

VILLE D'IGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

### 1- Rapport de présentation

Enquête publique du 1<sup>er</sup> juin 2015 au 3 juillet 2015

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2012.*

- A. Introduction
- B. Choix de la procédure
- C. Présentation et justification des modifications

# A. Introduction

La commune d'IGNY a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 25 janvier 2012.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU pour répondre, d'une part, aux exigences de la loi ALUR et d'autre part, développer un urbanisme maîtrisé et équilibré.

Une révision du PLU a été engagée par délibération en date du 2 juillet 2014 et, parallèlement, un projet de modification, présenté dans ce présent document, a été élaboré.

Celle-ci doit permettre de compléter le dispositif réglementaire, dans un premier temps sur certains secteurs de la ville, pour procéder à des modifications réglementaires traduisant les objectifs de maîtrise de l'urbanisation souhaitée par la Ville.

La modification ne concerne pas l'ensemble des zones du PLU, compte-tenu notamment des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification. Les ajustements nécessaires et à mettre en œuvre portent sur la zone UH, de manière à mieux mettre en cohérence les objectifs développés dans le PADD d'une part et le dispositif réglementaire d'autre part.

Cette procédure constitue la première modification du Plan Local d'Urbanisme.

## **La mise en cohérence entre le PADD et le dispositif réglementaire en zone UH.**

La modification du PLU traduit la volonté de développer un urbanisme maîtrisé et équilibré.

Le PADD actuel fixe des orientations en termes d'objectif démographique, de limitation de la consommation d'espaces naturels, de densification de certains secteurs, etc. Le PADD fixe également des orientations concernant le cadre de vie à préserver, la diversité des paysages à favoriser ou encore la trame verte et bleue à préserver, qui vont dans le sens des lois Grenelle et de la loi ALUR.

Ces objectifs sont notamment déclinés de manière forte sur les quartiers pavillonnaires correspondant à la zone UH.

Le PADD y fixe notamment les orientations suivantes :

- « *Conserver des espaces de pleine terre pour la gestion « immédiate » des eaux pluviales* »;
- « *Conforter une trame d'espaces verts publics et privés* »;
- « *Préserver des cœurs d'ilots plantés (jardins en fonds de parcelles)* »;
- « *Limiter l'imperméabilisation des sols / Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation* »;
- « *Adapter les règles d'implantation des bâtiments de façon à garder les identités urbaines distinctes selon les quartiers : [...] retrait végétalisé dans les quartiers résidentiels...* ».
- « *Favoriser l'évolution maîtrisée des logements existants afin de répondre aux demandes, dans la limite de formes bâties qui restent compatibles avec l'harmonie générale des quartiers.* »

Si ces orientations sont claires et vont dans le sens à la fois de la volonté de la Ville de développer un urbanisme maîtrisé et dans l'esprit de la législation, le dispositif réglementaire, tel qu'il avait été élaboré dans le PLU, ne traduit pas de manière satisfaisante les objectifs du PADD sur les quartiers correspondant à la zone UH.

Ceci conduit à examiner les différentes règles et à apporter les ajustements nécessaires qui vont permettre, d'une part de garantir la mise en œuvre des orientations du PADD et, d'autre part, d'intégrer les préconisations issues de la loi ALUR dont celles visant à assurer le maintien de la nature dans la ville.

## B. Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 123-13 et L 123-13-1 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 123-13-1 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire concernant la zone UH.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

# C. Présentation et justification des modifications

## • NATURE DE LA MODIFICATION

Ajustement technique du règlement écrit afin de mettre en cohérence le dispositif réglementaire avec les orientations du PADD au sein de la zone UH.

## • PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### *REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UH*

#### **l'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles de retrait sont ajustées de manière à garantir des espaces de jardin suffisamment généreux et à préserver les cœurs d'îlots verts pour que les quartiers pavillonnaires continuent à jouer leur rôle concernant la trame verte ou encore la présence de la nature dans la ville.

#### **l'article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les règles de retrait sont ajustées de manière à être en cohérence avec les ajustements intégrés à l'article 7.

#### **l'article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Il est procédé à une légère modification de la hauteur maximum des constructions en cas de toiture terrasse.

