

# VILLE DE PETIT-QUEVILLY

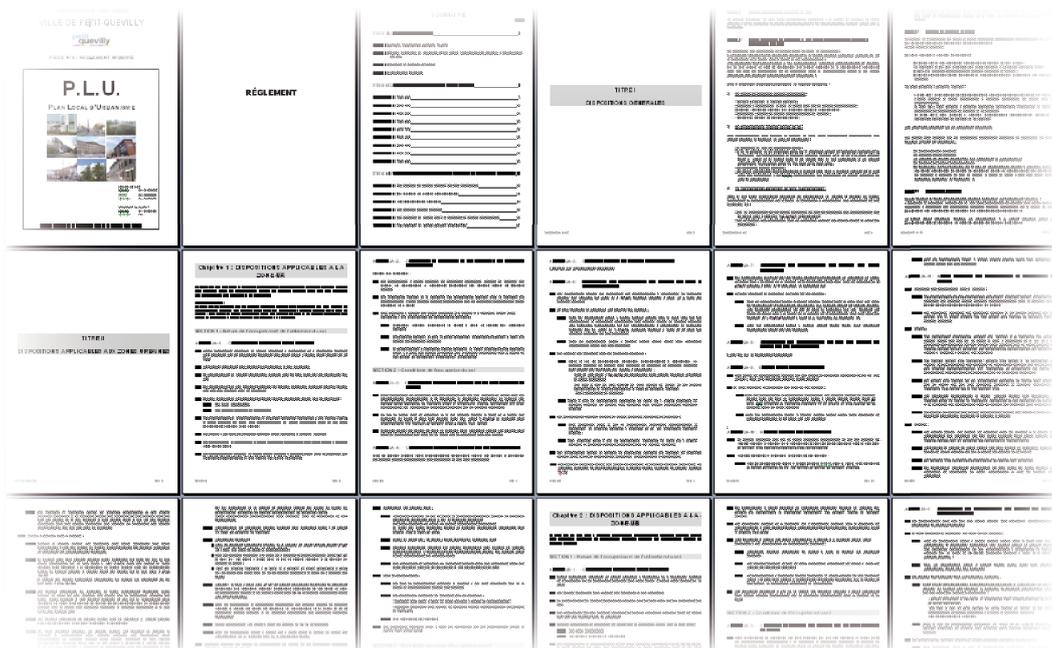


## PIÈCE N°2 : NOTICE DE PRESENTATION

### MODIFICATION N°1

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision du PLU :

prescrite le : 1<sup>er</sup>.02.2002

arrêtée le : 06.02.2006

approuvée le : 15.12.2006

Modification n°1 du PLU :

prescrite le : 06.07.2010

approuvée le : 09.12.2010

## Sommaire

<b>1. Opportunité de la modification</b>	<b>Page 4</b>
<b>2. Présentation de la Ville de Petit-Quevilly</b>	<b>Page 9</b>
<b>3. Le Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>Page 12</b>
<b>4. Détails et justifications des modifications</b>	<b>Page 15</b>
4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art 6)	Page 15
4.1.1. Généralités	Page 15
4.1.2. Extensions en continuité du bâti	Page 17
4.1.3. Extrémité des alignements de fait	Page 18
4.1.4. Balcons	Page 20
4.1.5. Bow-windows (oriels), loggias et autres avancées (excepté les balcons)	Page 22
4.1.6. Modénatures	Page 24
4.1.7. Contrainte technique	Page 24
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Les balcons en zone UR (art 7)	Page 27
4.3. Emprise au sol des constructions (art 9)	Page 29
4.4. Hauteur maximale des constructions (art 10)	Page 32
4.5. Aspects extérieurs des constructions et aménagement des abords (art 11)	Page 33

4.5.1. Aspect extérieur des rez-de-chaussée	Page 33
4.5.2. Clôtures	Page 34
4.6. Aires de stationnement (art 12)	Page 37
4.6.1 Nombre de places de stationnement sur les petites parcelles	Page 37
4.6.2 Nombre de places de stationnement pour les extensions et les surélévations	Page 38
4.6.3 Nombre de places de stationnement	Page 39
4.6.4. Stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Page 40
4.6.5 Emprise des places de stationnement	Page 41
4.7. Espaces libres et plantations (art 13)	Page 43
4.7.1 Introduction des matériaux perméables dans la composition des espaces libres	Page 43
4.7.2 Pourcentage d'espaces verts	Page 44
4.7.3 Composition des espaces verts, généralités	Page 45
4.7.4 Composition des espaces verts, comptage des arbustes	Page 46
4.7.5 Plantation d'arbustes pour les aires de stationnement	Page 48
<b>5. Incidences de la modification</b>	<b>Page 50</b>
5.1. Conforter la vocation résidentielle	Page 50
5.2. Consolider l'activité économique	Page 50
5.3. Améliorer le cadre de vie	Page 51
5.4. Valoriser le patrimoine	Page 51

## 1. Opportunité de la modification

La Ville de Petit-Quevilly a prescrit une procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) le 1<sup>er</sup> février 2002.

**Le P.L.U. a été arrêté le 6 février 2006, puis approuvé le 15 décembre 2006.**

Depuis cette date, le P.L.U. opposable n'a pas fait l'objet de procédure de modification simplifiée, modification, révision simplifiée ou révision.

**Par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2010 la Ville de Petit-Quevilly a engagé la première procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme** (cf. figure n°1).

Cette procédure a pour objectif d'actualiser et d'ajuster certains éléments du règlement.

Plus précisément, il s'agit notamment de :

**- pallier les difficultés récurrentes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les zones urbaines à vocation résidentielle (UA-UB-UC-UD-UE-UR) :**

- ✕ Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (alignement en limite d'emprise publique, implantation en retrait de l'emprise publique, alignement de fait, agrandissements et surélévations...)
- ✕ Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (essentiellement en zone UR) ;
- ✕ Article 9 : emprise au sol des constructions ;
- ✕ Article 10 : hauteur maximale des constructions ;
- ✕ Article 11 : aspects extérieurs des constructions et aménagement des abords (clôtures...)
- ✕ Article 12 : aire de stationnement (nombre de places, emprise des places...)

✕ Article 13 : espaces libres et plantations (composition des espaces verts, espaces verts imposés, comptage des arbres et arbustes, matériaux perméables...).

**- prendre en considération les évolutions récentes des jurisprudences et préciser certaines des règles pour limiter les champs dérogatoires (emprise au sol, hauteur des clôtures, stationnement...) dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme ;**

**- procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un P.L.U..**

Figure n°1 : Délibération de prescription en date du 6 juillet 2010

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**Département de la  
Seine Maritime**

-----

**VILLE DE PETIT QUEVILLY**

**Délibération du  
Conseil Municipal**

-----

**Conseil municipal  
du 6 Juillet 2010**

-----

L'AN DEUX MIL DIX, LE SIX JUILLET A DIX HUIT HEURES TRENTE, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE PETIT-QUEVILLY S'EST REUNI EN MAIRIE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR FREDERIC SANCHEZ, MAIRE.

Etaient présents :

M. Frédéric SANCHEZ, Maire

M. François ZIMERAY, Mme Françoise DUQUENNE, M. Philippe DUPRAY, M. André DELESTRE, Mlle Muriel TOSCANI, M. Martial OBIN, Mme Annick ROYOU, M. Jean-Louis DE GIOVANNI, Adjoint

Mme Léone SEIGNEUR, M. Joël MARSOLLET, M. Manuel PINEU NOGUEIRA, Mme Claude SELLINCOURT, Mme Scarlett LACAILLE, Mme Catherine DEVIC, M. Hassan EL YOUSFI, Mme Isabelle LACAILLE, Mlle Victoire OKOUYA, M. Gérard BABIN, M. Olivier LEFEVRE, M. Carlos DE MATOS, Mlle Sophie MOTTE, Mlle Charlotte GOUJON, M. Pascal RIGAUD, Conseillers municipaux.

Etaient excusés :

Mme Monique LEGER donne pouvoir à M. André DELESTRE.

M. Charles THERON donne pouvoir à Mme Françoise DUQUENNE.

M. Nour-Eddine LARGUET donne pouvoir à M. Martial OBIN.

M. François SEGALLEN donne pouvoir à Mlle Muriel TOSCANI.

M. William TCHAMAMA donne pouvoir à M. Philippe DUPRAY.

Mme Amani HANNACHI donne pouvoir à Mme Annick ROYOU.

Mme Tiphaine BERTHELOT donne pouvoir à Mme Claude SELLINCOURT.

M. Lionel CHERON donne pouvoir à M. Pascal RIGAUD.

Mlle Dalila BEGLOUL Mme Angélique PICARD, Mme Cécile COTTINEAU

TRENTE DEUX CONSEILLERS (sur 35, en exercice et régulièrement convoqués) étant présents ou représentés, le Conseil peut légalement se réunir et délibérer.

Madame Victoire OKOUYA, assistée de Monsieur Olivier ROUSSEAU, Directeur Général des services de la Mairie, est nommée SECRETAIRE DE SEANCE.

Délibération n° 20100125

(C.M. du 06/07/2010)

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Pour ampliation  
Le Directeur Général des Services  
Délégué,



O. ROUSSEAU

\* Chers Collègues,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Petit-Quevilly a été approuvé le 15 décembre 2006.

