récréatifs à protéger. Ce nouvel espace paysager ou récréatif est donc concerné par cette disposition.

Le titre V du Règlement liste les espaces paysagers ou récréatifs repérés sur le document graphique. Par conséquent la liste est mise à jour afin d'y ajouter cet espace paysager ou récréatif nouvellement créé.

[Les résultats de l'enquête publique ont permis de modifier l'espace paysager dans le sens d'une réalité de terrain plus précise.](#)

Modification de l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche et rue du Fort dessiné sur la voirie



Une erreur matérielle a été relevée lors de l'enquête publique de la modification n° 4 du PLU que la Ville et l'EPT se sont engagés à corriger. L'espace paysager ou récréatif situé le long de la rue Hoche et rue du Fort est en partie dessiné sur la voirie. La présente modification vise donc à corriger cette erreur de dessin.

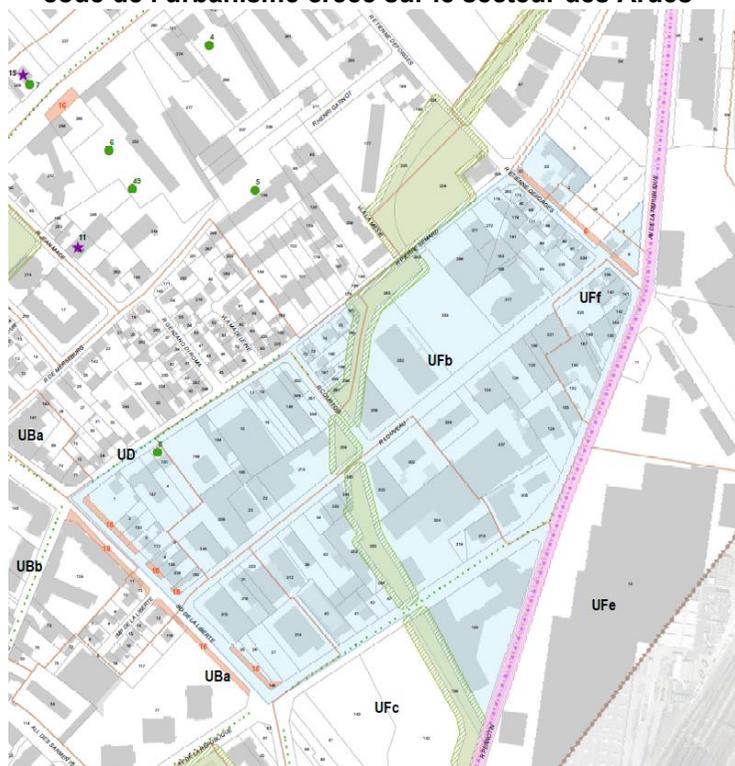
Projet de modification n° 5 – Document graphique

Mise à jour de la localisation des arbres remarquables

JUSTIFICATION

Comme il l'a été expliqué à l'article 3.8 de la présente modification, la Ville de Châtillon a entamé une réflexion sur la protection de la nature en ville et a identifié au cours de ses études de nouveaux arbres remarquables à protéger. Ils ont été protégés repérés et listés à l'article 8 et sont représentés sur le document graphique. Les adresses des arbres étant présentées à l'article 3.8, la représentation graphique n'est pas illustrée ici.

Modification du périmètre de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme créée sur le secteur des Arues