#### **l'article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage**

Ajout d'une disposition précisant la volumétrie des toitures afin d'éviter les « faux Mansart ».

#### **l'article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Un ajustement de la règle est apporté d'une part, et plusieurs règles spécifiques viennent compléter le dispositif actuel d'autre part, de manière à mieux gérer le stationnement pour les opérations comprenant plusieurs logements.

#### **l'article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le règlement est ajusté de manière à garantir la préservation d'espaces verts et de pleine terre, ce qui répond à l'objectif de préservation de la nature en ville et du cadre paysager des quartiers pavillonnaires, y compris pour les petits terrains.

Par ailleurs, cette modification permet également d'ajuster quelques points de définition (calcul de hauteur, baies, etc.) et intègre la suppression des notions de SHON et de SHOB.

## • JUSTIFICATIONS

Le dispositif réglementaire, tel qu'il avait été élaboré dans le PLU, ne traduit pas de manière satisfaisante les objectifs du PADD sur les quartiers correspondant à la zone UH en permettant des évolutions très importantes ne respectant pas suffisamment les objectifs de conservation de la trame verte et de la présence de nature dans la ville ou encore de respect de l'identité de quartier. Il apparaît donc nécessaire de modifier certaines règles afin que le dispositif réglementaire traduise le plus fidèlement possible les orientations fixées par le PADD dans les quartiers pavillonnaires en zone UH.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

Les différentes modifications apportées au règlement de la zone UH sont présentées et expliquées ci-après. Les éléments ajoutés sont mentionnés en rouge ceux supprimés en rouge barré.

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à destination d'habitation qui comptent au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que 30% minimum des logements ou de la ~~SHON~~ surface de plancher sont destinés à des logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6-3 Dispositions particulières**

~~Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul moindre, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.~~

### JUSTIFICATIONS

Les notions de SHOB et SHON ont été supprimées du Code de l'urbanisme et remplacées par la surface de plancher. Cette évolution technique est prise en compte dans le règlement.

La disposition particulière applicable aux extensions et surélévations des constructions ne respectant pas la règle générale d'implantation est supprimée. Cette possibilité ne fixait aucune limite aux évolutions possibles. Par ailleurs, l'objectif est de permettre la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes même si leur implantation n'est pas conforme à la règle générale. Toutefois les évolutions en extension horizontale ou en hauteur doivent se faire dans le respect des règles générales pour assurer une évolution urbaine harmonieuse des quartiers.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7-2-1 Par rapport aux limites séparatives latérales**

~~Pour les terrains dont la largeur sur alignement est supérieure à 12 m,~~ Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

Pour les terrains **existants à la date d'approbation de la modification n° 1** dont la largeur sur alignement est inférieure ou égale à 12 m, les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 m.

Au-delà de ces 10 m un prolongement est autorisé à condition qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- La longueur du prolongement ne doit pas excéder 4 m
- La hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 m. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux.

### JUSTIFICATIONS

→ La règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est confirmée. Le règlement prévoyait une possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives latérales pour les terrains d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres. Cette disposition est maintenue pour les terrains existants avant la modification. Elle doit rester une exception à la règle générale, elle n'est donc pas autorisée dans le cas de nouveaux terrains créés après la modification du PLU.

→ Une nouvelle disposition est introduite pour préciser les possibilités d'implantation sur les limites séparatives et éviter les implantations de longueurs trop importantes incompatibles avec l'objectif de respecter les caractéristiques de composition urbaine existantes des quartiers pavillonnaires.

La règle permet de créer sur la limite un pignon classique de maison qui peut se prolonger en rez de chaussée.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7-2-2 Par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain,  ~~dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3 à une distance minimale de 12 m qu'il y ait présence ou non de vues.~~

~~Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n° 1 dont la profondeur comptée depuis l'alignement est inférieure ou égale à 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain à une distance minimale de 8 m qu'il y ait présence ou non de vues.~~

~~Toutefois, une implantation en limite de fond de terrain est admise si cette limite est située dans la bande de constructibilité ou s'il s'agit d'une annexe.~~

##### **7-3 Calcul des retraits en vis-à-vis des limites séparatives latérales**

**Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies**

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

**Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies**

Le retrait doit être au moins égal 3 mètres.