Les grandes orientations et les objectifs majeurs de ce nouveau document de planification urbaine de la Ville de Petit-Quevilly sont désormais fixés pour plusieurs années, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Afin d'actualiser le règlement, il s'avère nécessaire d'en ajuster certains éléments. En conséquence, il est nécessaire de modifier le PLU.

Ces modifications visent notamment à :

- palier aux difficultés récurrentes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les zones urbaines à vocation résidentielle (UA-UB-UC-UD-UE-UR) :
- . Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (alignement en limite d'emprise publique, implantation en retrait de l'emprise publique, alignement de fait, agrandissements et surélévations...).
- . Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (essentiellement en zone UR).
- . Article 9 : emprise au sol des constructions.
- . Article 10 : hauteur maximale des constructions.
- . Article 11 : aspects extérieurs des constructions et aménagement des abords (clôtures, ...).
- . Article 12 : aire de stationnement (nombre de places, emprises des places...).
- . Article 13 : espaces libres et plantations (composition des espaces verts, espaces verts imposés, comptage des arbres et arbustes, matériaux perméables...).
- prendre en considération les évolutions récentes des jurisprudences et préciser certaines des règles pour limiter les champs dérogatoires (emprises au sol, hauteur des clôtures, stationnement ...).
- Procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un PLU,

Vu la loi n° 2000-1208 « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001 relatif aux documents d'urbanisme,

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et Habitat »,

Délibération n° 20100125

(C.M. du 06/07/2010)

Vu le Code de l'Urbanisme notamment l'article L.123-13 qui précise le champ d'application de la modification du Plan Local d'Urbanisme et les articles R123-24 et R123-25 qui précisent les mesures de publicité et d'information,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2006, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le projet communal de modification

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

\* Le Conseil, après en avoir délibéré,

- 1/ DECIDE d'engager la modification n° 1 du PLU sur les problématiques sus-évoquées,
- 2/ DECIDE de transmettre le projet modifié pour notification aux personnes publiques associées,
- 3/ DECIDE de donner autorisation à Monsieur le Maire, d'engager les procédures pour l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

DELIBERATION ADOPTEE A LA MAJORITE

Pour :30 - Contre :0 - Abstention : 2

Le Maire certifie que la présente décision est exécutoire en application de l'article 2 modifié de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982

Le Maire certifie que la présente décision a été régulièrement notifiée, affichée ou publiée le 7 juillet 2010  
(Loi modifiée n° 82.213 du 2 mars 1982)



Pour expédition certifiée conforme  
Le Maire,

Frédéric SANCHEZ



## 2. Présentation de la Ville de Petit-Quevilly

### Avant-propos :

*Cette partie a pour objet de présenter succinctement la Ville de Petit-Quevilly afin de faciliter la compréhension de la présente modification.*

*Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme – Partie I – Le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement comprend une présentation très détaillée de la commune.*

-----

Dans le département de Seine-Maritime, au cœur de l'agglomération rouennaise, la ville de Petit-Quevilly compte 22 288 habitants. Elle est chef lieu de canton.

Les communes limitrophes de Petit-Quevilly, sont au nombre de trois :

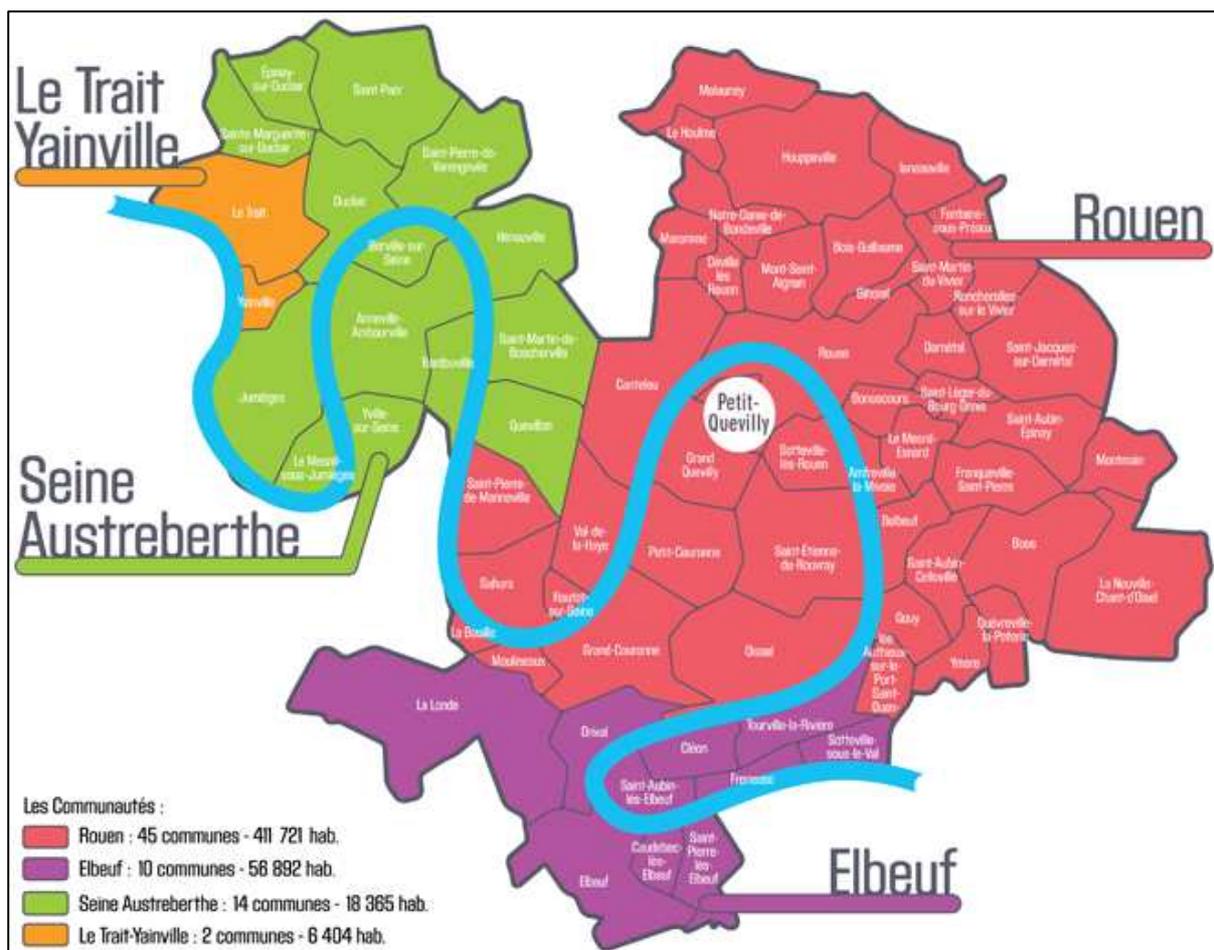
- Rouen ;
- Sotteville-Lès-Rouen ;
- Le Grand-Quevilly.

La ville de Petit-Quevilly fait partie de la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 (cf. figure n°2). Précédemment la Ville de Petit-Quevilly faisait partie de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise (CAR).

De part son appartenance à la CAR, puis à la CREA, la Ville de Petit-Quevilly est soumise à de nombreux documents supra communaux, tel que le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf, le Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.), le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)...nombre de ces documents sont actuellement en cours de révision.

La commune occupe un territoire d'une superficie totale de 435 hectares qui sont répartis en 320 hectares urbanisés et 100 hectares de surface industrielle (la zone industrielle des Pâtis et la zone industrielle des Quais de Seine).