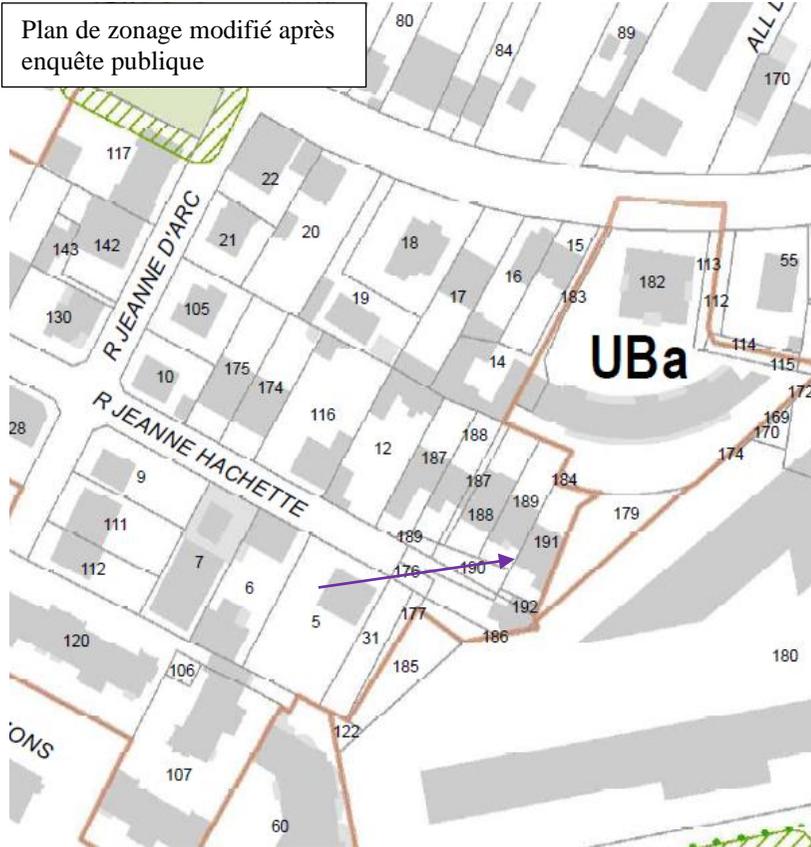
Le périmètre de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur des Arues a été créé lors de la modification n° 4 du PLU. Les études en cours en vue de réaliser une zone d'aménagement concerté sur le secteur conduisent à faire évoluer le périmètre de la servitude. En effet, les parcelles concernées sont situées de part et d'autre d'un programme de bureau et ne s'inscrivent donc plus dans leur environnement immédiat. Les règles d'urbanisme s'appliquant à la zone ne permettant pas de les faire évoluer de façon cohérente, la Ville de Châtillon souhaite se donner un temps de réflexion et les intégrer au projet d'aménagement des Arues.

Les parcelles concernées sont listées ci-dessous.

N° PARCELLE	SURFACES	OBJET :
H 2	575 m ²	Petite copropriété
H 8	624 m ²	Maison individuelle
H 9	548 m ²	Petite copropriété
H 32	39 m ²	Voirie communale
H 33	1 420 m ²	Véolia

Modification d'une erreur matérielle de zonage

Plan de zonage modifié après
enquête publique



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.

Projet de modification n° 5 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) protection du linéaire commercial	JUSTIFICATION
<p><u>Couleurs et matériaux</u> <i>Ces dispositions ont valeur de prescription recommandation</i> 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.</p> <p><u>Soubassement</u> <i>Ces prescriptions s'appliquent aux 3 pôles.</i> 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.</p>	<p>Le PLU de Châtillon contient une OAP thématique « Préservation du Tissu Commercial ». Elle a été créée afin de se donner, en plus des contraintes réglementaires particulières le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'ancien article L.123-1-5-II-5 du code de l'urbanisme, des outils permettant d'encadrer l'évolution de ce tissu stratégique. Ainsi l'OAP retranscrit les prescriptions et recommandations de la charte architecturale de Châtillon.</p> <p>La Ville de Châtillon dispose également d'une charte des devantures commerciales et enfin, le Règlement Local de Publicité intercommunale fixe des règles sur les enseignes.</p> <p>Il est apparu que ces trois strates de documents étaient trop peu lisibles et difficiles à appliquer pour les commerçants, ce qui conduit les services instructeurs à refuser les dossiers ou bien à constater que les demandes d'autorisation ne sont pas déposées pour installer de nouvelles enseignes.</p> <p>Au vu de ces éléments, la Ville de Châtillon a choisi de mettre à jour son OAP « Préservation du Tissu Commercial » pour l'adapter aux évolutions temporelles de style et regrouper dans un unique document toutes les prescriptions relatives aux enseignes. Ainsi, la Ville s'engage à mettre à jour sa charte des devantures commerciales qui sera le document de référence pour tous les commerçants et facilitera l'application de toutes les règles et recommandations.</p> <p>Cette règle n'est plus adaptée au contexte local et est donc supprimée.</p>

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).~~

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 Ville de Châtillon ne souhaite plus réglementer les stores-bannes