### JUSTIFICATIONS

→ Afin de préserver les espaces de jardin, la règle générale d'implantation en retrait des limites séparatives de fond de terrain est conservée. La distance minimale est fixée à 12 mètres. Une disposition spécifique est maintenue pour prendre en compte le cas des terrains existants de faible profondeur afin de ne pas bloquer leur évolution.

→ Au point 7-3 il est précisé que les dispositions concernent de manière spécifique les règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Les retraits par rapport au fond de parcelles sont règlementés au 7-2-2.



# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7-4 Dispositions particulières**

~~Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues ci-dessus.~~

~~Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances de retrait prévues ci-dessus se calculent par rapport à la limite opposée de la cour commune.~~

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 m.

Lorsqu'il s'agit d'une piscine, le retrait du bassin doit au moins être égal à 3 m de toutes les limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit ~~d'une annexe ou~~ de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait **de toutes les limites (séparatives latérales et de fond de terrain)** doit au moins être égal à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 m.

### JUSTIFICATIONS

→ La disposition particulière applicable aux extensions et surélévations des constructions ne respectant pas la règle générale d'implantation est supprimée. Cette possibilité ne fixait aucune limite aux évolutions possibles. Par ailleurs, l'objectif est de permettre la rénovation, la réhabilitation des constructions existantes même si leur implantation n'est pas conforme à la règle générale. Toutefois les évolutions en extension horizontale ou en hauteur doivent se faire dans le respect des règles générales pour assurer une évolution urbaine harmonieuse des quartiers.

→ La règle spécifique pour les annexes est précisée, il est indiqué que celle-ci s'applique en vis-à-vis de toutes les limites latérales ou de fond de terrain.

Compte tenu du caractère particulier des piscines, un recul minimum de 3 mètres est imposé. Il permet d'assurer une meilleure implantation sur le terrain en respectant une marge d'isolement vis-à-vis des terrains voisins.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

##### **8-2 Règle générale**

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de ~~8~~ **16 mètres**, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum ~~de 3~~ **6 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

##### **8-3 Dispositions particulières**

~~Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au paragraphe 8.2.~~

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### JUSTIFICATIONS

Les dispositions de l'article 8 sont ajustées afin d'être en cohérence avec les règles de retrait fixées à l'article 7. Il s'agit de garantir une implantation des constructions à des distances similaires qu'il y ait ou non division de terrain. Cette évolution permet de conserver les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers pavillonnaires.

La disposition particulière applicable aux extensions et surélévations des constructions ne respectant pas la règle générale d'implantation est supprimée. Cette possibilité ne fixait aucune limite aux évolutions possibles. Par ailleurs, l'objectif est de permettre la rénovation, la réhabilitation des constructions existantes même si leur implantation n'est pas conforme à la règle générale. Toutefois les évolutions en extension horizontale ou en hauteur doivent se faire dans le respect des règles générales pour assurer une évolution urbaine harmonieuse des quartiers.

# C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

## REGLEMENT ECRIT

### Article 9 : Emprise au sol des constructions

#### 9-2 Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 60%.

~~Pour les terrains inférieurs à 300 m<sup>2</sup> existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol autorisée peut bénéficier d'un supplément au plus égal à 15% de l'écart compris entre 300 m<sup>2</sup> et la superficie (S) du terrain existant, soit  $(S \times 30\%) + ((300 - S) \times 15\%)$ .~~

## JUSTIFICATIONS

→ La disposition spécifique prévue pour les terrains existants de taille inférieure à 300 m<sup>2</sup> est supprimée en raison de son caractère trop complexe. Par ailleurs, l'analyse foncière de la zone UH a montré que cette disposition n'était pas utile, la règle générale d'emprise (30%) étant suffisante.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 10 : Hauteur maximal des constructions**

##### **10-1 Champ d'application**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf schéma dans le lexique).

~~En cas de pente d'au moins 15%, calculée entre l'alignement et le point de la façade le plus proche de l'alignement, les règles de hauteurs pourront s'appliquer aux seuls points de la façade côté rue, sans toutefois que la hauteur maximale des constructions ne dépasse 12 mètres.~~

##### **10-2 Règle générale**

En cas de toiture à pentes, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

En cas de toiture terrasse, ~~la hauteur de façade principale ne doit pas excéder 6 mètres et le dernier niveau doit être implanté avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade principale~~ la hauteur maximale des constructions est fixée à ~~9~~7 mètres.