Figure n°2 : Carte de la CREA

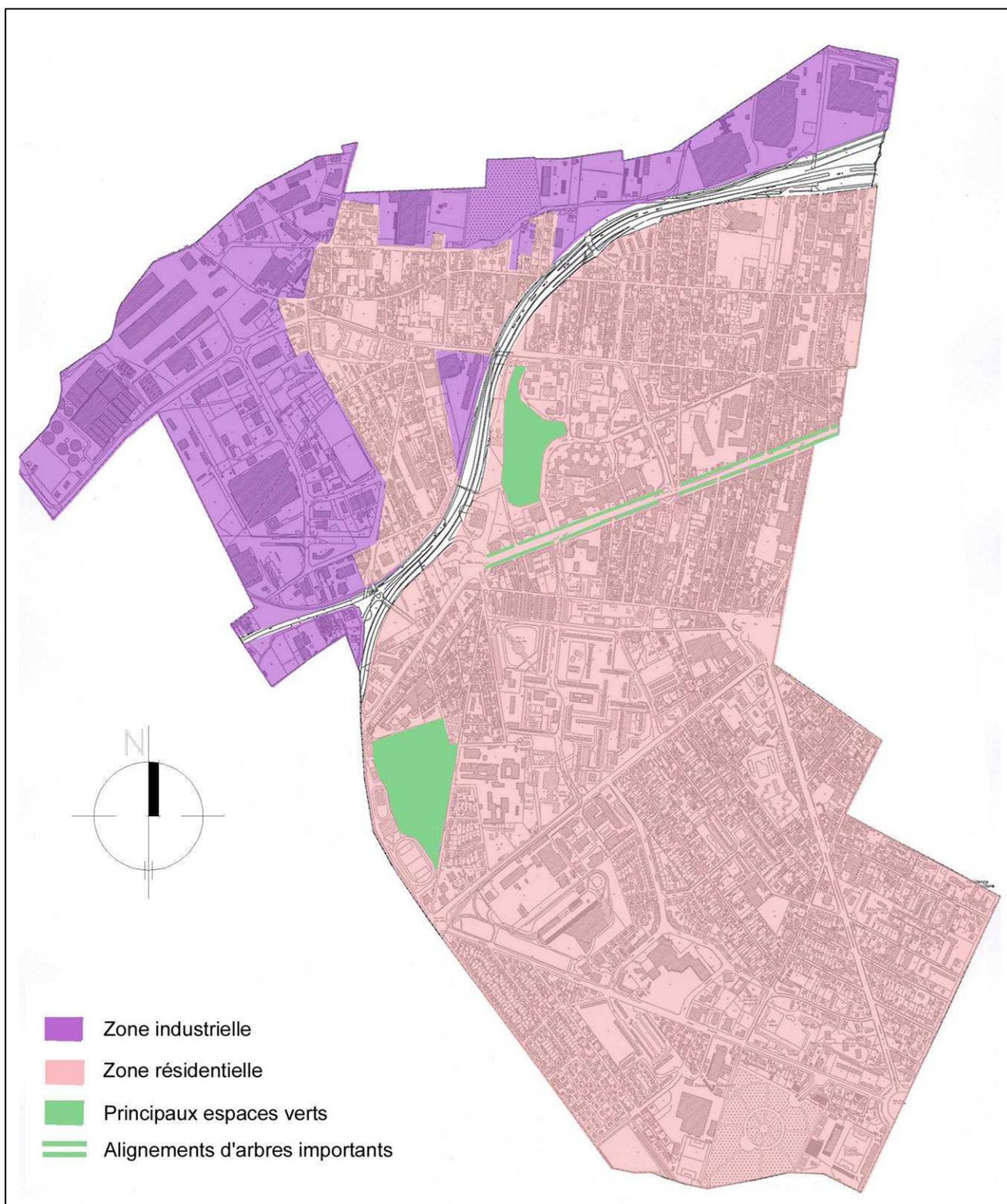


Elle se situe sur la rive gauche de la Seine, à l'intérieur d'un méandre très fermé.

Le territoire de la ville comprend deux grands secteurs fonctionnels (cf. figure n°3):

- Le secteur d'activités économiques lié au site industrialo-portuaire, au Nord, une des images fortes de la ville ;
- Un vaste secteur à vocation mixte mais essentiellement résidentielle, composé de différents quartiers résultant de l'histoire de la ville.

Figure n°3 : Plan des secteurs fonctionnels de la Ville de Petit-Quevilly



### 3. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de 6 zones urbaines à vocation résidentielle (UA, UB, UC, UD, UE et UR) et de 3 zones urbaines à vocation d'activités (UX, UY et UZ) :

#### **Les zones urbaines à vocation résidentielle**

- **Zone UA - collectif dense :**

*A vocation résidentielle, principalement d'habitat collectif dense. Elle accueille aussi les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des bureaux, des commerces, des services et de l'artisanat ;*

- **Zone UB – collectif dense en restructuration :**

*A vocation résidentielle principalement d'habitat collectif dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;*

- **Zone UC – individuel dense :**

*A vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Sont également autorisées les activités autres que les activités à usage industriel ;*

- **Zone UD – individuel moyennement dense**

*A vocation résidentielle principalement de petit collectif et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Quelques immeubles collectifs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif y sont également autorisés ;*

- **Zone UE – individuel faiblement dense**

*A vocation résidentielle principalement d'habitat de type individuel implanté en ordre discontinu ;*

**Zone UR – renouvellement urbain - Tallandier**

*A caractère central, comporte une pluralité de fonctions. Elle accueille des équipements d'intérêt collectif, des bureaux, des services, des commerces ainsi que des logements collectifs ;*

**Les zones urbaines à vocation d'activités**

- **Zone UX – Activités économiques – Seine Ouest**

*Dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le site de « Seine Ouest, la zone UX est limitée dans son développement ;*

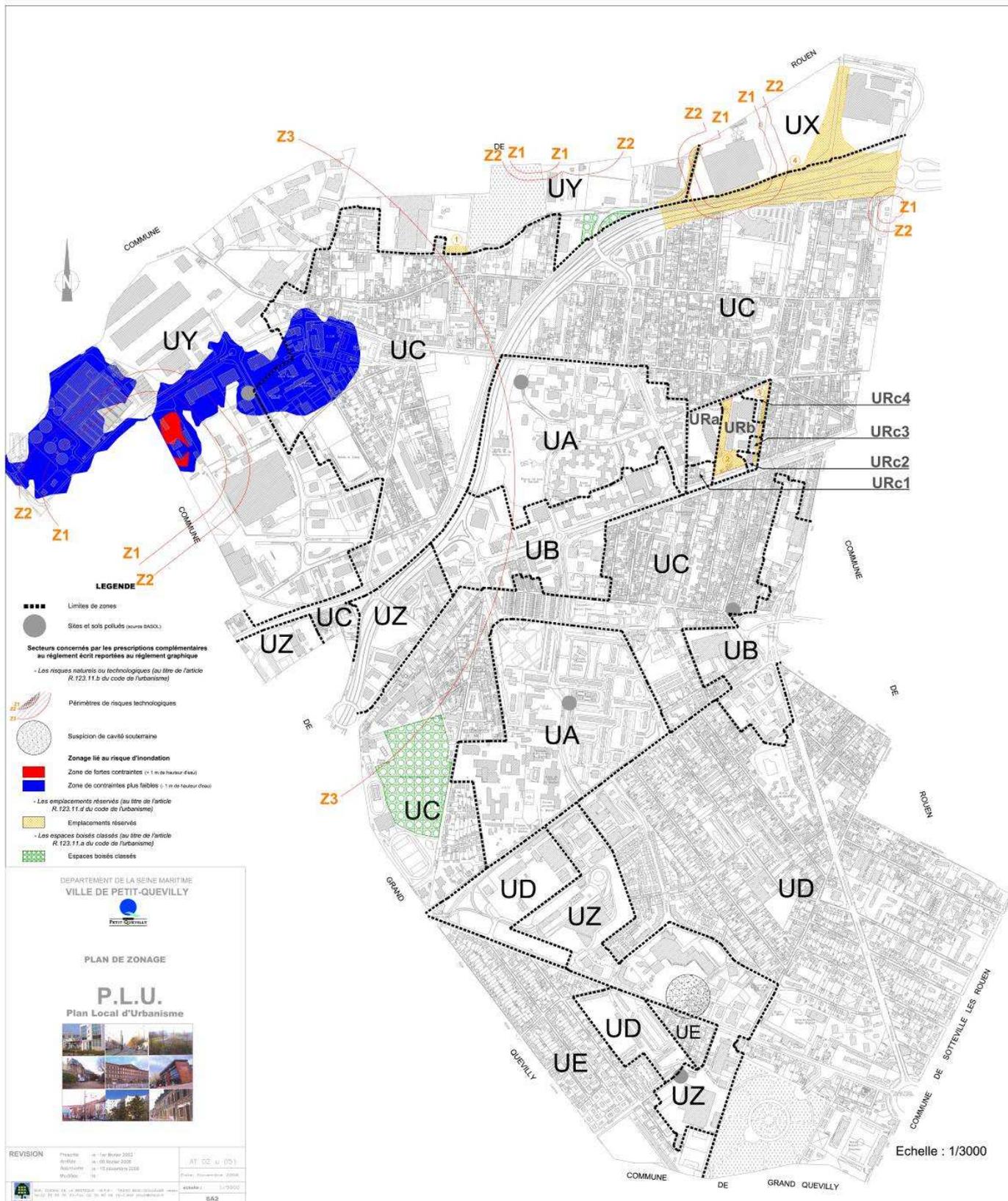
- **Zone UY – Activités économiques – Pâtis et Quai de Seine**

*A vocation d'accueil principalement d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces ;*

- **Zone UZ – Activités économiques – Girardin**

*A vocation d'accueil principalement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces de proximité, d'artisanat, de bureaux et de services.*

Figure n°4 : Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme



## **4. Détails et justifications des modifications**

### **4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art 6)**

#### **4.1.1. Généralités**

Dans la plupart des zones urbaines à vocation résidentielle, les constructions peuvent ou doivent s'implanter en alignement de l'emprise publique.

Cependant, les architectures dites contemporaines proposent fréquemment des fragmentations des façades que ce soit pour des raisons esthétiques ou techniques. Le règlement autorisait déjà des retraits ponctuels de 3 mètres maximum sans en définir la proportion.

Le règlement écrit du P.L.U. sera modifié afin d'autoriser des pleins et des vides, sans imposer de proportion, tant que l'alignement global est respecté.

Ainsi, la notion de construction majoritairement à l'alignement sera introduite. En conséquence, les seuls retraits autorisés seront minoritaires.

Cette nouvelle formulation permet de conserver l'implantation des constructions en limite d'emprise publique pour garantir un front bâti, en continuité de l'existant, et un ordre d'implantation continu et cohérent des constructions.

#### ***Exemple de rédaction de l'article UA-6. – Généralités***

##### **Règlement écrit avant modifications**

« 6.1. Les constructions, quel que soit leur usage, doivent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit respecter un retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique.