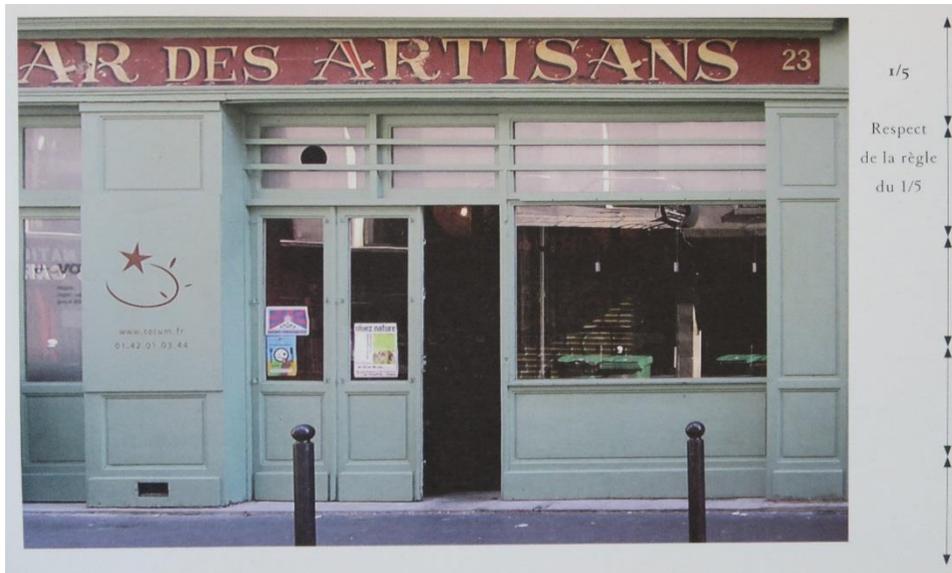
Le RLPi réglemente les enseignes. Pour limiter les doublons d'écriture, les dispositions de l'OAP sont supprimées.

~~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 1/4 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.~~

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.

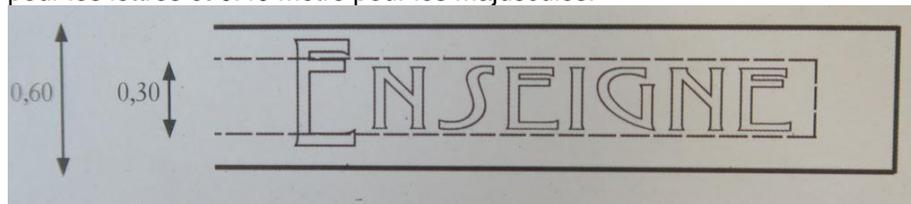
Il faut éviter de multiplier les types de lettrage et la quantité d'informations sur une même enseigne. Ainsi quand l'enseigne drapeau comporte un texte, il est recommandé d'employer le même caractère graphique que celui de l'enseigne en applique.

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.

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.

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.

Les enseignes actuelles ne répondent plus à ces critères. Ces prescriptions sont donc difficiles à

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.

appliquer. Le choix est fait de passer ces dispositions en préconisation plutôt qu'en prescription.

INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR LE PLU ET L'ENVIRONNEMENT

Les modifications apportées ont des incidences sur les pièces suivantes du PLU :

- **Le règlement Titre I**
 - dans toutes les zones, sur l'ensemble des articles ;
 - dans les zones UA, UB et UD : aux articles 2, 12 et 13 ;
 - dans les zones UA et UB : à l'article 11 ;
 - dans la zone UA : à l'article 10 ;
 - dans la zone UD : aux articles 6 et 7.
- **Le règlement Titre II (Définitions)**
- **Le règlement Titre III (Liste des emplacements réservés)**
- **Le règlement Titre V (Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine)**
- **Le règlement Titre VI (Exemples de calcul des emprises au sol et des surfaces d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en UD)**
- **Le document graphique :**
 - 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,
 - en corrigeant une erreur matérielle sur le plan de zonage classant la parcelle AE191 en zone UBa au lieu de UD.
- **Les annexes du PLU :**
 - 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 ;

Les modifications apportées à toutes les zones aux articles 4, 9, 10, 11 et 13, l'augmentation du taux d'espaces verts dans les zones UApn, UBa et UBb ainsi que la création d'un espace paysager ou récréatif à protéger ont des effets bénéfiques sur l'environnement en favorisant la végétalisation, la rétention des eaux pluviales et de ruissellement, en promouvant la nature en ville, en favorisant la rénovation énergétique et limiter l'impact carbone des constructions, en désimperméabilisant et en luttant contre les risques d'inondation et les îlots de chaleur urbains

Les autres modifications n'auront pas de conséquences sur l'environnement.