### JUSTIFICATIONS

→ La disposition particulière prévue pour les terrains à partir de 15% de pente est supprimée. Cette suppression est effectuée parce que le règlement fixe déjà une règle de calcul pour les terrains en pente et que le % exact de pente n'est pas, le plus souvent, connu des demandeurs et qu'il n'est pas vérifiable lors de l'instruction des autorisations.

→ Afin de limiter l'impact visuel des constructions avec une toiture terrasse, leur hauteur maximale est réduite. Compte tenu de cette réduction, le retrait imposé pour le dernier niveau est supprimé.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

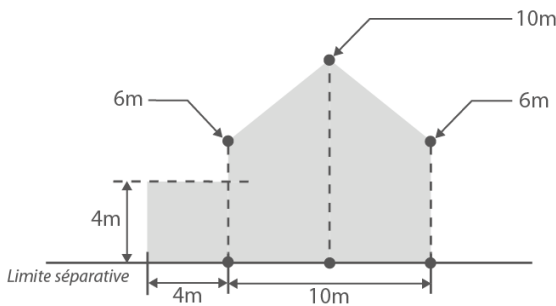
### REGLEMENT ECRIT

#### Article 10 : Hauteur maximal des constructions

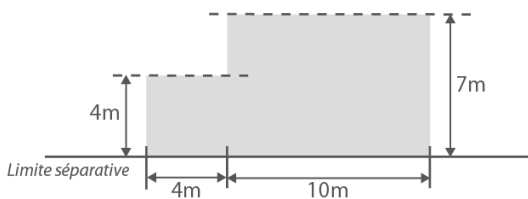
##### 10-3 Dispositions particulières

Lorsque la construction s'implante sur une limite séparative elle doit s'inscrire sur cette limite dans un des deux gabarits définis ci-après :

- 10 m de longueur, 10 m de hauteur au point central et 6 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 m de longueur, 4 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative.



- 10 m de longueur, 7 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative complété par un second gabarit de 4 m de longueur, 4 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative.



[...]

### JUSTIFICATIONS

Les dispositions de l'article 7 réglementent la longueur d'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales; dans ces mêmes cas, l'article 10 précise les règles de hauteur qui s'imposent. Deux cas sont prévus pour permettre un pignon d'une construction avec une toiture à pentes ou un pignon d'une construction avec une toiture terrasse.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

[...]

En outre, une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ~~• pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante;~~
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seule la règle relative à la hauteur maximale s'applique.

### JUSTIFICATIONS

→ La disposition particulière pour les constructions existantes d'une hauteur supérieure à la règle générale est supprimée. Cette disposition n'était pas suffisamment explicite sur ce qui était considéré ou non comme des travaux.

En conséquence c'est la règle générale qui demeure applicable, ce qui veut dire que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les travaux qui n'aggravent pas une non-conformité existante sont autorisés (rénovation de toiture notamment); par contre, les extensions doivent respecter la règle générale de hauteur.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

#### 11-3 Constructions nouvelles

##### 11-3-1 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

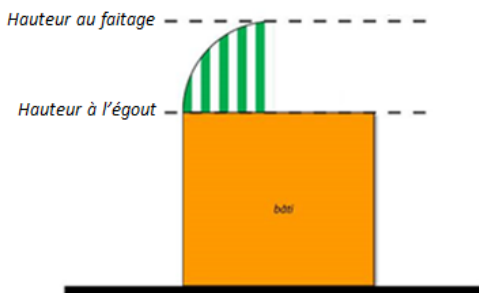
~~Les enduits de façade doivent être de teintes sables, ocres et terres naturelles.~~

##### 11.3-2 Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits.

~~Dans le cas de toitures à pente, le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :~~

- La hauteur maximale à l'égout
- La hauteur au faitage
- Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



### JUSTIFICATIONS

→ La précision relative aux couleurs des enduits étant à la fois trop restrictive et floue en ce qui concerne la notion de terres naturelles est supprimée. Les dispositions du paragraphe qui précède sont suffisantes pour assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement.