6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2 ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,

6.2.2. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquels l'implantation initiale doit être respectée. »

6.3. Des retraits ponctuels de 3 mètres, maximum, sont autorisés pour les constructions implantées en limite de l'emprise publique.

### **Règlement écrit modifié**

« 6.1. Les constructions, ~~quel que soit leur usage,~~ doivent être implantées soit **majoritairement** à l'alignement de l'emprise publique soit respecter un retrait de 5 mètres minimum comptés à partir de la limite de l'emprise publique.

6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2 ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit **majoritairement** à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,

6.2.2. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée. »

~~6.3. Des retraits ponctuels de 3 mètres, maximum, sont autorisés pour les constructions implantées en limite de l'emprise publique.~~

*A noter : cet article ne s'applique pas à la zone UE, dans la mesure où l'alignement en emprise publique n'est pas autorisé, les articles des zones UA, UB, UC, UD et UR seront modifiés.*

### 4.1.2. Extensions en continuité du bâti

Quelque soit la surface des extensions, le règlement écrit du P.L.U. n'autorise pas les extensions dans la continuité ou en surélévation des constructions existantes lorsque l'implantation de ces dernières ne respecte pas les règles générales de recul du P.L.U. actuel. Afin de pallier à l'absence de réglementation de travaux somme toute courante à Petit-Quevilly, un article a été ajouté.

Figure n°5 : Extension horizontale (schéma à titre indicatif)

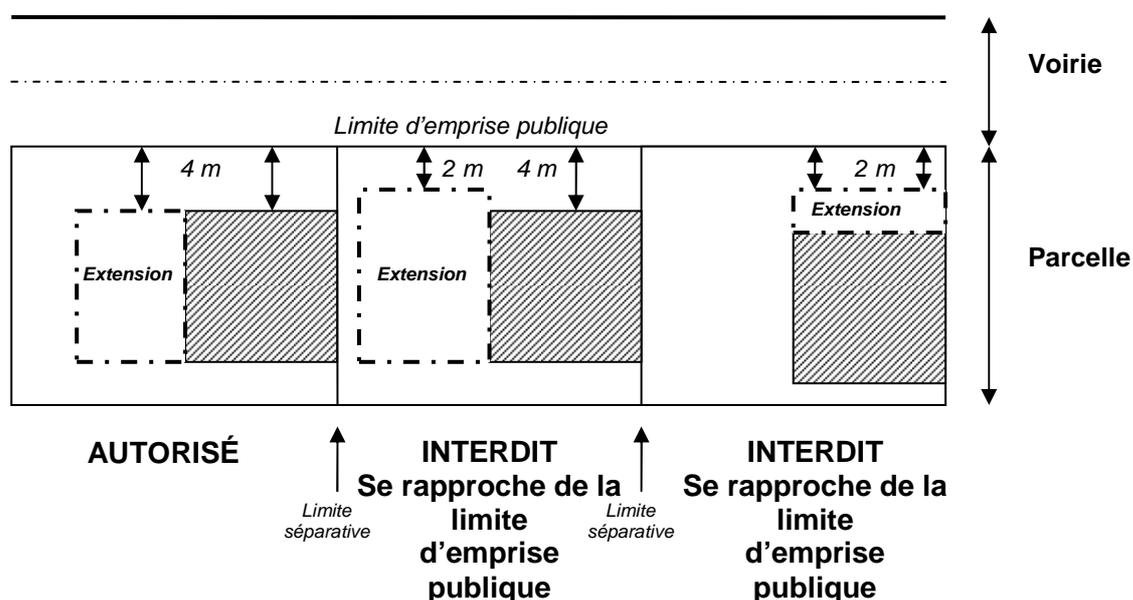
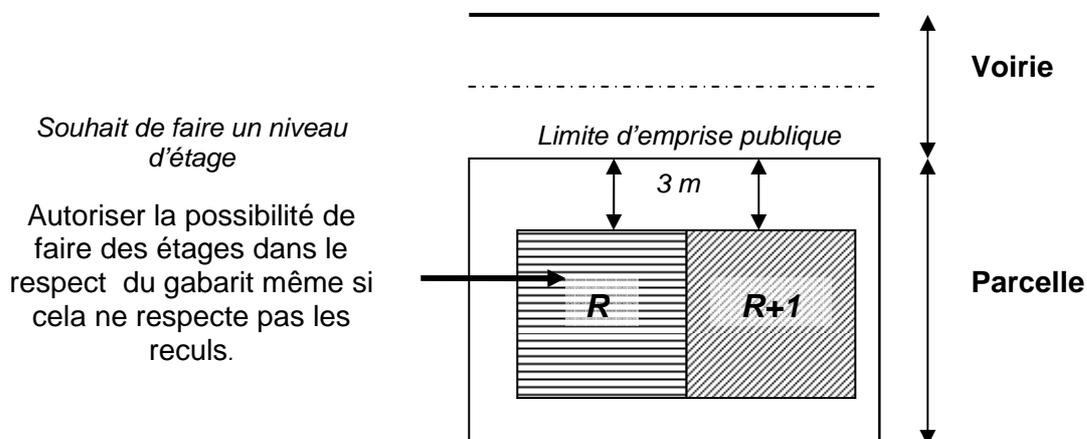


Figure n°6 : Extension horizontale (schéma à titre indicatif)



## **Exemple de rédaction de l'article UD-6 – Extensions en continuité**

### **Règlement écrit avant modifications**

« 6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UD-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2 ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'implantation est soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique »

### **Règlement écrit modifié**

« 6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UD-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **ainsi que pour toute autre extension**, pour lesquelles l'implantation est soit majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, **soit en continuité du bâti existant (au nu ou à l'aplomb des façades), sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite d'emprise publique »**

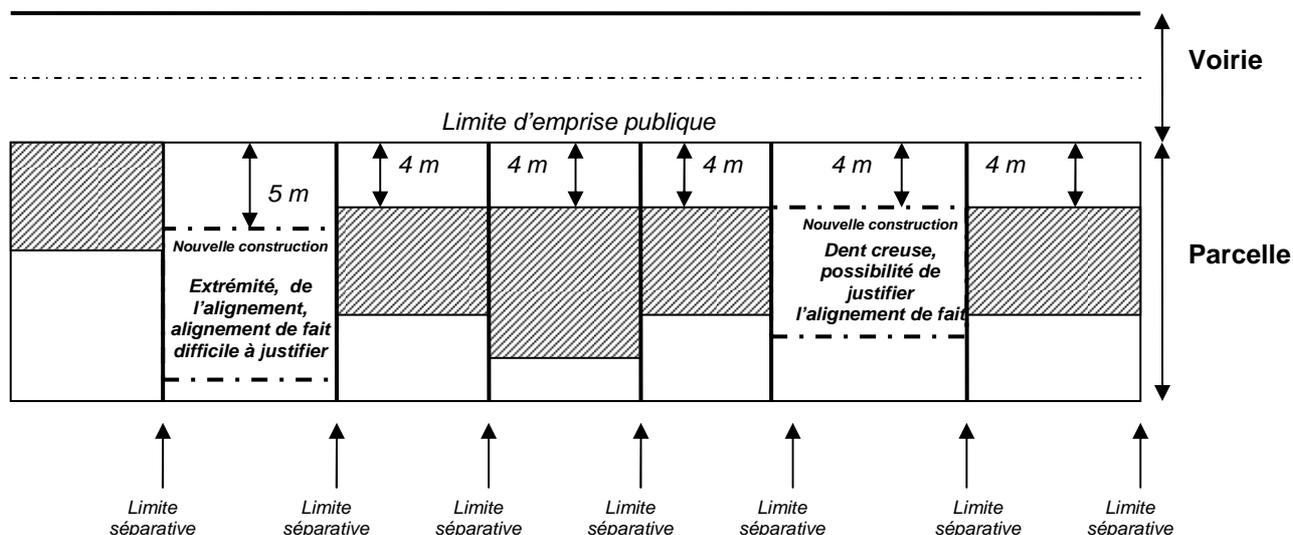
*A noter : cette modification ne sera appliquée que pour les zones résidentielles ayant de l'habitat individuel, c'est-à-dire en UC, UD et UE.*

### **4.1.3. Extrémité des alignements de fait**

Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de constructions (hormis les annexes) sur au moins 4 parcelles.

Il est difficile de justifier l'obligation d'un alignement de fait pour les constructions situées en extrémité de cet alignement. En extrémité de l'alignement, il convient de laisser la possibilité au pétitionnaire de s'implanter ou non en alignement de fait.

Figure n°7 : Alignement de fait (schéma à titre indicatif)



### **Exemple de rédaction de l'article UC-6 – Extrémité de l'alignement de fait**

#### **Règlement écrit avant modifications**

« 6.1. Les constructions, quel que soit leur usage, doivent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique. Quand il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de bâtiments sur au moins 4 parcelles contiguës. »

#### **Règlement écrit modifié**

« 6.1. Les constructions doivent être implantées soit majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, soit respecter un retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite d'emprise publique. Quand il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de bâtiments constructions (hormis les annexes) sur au moins 4 parcelles contiguës.