→ Une disposition est ajoutée pour assurer la création d'un véritable volume de combles dans le cas de constructions avec une toiture à pente. Il s'agit d'éviter les faux combles ou faux mansart générant un étage droit supplémentaire.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions**

##### **12-1-1 Pour les constructions à destination d'habitation**

~~1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 2 places par logement ;~~

- 2 places aériennes par logement.
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »).
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

##### **12-1-2 Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.

##### **12-1-3 Pour les constructions à destination de bureaux**

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher.

### JUSTIFICATIONS

Les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination d'habitation sont modifiées. La règle générale fixe le nombre minimum de places à créer à 2 par logement quelle que soit la taille de celui-ci. Il est précisé que ces places doivent être aériennes, ce qui n'interdit pas de créer en plus des garages couverts. Cette précision doit permettre de garantir la création de places réellement utilisables et utilisées.

Des obligations complémentaires sont prévues lorsque le projet porte le nombre total de logements à 2 et plus. Des places visiteurs doivent être réalisées et, afin d'assurer un bon fonctionnement de l'ensemble des places, les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les obligations à respecter.

La notion de SHON étant supprimée du Code de l'urbanisme, le règlement est ajusté en la remplaçant par la surface de plancher.



# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### **12-2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

##### **12-2-1 Pour les extensions et réhabilitation de construction**

~~Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la SHON de moins de 60 m<sup>2</sup>. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.~~

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface **hors œuvre nette de plancher**, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface ~~hors œuvre nette de plancher~~ existante avant le commencement des travaux.

### JUSTIFICATIONS

→ La règle générale en matière de stationnement ne faisant plus référence à la notion de 60 m<sup>2</sup>, cette disposition n'est plus utile, elle est donc supprimée

→ La notion de SHON étant supprimée du Code de l'urbanisme, le règlement est ajusté en la remplaçant par la surface de plancher.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

##### **12-3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

[...]

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à **20% 15%**. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### **12-4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ~~en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

### JUSTIFICATIONS

→ Afin de garantir une bonne accessibilité aux parcs de stationnement réalisés en souterrain la pente maximale autorisée est réduite à 15%.

→ La taxe pour non réalisation de places de stationnement a été supprimée du Code de l'urbanisme, il convient donc de la supprimer du règlement.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

**Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### 13-2 Règle générale

##### **13-2-1 Les espaces de pleine terre**

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés conservés conservés sur au moins 50% de la superficie du terrain.

En outre, 40% de la superficie du terrain comprise entre l'alignement et la construction principale doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie est comptabilisée dans la superficie totale des espaces de pleine terre.

~~Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, au moins 20% du terrain doivent être aménagés en espaces verts.~~

~~Les surfaces aménagées en toiture terrasse végétalisées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des superficies d'espaces verts, à l'exception de celles composées d'au moins 50 cm de terre végétale (non compris la couche drainante) : dans ce cas cette surface de toiture sera prise en compte à hauteur de 50% dans le ratio d'espaces verts.~~

~~Les surfaces de parking engazonnées sont comptabilisées à hauteur de 25% dans le calcul des superficies d'espaces verts.~~

##### **13-2-2 Les plantations**

Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

Les dispositions prévues aux paragraphes 13-2-1 et 13-2-2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

### JUSTIFICATIONS

Les quartiers pavillonnaires délimités par la zone UH sont caractérisés par la présence végétale, l'importance des espaces de jardins. Afin de préserver ce caractère et de répondre aux objectifs de la loi ALUR qui impose de mettre en place les outils assurant le maintien de la nature en ville, les dispositions de l'article 13 sont modifiées.

La notion de pleine terre est introduite. Par ailleurs, il est imposé de traiter sur au moins 40% de sa surface les parties de terrains situés en vis à vis de la rue à l'avant des constructions en espaces de pleine terre.

Les dispositions qui permettait pour un petit terrain de ne créer que 20% d'espaces verts au lieu de 40% sont supprimées, elles étaient incompatibles avec les objectifs de préservation de la nature en ville fixés par la loi ALUR.