6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

6.2.2. **Pour les nouvelles constructions situées en extrémité de l'alignement de fait**, pour lesquelles l'implantation est **soit l'alignement de fait**, soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique ;

*A noter : cette modification ne sera appliquée que pour les zones imposant un alignement de fait, UC et UD.*

#### **4.1.4. Balcons**

Le règlement du P.L.U. actuel règlemente déjà les balcons.

Cependant, il convient d'adapter ce règlement afin de dissocier les implantations de balcons surplombant l'emprise publique et les implantations surplombant le domaine privé dans le cas de constructions respectant un retrait.

Les balcons des constructions implantées majoritairement à l'alignement

Ainsi, lorsque les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement, les balcons seront en surplomb de l'emprise publique. Dans la mesure où il s'agit d'un espace d'agrément et non d'une surface générant de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) les balcons sont autorisés en surplomb de l'emprise publique, mais avec des conditions :

- 1.2 mètre de profondeur maximale sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé ;
- à plus de 3 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise publique.

La profondeur des balcons étant communément de 1.20 mètre, la profondeur maximale des balcons a été augmentée de 20 cm passant de 1 mètre à 1.20 mètre. Afin de ne pas gêner la circulation, la profondeur des balcons ne pourra pas dépasser la largeur du trottoir surplombé.

### Les balcons des constructions implantées en recul de l'emprise publique

A la différence des constructions implantées majoritairement à l'alignement, lorsque les constructions sont implantées en recul de l'emprise publique, les balcons ne pourront pas surplomber l'emprise publique.

Les balcons, dans la mesure où ils se situent en surplomb du domaine privé, sont autorisés sans conditions, le corps de la construction étant en recul.

### **Exemple de rédaction de l'article UA-6. – Balcons**

#### **Règlement écrit avant modifications**

« 6.4. Des balcons, oriels et autres avancées sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- Soit au plus égale à 1 mètre de profondeur,
- Se situe à plus de 3,00 mètres de haut, du sol définitif de la voie et emprise publique,
- N'excède pas au total le tiers de la largeur de la façade.

Ces 3 dispositions se cumulent. »

#### **Règlement écrit modifié**

« 6.3. Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :

6.3.1. **Dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique les balcons** ~~Des balcons, oriels et autres avancées sont autorisés en surplomb de l'emprise publique~~ sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- Soit au plus égale à 1.2 mètre de profondeur, **sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé,**
- Se situe à plus de 3,00 mètres de haut, **calculé au niveau** du sol définitif **correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'**~~de la voie et emprise publique,~~
- ~~- N'excède pas au total le tiers de la largeur de la façade.~~

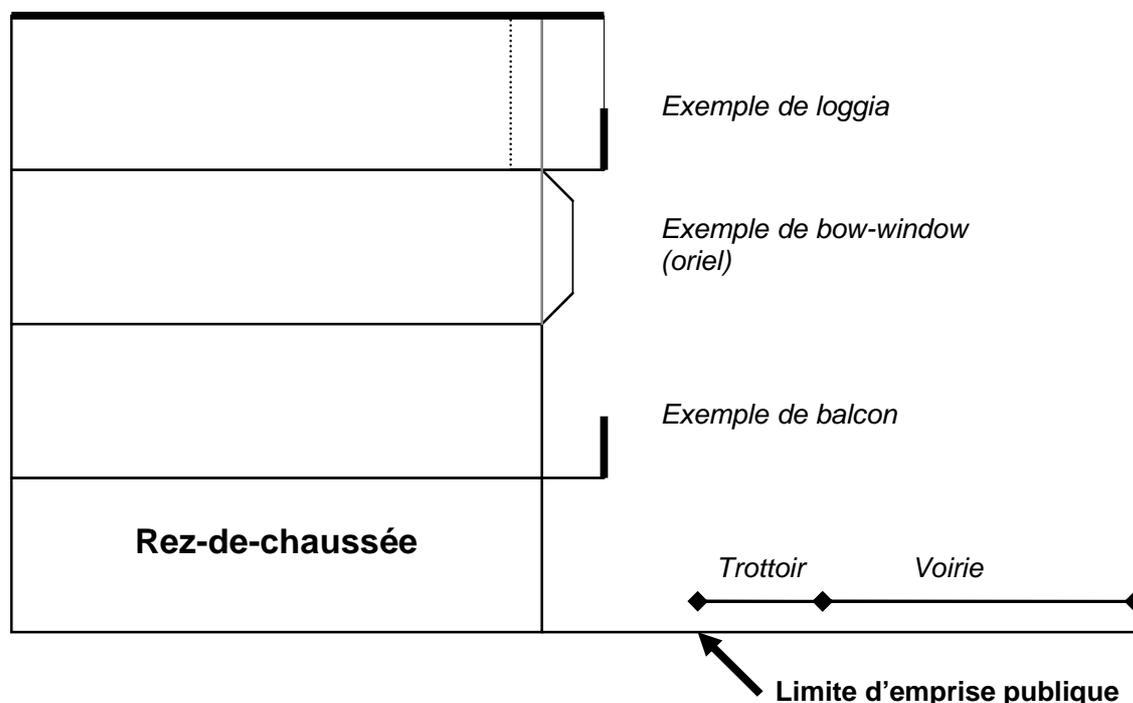
Ces ~~3~~ **2** dispositions se cumulent.

6.3.2. Dans le cas de constructions respectant un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique, les balcons sont autorisés sans pouvoir surplomber l'emprise publique. »

A noter : cette modification sera appliquée dans toutes les zones résidentielles autorisant les balcons (UA, UB, UC, UD, UE, UR).

#### 4.1.5. Bow-windows (oriel), loggias et autres avancées (excepté les balcons)

Figure n°8 : Définition des termes (schéma à titre indicatif)



A la différence des balcons, ce type d'avancée fermée crée de la S.H.O.N., il convient donc de les réglementer différemment des balcons, qui eux sont des espaces d'agrément. Ce règlement sera différencié selon si ces éléments surplombent l'emprise publique ou le domaine privé.

Ainsi, dans le cas de constructions à l'alignement, les bow-windows (oriel) et loggias, sont autorisés à condition qu'ils ne surplombent pas l'emprise publique.

Ils peuvent donc être réalisés sur les parties des constructions non situées en limite d'emprise publique, ou bien dans les parties de constructions en retrait.

Lorsque les constructions respectent un recul de 5 mètres minimum, dans la mesure où les avancées surplomberont le domaine privé, elles sont autorisées, excepté en rez-de-chaussée.

### **Exemple de rédaction de l'article UA-6. – Bow-windows (oriels), loggias**

#### **Règlement écrit avant modifications**

« 6.4. Des balcons, oriels et autres avancées sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- Soit au plus égale à 1 mètre de profondeur,
- Se situe à plus de 3,00 mètres de haut, du sol définitif de la voie et emprise publique,
- N'excède pas au total le tiers de la largeur de la façade.

Ces 3 dispositions se cumulent. »

#### **Règlement écrit modifié**

« 6.4. Les bow-windows (oriels), loggias et autres avancées (excepté les balcons) :

6.4.1. Sont autorisés, dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, à condition de ne pas surplomber l'emprise publique ;

6.4.2. Sont autorisés dans le cas de constructions respectant un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique, seulement pour les niveaux d'étages. »

*A noter : cette modification sera appliquée dans toutes les zones résidentielles autorisant les bow-windows (oriels) et loggias (UA, UB, UC, UD, UE et UR).*

#### **4.1.6. Modénatures**

Le règlement actuel n'évoque pas les modénatures.

La plupart du temps les modénatures des constructions sont apposées par contrainte technique ou bien pour contribuer à l'embellissement de la façade.

Dans la mesure où ces éléments ne génèrent pas de S.H.O.N. et constituent une très faible proportion de la façade, il convient de les autoriser en surplomb de l'emprise publique.

#### ***Exemple de rédaction de l'article UA-6. – Modénatures***

##### **Règlement écrit modifié**

« 6.5. Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb de l'emprise publique dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement. »

*A noter : cette modification sera appliquée dans toutes les zones résidentielles autorisant les modénatures (UA, UB, UC, UD, UE et UR).*

#### **4.1.7. Contrainte technique**

Afin de parer à tout problème d'implantation d'un élément en surplomb de l'emprise publique, un article a été ajouté. Il s'agit par exemple d'interdire un balcon qui gênerait l'implantation ou l'entretien de mobilier urbain de type éclairage public.

**Exemple de rédaction de l'article UA-6. – Interdiction pour contrainte technique**

**Règlement écrit modifié**

« 6.6. Tout élément technique pourra être interdit en surplomb de l'emprise publique pour cause de contrainte technique de type incidence sur le mobilier urbain, problème de sécurité routière, etc (...) »

*A noter : cette modification sera appliquée dans toutes les zones résidentielles autorisant les balcons et modénatures (UA, UB, UC, UD, UE, UR).*

**Synthèse de l'article 6**

Tableau récapitulatif - Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Avant modifications

		UA	UB	UC	UD	UE	UR
		Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouveaulement urbain
Constructions (sauf exceptions)	Alignement emprise publique	Alignement emprise publique	Alignement emprise publique	Alignement emprise publique	Alignement emprise publique		Alignement emprise publique (URA et URC 1, 2 3 et 4)
	Retrait de 3 mètres minimum					Retrait de 3 mètres minimum	
	Retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum		Retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum		Retrait de 5 mètres minimum (URB)
	Alignement de fait			Alignement de fait	Alignement de fait		
Exceptions	Extensions mesurées (2.3.1.)	2.3.1. : Alignement ou 2 mètres minimum	2.3.1. : Alignement ou 10 mètres maximum	2.3.1. : Alignement ou 5 mètres minimum	2.3.1. : Alignement ou 5 mètres minimum	2.3.1. : Alignement ou 3 mètres minimum	2.3.1. : pas de prescription
	Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)	2.3.2. : Alignement ou 2 mètres minimum	2.3.2. : Alignement ou 10 mètres maximum	2.3.2. : Alignement ou 5 mètres minimum	2.3.2. : Alignement ou 5 mètres minimum	2.3.2. : Alignement ou 3 mètres minimum	2.3.2. : pas de prescriptions
	Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3.)	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : pas de prescription
Avancées	Balcons	Balcons sous conditions	Balcons sous conditions	Balcons	Balcons	Balcons	Balcons
	Bow-window (oriels) et loggias	Bow-window (oriels) et loggias sous conditions	Bow-window (oriels) et loggias sous conditions	Bow-window (oriels) et loggias			
	Modénatures	Modénatures	Modénatures	Modénatures	Modénatures	Modénatures	Modénatures

Tableau récapitulatif - Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Après modifications

		UA	UB	UC	UD	UE	UR
		Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouveaulement urbain
Constructions (sauf exceptions)	Alignement emprise publique	<b>Majoritairement</b> à l'alignement de l'emprise publique	<b>Majoritairement</b> à l'alignement de l'emprise publique	<b>Majoritairement</b> à l'alignement de l'emprise publique	<b>Majoritairement</b> à l'alignement de l'emprise publique		<b>Majoritairement</b> à l'alignement emprise publique (URA et URC 1, 2 3 et 4)
	Retrait de 3 mètres minimum					Retrait de 3 mètres minimum	
	Retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum		Retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum		Retrait de 5 mètres minimum (URB)
	Alignement de fait			Alignement de fait (possibilité de s'aligner ou non en extrémité)	Alignement de fait (possibilité de s'aligner ou non en extrémité)		
Exceptions	Extensions mesurées (2.3.1.)	2.3.1. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 2 mètres minimum	2.3.1. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 10 mètres maximum	2.3.1. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 5 mètres minimum ou continuité également pour les extensions non mesurées	2.3.1. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 5 mètres minimum ou continuité également pour les extensions non mesurées	2.3.1. : 3 mètres minimum ou continuité également pour les extensions non mesurées	2.3.1. : pas de prescription
	Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)	2.3.2. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 2 mètres minimum	2.3.2. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 10 mètres maximum	2.3.2. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 5 mètres minimum	2.3.2. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 5 mètres minimum	2.3.2. : <b>Majoritairement</b> à l'alignement ou 3 mètres minimum	2.3.2. : pas de prescriptions
	Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3.)	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : pas de prescription
Avancées	Balcons	<b>Balcons sous conditions</b>	<b>Balcons sous conditions</b>	<b>Balcons sous conditions</b>	<b>Balcons sous conditions</b>	<b>Balcons sous conditions</b>	<b>Balcons sous conditions</b>
	Bow-window (oriels) et loggias	<b>Bow-window (oriels) et loggias sous conditions</b>	<b>Bow-window (oriels) et loggias sous conditions</b>	<b>Bow-window (oriels) et loggias sous conditions</b>	<b>Bow-window (oriels) et loggias sous conditions</b>	<b>Bow-window (oriels) et loggias sous conditions</b>	<b>Bow-window (oriels) et loggias sous conditions</b>
	Modénatures	<b>Modénatures</b>	<b>Modénatures</b>	<b>Modénatures</b>	<b>Modénatures</b>	<b>Modénatures</b>	<b>Modénatures</b>
	Dérogations	<b>Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique</b>	<b>Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique</b>	<b>Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique</b>	<b>Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique</b>	<b>Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique</b>	<b>Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique</b>

## **4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Les balcons en zone UR (art 7)**

La zone UR, correspondant au site de Tallandier, a fait l'objet d'un travail de zonage approfondi dans le P.L.U. avec des sous secteurs et un zonage très détaillé s'apparentant à un projet d'aménagement d'ensemble, de type orientation d'aménagement.

Actuellement le règlement écrit impose un retrait de 5 mètres des balcons par rapport aux limites séparatives.

Etant donné que le projet d'aménagement de l'ensemble du site est très précis et à ce jour très avancé, il est possible d'autoriser les balcons à moins de 5 mètres de la limite séparative.

### ***Exemple de rédaction de l'article UR-7. – Interdiction pour contrainte technique***

#### **Règlement écrit avant modifications**

« **7.2.** Par rapport aux limites séparatives situées en fond de parcelle :

Les constructions doivent être implantées :

**7.2.1** Soit en limite séparative, et uniquement dans le cas où les constructions ou parties de constructions sont destinées au stationnement de véhicules.

**7.2.2** Soit en retrait de telle manière que tout point des constructions soit situé à au moins cinq mètres (5.00 mètres) desdites limites séparatives. »

#### **Règlement écrit modifié**

« **7.2.** Par rapport aux limites séparatives situées en fond de parcelle :

Les constructions doivent être implantées :

**7.2.1** Soit en limite séparative, et uniquement dans le cas où les constructions ou parties de constructions sont destinées au stationnement de véhicules.

**7.2.2** Soit en retrait de telle manière que tout point des constructions soit situé à au moins cinq mètres (5.00 mètres) desdites limites séparatives. »

**7.3.** L'article 7.2., alinéa 7.2.2 ne s'applique pas pour les balcons qui pourront également être situés à moins de cinq mètres (5.00 mètres) desdites limites séparatives.

*A noter : cette modification ne sera appliquée que en zone UR car il existe un projet d'aménagement d'ensemble abouti.*

### **4.3. Emprise au sol des constructions (art 9)**

L'article 9 des zones UA, UC, UD et UE sera modifié dans un souci d'uniformisation, que l'on pourrait apparenter à une erreur matérielle.

Ainsi l'emprise au sol des constructions de la zone UD a été augmentée, tout comme celle de la zone UE, afin d'appliquer la décroissance de densité entre les zones UC « Individuel dense », UD « Individuel moyennement dense » et UE « Individuel faiblement dense ».

Suite à cette modification, l'emprise au sol des constructions mesurées et des annexes jointives ou non de faible importance, a été uniformisé en conséquence.

Toujours avec le même objectif, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif a évolué de « coefficient initial » à « 100% » afin d'être cohérent avec l'emprise des autres zones.

#### **Exemple de rédaction de l'article UD.9 – Emprise au sol des constructions**

##### **Règlement écrit avant modifications**

9.1. Pour toutes les constructions quel que soit leur usage, le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

9.2.1. Pour les constructions visées à l'article UD-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 50% de la superficie totale de l'unité foncière

9.2.2. Pour les constructions visées à l'article UD-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquels le coefficient d'emprise au sol initial doit être respecté ;

9.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Règlement écrit modifié**

9.1. Pour toutes les constructions quel que soit leur usage, le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à ~~40~~ 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

9.2.1. Pour les constructions visées à l'article UD-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à ~~50~~ 70% de la superficie totale de l'unité foncière ;

9.2.2. Pour les constructions visées à l'article UD-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquels le coefficient d'emprise au sol initial, doit être respecté ;

9.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles ~~il n'est pas fixé de~~ le coefficient d'emprise au sol est **au plus égal à 100%.**

*A noter : cette modification s'appliquera en zones UA, UC, UD et UE.*

**Synthèse de l'article 9**

Tableau récapitulatif - Article 9 - Avant modifications							
		UA	UB	UC	UD	UE	UR
		Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouvellement urbain
Constructions		35%	100%	70%	40%	45%	100%
Exceptions	Extensions mesurées (2.3.1.)	35%	100%	75%	50%	55%	100%
	Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)	35%	100%	75%	50%	55%	100%
	Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3.)	Coefficient initial	100%	Coefficient initial	Coefficient initial	Coefficient initial	100%
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Coefficient initial	100%	100%	100%	100%	100%

Tableau récapitulatif - Article 9 - Après modifications							
		UA	UB	UC	UD	UE	UR
		Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouvellement urbain
Constructions		35%	100%	70%	60%	55%	100%
Exceptions	Extensions mesurées (2.3.1.)	100%	100%	80%	70%	65%	100%
	Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)	100%	100%	80%	70%	65%	100%
	Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3.)	Coefficient initial	100%	Coefficient initial	Coefficient initial	Coefficient initial	100%
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	100%	100%	100%	100%	100%	100%

#### **4.4. Hauteur maximale des constructions (art 10)**

Dans certaines zones pouvant potentiellement recevoir de l'habitat collectif (UC, UD, URc3 et URc4), la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, ce qui permet une construction rez-de-chaussée et 4 niveaux d'étages (R+4).

Dans ces conditions, lorsque les rez-de-chaussée sont à vocation d'habitation, les fenêtres des logements du rez-de-chaussée ne peuvent être rehaussées. Afin que ces fenêtres puissent être hors de vue de la voie publique et ainsi faciliter le confort des logements, la hauteur maximale de ce type de constructions pourra être augmentée d'1 mètre.