Pour les mêmes raisons, les toitures terrasses végétalisées ainsi que les parking engazonnés, qui demeurent vivement encouragés, ne sont plus comptabilisés dans le calcul des obligations générales à respecter en matière d'espace de pleine terre, donc de jardin à préserver.

# C. Présentation et justification des modifications

- AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

## REGLEMENT ECRIT

**Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

~~Non réglementé.~~  
Sans objet.

**Article 14 : Coefficient d'occupation des sols**

~~Non réglementé.~~  
Sans objet.

## JUSTIFICATIONS

→ La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une taille minimale de terrain ou un COS. Le règlement précise donc que les articles 5 et 14 sont sans objet.

# C. Présentation et justification des modifications

## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### Lexique

##### **Baies**

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie;
- ~~une ouverture qui s'inscrit dans le plan d'une toiture en pente et qui n'offre pas de vue directe;~~
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide;
- une porte non vitrée ou translucide avec châssis.

##### **Place commandée**

~~Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.~~

### JUSTIFICATIONS

→ La référence aux ouvertures inscrites dans le plan d'une toiture (velux) est supprimée dans la mesure où le point précédent est suffisant pour correctement définir la notion de baies, y compris en toiture.

→ La notion de place commandée n'était pas définie dans le règlement actuel du PLU. L'intégration d'une disposition interdisant la création de places commandées pour des opérations de 2 logements ou plus en zone UH s'accompagne de l'intégration de la définition de ce type de place de stationnement au sein du lexique.

# C. Présentation et justification des modifications

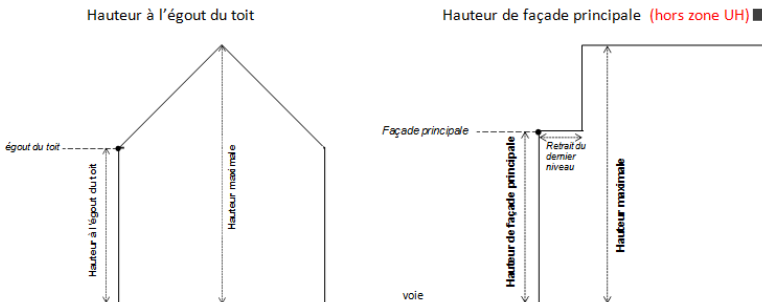
## • AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

### REGLEMENT ECRIT

#### Lexique

##### Hauteurs

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

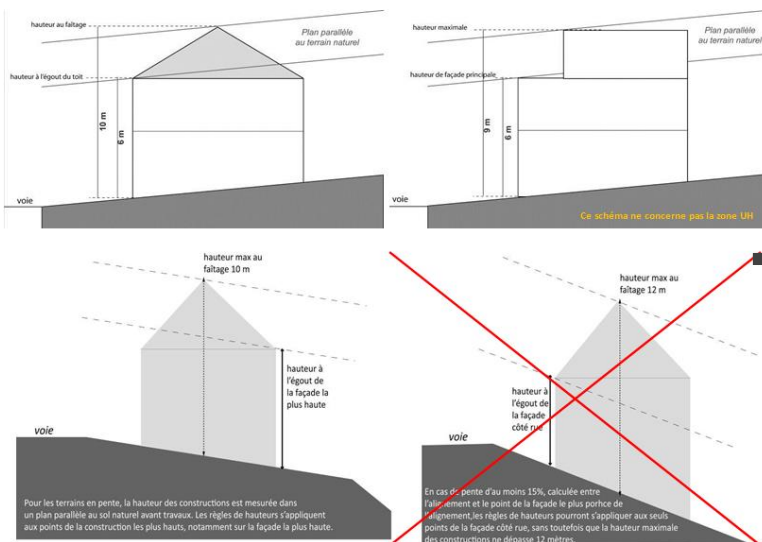


### JUSTIFICATIONS

La présente modification supprime la possibilité de créer un deuxième niveau, dans le cas des toitures terrasses, en retrait de la façade principale au sein de la zone UH. Il est donc précisé que le schéma ci-contre ne concerne pas la zone UH.

##### Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

En cas de terrain en pente, les règles de hauteurs s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.



La disposition particulière prévue pour les terrains à partir de 15% de pente étant supprimée, le schéma l'illustrant au sein du lexique n'a plus lieu d'être.