Il convient donc d'ajouter une dérogation dans le règlement des zones UC, UD, URc3 et URc4 en précisant que la hauteur des constructions qui sont implantées en limite d'emprise publique et qui ont un rez-de-chaussée surélevé majoritairement à vocation d'habitat pourront avoir une hauteur qui n'excédera pas 16 mètres, dans la limite de constructions à R+4, dans les autres cas, la hauteur reste limitée à 15 mètres.

#### **Exemple de rédaction de l'article UD.10 – Hauteur maximale des constructions**

##### **Règlement écrit modifié :**

« **10.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

**10.2.3.** Pour les constructions implantées en limite d'emprise publique et qui ont un rez-de-chaussée surélevé, majoritairement à vocation d'habitat. Dans ce cas la hauteur maximale ne devra pas excéder 16 mètres, dans la limite de constructions à R+4, afin de permettre de rehausser les allèges, percements, ouvertures (...) du rez-de-chaussée. »

*A noter : cette modification s'appliquera dans les zones pouvant potentiellement recevoir de l'habitat collectif (UC, UD, URc3 et URc4).*

## **4.5. Aspects extérieurs des constructions et aménagement des abords (art 11)**

### **4.5.1. Aspect extérieur des rez-de-chaussée**

En zones UC, UD, URc3 et URc4, dans la mesure où le niveau des rez-de-chaussée, en limite d'emprise publique, pourra être surélevé, il est important de garantir une qualité architecturale des soubassements, qui de fait, pourront être plus hauts.

#### **Exemple de rédaction de l'article UD.11 – Aspect**

##### **Règlement écrit modifié**

11.2. Aspect :

11.2.1. Des prescriptions particulières peuvent être édictées :

- si le traitement des façades visibles depuis une voie est de nature à nuire à l'ambiance de la rue ou à son animation. Les matériaux tels que brique, silex, moellon, bloc de pierre peuvent être imposés compte tenu du caractère des constructions environnantes. Par ailleurs, les façades « aveugles » peuvent être interdites. ;
- si le niveau du rez-de-chaussée en limite d'emprise publique est surélevé, les rez-de-chaussée et leurs soubassements devront être traités de sorte à maintenir l'animation de la rue et à assurer la pérennité des matériaux mis en œuvre.

*A noter : cette modification s'appliquera dans les zones dont la hauteur des constructions a été modifiée à 16 mètres (UC, UD, URc3 et URc4).*

## 4.5.2. Clôture

Lors de l'instruction d'autorisation d'urbanisme dans le cadre d'opérations de résidentialisation, des adaptations mineures du règlement écrit ont du être prises afin d'autoriser des hauteurs de clôture allant de 2.05 mètres à 2.10 mètres, ces clôtures en panneaux rigides suivaient la topographie du terrain. Afin d'éviter de réaliser de nouvelles adaptations, des sur-hauteurs de 10 % seront autorisées sur les clôtures d'une hauteur de 2 mètres.



De même, toujours dans le cadre de résidentialisation, des murs d'entrée de résidence de 3 mètres de hauteur ont été autorisés par mesure dérogatoire. Ces murs ponctuels, ont pour objectif de marquer les entrées de ces espaces

Enfin, une dérogation dite ouverte s'applique pour la hauteur des clôtures des équipements publics ou d'intérêt collectif, sans qu'une hauteur soit définie. Afin de cadrer cette dérogation pour ce type de constructions la hauteur des clôtures a été fixée à 9 mètres maximum afin d'autoriser par exemple des clôtures de type pare-ballon.

### Exemple de rédaction de l'article UC.11 – Clôtures

#### **Règlement écrit avant modifications**

**11.4.** Clôture, murs, portails :

**11.4.2.** La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des hauteurs supérieures sont autorisées.

**Règlement écrit modifié**

**11.4.** Clôture (y compris murs et portails) :

**11.4.2.** La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la des hauteurs totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres ~~supérieures sont autorisées.~~

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres.

*A noter :*

- cette modification sera appliquée dans les zones résidentielles pour la marge de hauteur de 10% et les murs en entrée de résidences ;
- la modification s'appliquera pour toutes les zones (à l'exception d'UX) pour la hauteur des clôtures des équipements publics et d'intérêt collectif.

**Synthèse de l'article 11**

Tableau récapitulatif - Articles 11 - Avant modifications										
	UA	UB	UC	UD	UE	UR	UX	UY	UZ	
	Collectif dense	Collectif dense en reconstruction	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouvellement urbain	Activité économique - Seine Ouest	Activité économique - Patis et Quai de Seine	Activité économique - Girardin	
Aspect extérieur des constructions	Prescriptions particulières	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription						
Clôtures (y compris murs et portails) : hauteur totale	2 mètres	3 mètres en limite séparative - 2.5 mètres en limite emprise publique	Pas de prescription	2.5 mètres	2.5 mètres					
Exceptions	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Hauteurs supérieures à 2 mètres autorisées	Hauteurs supérieures à 2 mètres autorisées	Pas de prescription	Pas de hauteur fixée	Pas de hauteur fixée				

Tableau récapitulatif - Articles 11 - Après modifications									
	UA	UB	UC	UD	UE	UR	UX	UY	UZ
	Collectif dense	Collectif dense en reconstruction	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouvellement urbain	Activité économique - Seine Ouest	Activité économique - Patis et Quai de Seine	Activité économique - Girardin
Aspect extérieur des constructions	Prescriptions particulières	Prescriptions particulières	Prescriptions particulières <b>et si le rez-de-chaussée en limite d'emprise publique est surélevé, traitement particulier des soubassements</b>	Prescriptions particulières <b>et si le rez-de-chaussée en limite d'emprise publique est surélevé, traitement particulier des soubassements</b>	Prescriptions particulières	Prescriptions particulières <b>et si le rez-de-chaussée en limite d'emprise publique est surélevé, traitement particulier des soubassements (pour URc3 et 4)</b>	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription
Clôtures (y compris murs et portails) : hauteur totale	<b>2 mètres avec marge de 10 % pour s'adapter à la topographie</b>	<b>2 mètres avec marge de 10 % pour s'adapter à la topographie</b>	<b>2 mètres avec marge de 10 % pour s'adapter à la topographie</b>	<b>2 mètres avec marge de 10 % pour s'adapter à la topographie</b>	<b>2 mètres avec marge de 10 % pour s'adapter à la topographie</b>	3 mètres en limite séparative - 2.5 mètres en limite emprise publique	Pas de prescription	2.5 mètres	2.5 mètres
Exceptions	<b>Clôtures ponctuelles marquant l'entrée des résidences</b>	<b>3 mètres</b>	<b>3 mètres</b>	<b>3 mètres</b>	<b>3 mètres</b>	<b>3 mètres</b>	Exception non mentionnée	Exception non mentionnée	Exception non mentionnée
	Equipements publics ou d'intérêt collectif	<b>9 mètres</b>	<b>9 mètres</b>	<b>9 mètres</b>	<b>9 mètres</b>	<b>9 mètres</b>	<b>9 mètres</b>	Pas de prescription	<b>9 mètres</b>

## **4.6. Aires de stationnement (art 12)**

### **4.6.1. Nombre de places de stationnement sur les petites parcelles**

Le nombre de places imposé pour les nouveaux logements s'élève soit à 1.2 place, soit à 1.5 place par logement arrondi au nombre entier supérieur selon les zones.

Pour les logements individuels, cela se résume à imposer 2 places de stationnement par logement. Or, sur des parcelles de petites superficies il est difficile, voir parfois impossible, de respecter à la fois 2 places de stationnement et des implantations en limite d'emprise publique ou bien des alignements de fait.

Dans ces conditions, suite à des simulations d'implantation de nouveaux logements sur des petites parcelles, il est proposé dans la présente modification d'arrondir au nombre entier inférieur lorsqu'il s'agit de parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup> quelque soit la zone.

#### **Exemple de rédaction de l'article UC.12 – Stationnement pour des parcelles de « petite » superficie**

##### **Règlement écrit avant modifications**

12.2. Le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.1. Habitations : au moins 1,5 place par logement.

En cas réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements.

##### **Règlement écrit modifié**

12.2. Le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.1. Habitations : au moins 1,5 place par logement.

**Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.**

En cas réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

*A noter : cette modification s'appliquera que pour les zones résidentielles (UA, UB, UC, UD, UE et UR).*

#### **4.6.2. Nombre de places de stationnement pour les extensions**

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, des extensions et agrandissements ont été refusés pour des maisons non récentes, les demandeurs ne pouvant pas accueillir deux places de stationnement sur leur terrain.

Afin de ne pas remettre en question les droits acquis, il n'est pas demandé de justifier d'un nombre minimum de places de stationnement pour les extensions (extension horizontales et surélévations).

#### **Exemple de rédaction de l'article UC.12 – Stationnement pour les extensions**

##### **Règlement écrit avant modifications**

12.2. Le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.1. Habitations : au moins 1,5 place par logement.

En cas réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements.

### **Règlement écrit modifié**

12.2. Le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.1. Habitations : au moins 1,5 place par logement.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

En cas réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements.

**Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.**

*A noter : cette modification s'appliquera que pour les zones résidentielles (UA, UB, UC, UD, UE et UR).*

### **4.6.3. Nombre de places de stationnement**

Il convient tout d'abord de préciser un nombre de stationnement pour les logements étudiants. En effet, cette catégorie n'est pas réglementée dans le P.L.U. actuel.

Les logements étudiants sont de petits logements. Cette catégorie de population ayant un taux de motorisation similaire aux hébergements hôteliers ou personnes âgées, les logements étudiants seront réglementés comme ces dernières catégories, soit 0.5 place par chambre ou logement.

Ce nombre de place de stationnement est toléré dans la mesure où des espaces de vie collectifs sont créés dans ces hébergements ou résidences étudiants, personnes âgées, hôteliers.

A noter, des foyers jeunes travailleurs pourraient s'apparenter à cette catégorie s'ils remplissent la condition énoncée ci-dessus.

### **Exemple de rédaction de l'article UC.12 – Nombre de places de stationnement**

### **Règlement écrit avant modifications**

12.2.2. Hébergements hôtelier et pour personnes âgées : au moins 0,5 place par chambre

**Règlement écrit modifié**

12.2.2. Hébergements **ou résidences** hôtelier, **étudiant**, pour personnes âgées : au moins 0,5 place par chambre **ou logement**.

*A noter : cette modification s'appliquera que pour les zones résidentielles (UA, UB, UC, UD, UE et UR).*

**4.6.4. Stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dans la mesure où les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont des besoins en nombre de places de stationnement très différents en fonction de la nature de l'équipement, le P.L.U. n'avait pas défini un nombre de places de stationnement minimal.

Afin d'adapter au mieux le règlement, une nouvelle règle est ajoutée à cet article, en précisant que le nombre de places pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est également déterminé en fonction du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

**Exemple de rédaction de l'article UC.12 – Emprise des places de stationnement**

**Règlement écrit avant modifications**

12.1. Le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services.

### **Règlement écrit modifié**

12.1. Le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services **et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.**

*A noter : cette modification s'appliquera dans toutes les zones (excepté UX)*

#### **4.6.5. Emprise des places de stationnement**

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les demandeurs doivent justifier un nombre de places de stationnement et non une emprise minimale des places. Or, les places sont parfois dimensionnées pour recevoir des petits véhicules. Afin d'éviter ces problèmes de négociation pour les dimensions des places de stationnement, une emprise minimale a été définie, 2.30 mètres par 5 mètres.

#### **Exemple de rédaction de l'article UC.12 – Emprise des places de stationnement**

### **Règlement écrit modifié**

**12.3. L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,30 \*5,00 mètres.**

*A noter : cette modification s'appliquera que pour les zones résidentielles (UA, UB, UC, UD, UE et UR).*

**Synthèse de l'article 12**

Tableau récapitulatif - Articles 12 - Stationnement - Avant modifications										
		UA	UB	UC	UD	UE	UR	UX	UY	UZ
		Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouveau urbain	Activité économique - Seine Ouest	Activité économique - Patis et Quai de Seine	Activité économique - Girardin
Habitations		1.2 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	2 places par logement (arrondi au nbre entier sup)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription
Exceptions	Terrains de moins de 300 m <sup>2</sup>	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	2 places par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription
	Extensions et surélévations	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	2 places par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier supérieur)	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription
Hébergements hôteliers ou personnes âgées		0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		En fonction nature et localisation desdits services	En fonction nature et localisation desdits services	En fonction nature et localisation desdits services	Pas de prescription	En fonction nature et localisation desdits services	En fonction nature et localisation desdits services			
Emprise minimale des places de stationnement créées		Non définie	Non définie	Non définie	Non définie	Non définie	Non définie	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription

Tableau récapitulatif - Articles 12 - Stationnement - Après modifications										
		UA	UB	UC	UD	UE	UR	UX	UY	UZ
		Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouveau urbain	Activité économique - Seine Ouest	Activité économique - Patis et Quai de Seine	Activité économique - Girardin
Habitations		1.2 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	2 places par logement (arrondi au nbre entier sup)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier sup)	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription
Exceptions	Terrains de moins de 300 m <sup>2</sup>	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier inférieur)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier inférieur)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier inférieur)	1.5 place par logement (arrondi au nbre entier inférieur)	2 places par logement (arrondi au nbre entier inférieur)	1.2 place par logement (arrondi au nbre entier inférieur)	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription
	Extensions et surélévations	Aucun stationnement supplémentaire	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription					
Hébergements ou résidences hôteliers ou personnes âgées ou étudiants		0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	0.5 place par logement (arrondi au nbre sup)	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		En fonction nature et localisation desdits services et périmètre transport en commun	En fonction nature et localisation desdits services et périmètre transport en commun	En fonction nature et localisation desdits services et périmètre transport en commun	En fonction nature et localisation desdits services et périmètre transport en commun	En fonction nature et localisation desdits services et périmètre transport en commun	En fonction nature et localisation desdits services et périmètre transport en commun	Pas de prescription	En fonction nature et localisation desdits services et périmètre transport en commun	En fonction nature et localisation desdits services et périmètre transport en commun
Emprise minimale des places de stationnement créées		2.30 * 5 mètres	Pas de prescription	Pas de prescription	Pas de prescription					

## 4.7. Espaces libres et plantations (art 13)

### 4.7.1. Introduction des matériaux perméables dans la composition des espaces libres

Dans le règlement du P.L.U, les surfaces libres de toute construction et non affectées notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément.

Il semble intéressant d'autoriser que les espaces libres puissent être traités en matériaux drainant.

En effet, dans la mesure où un minimum d'espaces verts est imposé sur la parcelle garantissant ainsi un cadre de vie de qualité, les espaces libres contribuent quant à eux, à l'infiltration des eaux pluviales lorsqu'ils sont traités en matériaux drainant de type dalle alvéolée (evergreen), gravillons...

#### **Exemple de rédaction de l'article UA.13 – Composition des espaces libres**

##### **Règlement écrit avant modifications**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction et non affectées notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

##### **Règlement écrit modifié**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction et non affectées notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément **et/ou en matériaux perméables de type gravillons, stabilisé, dalles alvéolées...(etc)**. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

*A noter : cette modification s'appliquera pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, UY et UZ.*

## 4.7.2. Pourcentage d'espaces verts

Dans un souci de cohérence entre la densité des zones à vocation d'habitat et en conséquence de la légère évolution de l'emprise aux sols les pourcentages d'espaces verts subiront une légère évolution dans les conditions suivantes :

Tableau récapitulatif - Espaces verts et emprises au sol - Existant							
	UA	UB	UC	UD	UE	UR	
	Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouveau urbain	
Emprise au sol - Constructions	35%	100%	70%	40%	45%	Pas de prescription	
Espaces verts - Constructions	30%	10%	30%	25%	35%		
Exceptions	Emprise au sol- Extensions mesurées (2.3.1.)	35%	100%	75%	50%	55%	100%
	Espaces verts - Extensions mesurées (2.3.1.)	30%	10%	10%	15%	25%	100%
	Emprise au sol-Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)	35%	100%	75%	50%	55%	100%
	Espaces verts -Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)	30%	10%	10%	15%	25%	100%
	Emprise au sol-Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3.)	Coefficient initial	100%	Coefficient initial	Coefficient initial	Coefficient initial	100%
	Espaces verts - Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3.)	30%	10%	30%	25%	35%	Pas de prescription
	Emprise au sol-Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Coefficient initial	100%	100%	100%	100%	100%
	Espaces verts -Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	20%	Pas de prescription	10%	15%	25%	Pas de prescription
Tableau récapitulatif - Espaces verts et emprises au sol - Modifié							
	UA	UB	UC	UD	UE	UR	
	Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouveau urbain	
Emprise au sol - Constructions	35%	100%	70%	60%	55%	Pas de prescription	
Espaces verts - Constructions	30%	10%	20%	30%	35%		
Exceptions	Emprise au sol- Extensions mesurées (2.3.1.)	100%	100%	80%	70%	65%	100%
	Espaces verts - Extensions mesurées (2.3.1.)	30%	10%	10%	20%	25%	100%
	Emprise au sol-Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)	100%	100%	80%	70%	65%	100%
	Espaces verts -Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)	30%	10%	10%	20%	25%	100%
	Emprise au sol-Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3.)	Coefficient initial	100%	Coefficient initial	Coefficient initial	Coefficient initial	100%
	Espaces verts - Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3.)	30%	10%	20%	30%	35%	Pas de prescription
	Emprise au sol-Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Espaces verts -Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	20%	Pas de prescription	10%	20%	25%	Pas de prescription

## **Exemple de rédaction de l'article UD.13 – Pourcentage d'espaces verts**

### **Règlement écrit avant modifications**

13.2. Pourcentage d'espaces verts :

13.2.1. Pour toutes les constructions, sauf celles visées à l'alinéa ci-dessous, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

### **Règlement écrit modifié**

13.2. Pourcentage d'espaces verts :

13.2.1. Pour toutes les constructions, sauf celles visées à l'alinéa ci-dessous, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à ~~25~~<sup>30</sup>% de la superficie totale de l'unité foncière.18/20.

*A noter : cette modification s'appliquera pour les zones résidentielles UC et UD.*

### **4.7.3. Composition des espaces verts, généralités**

Par contrainte technique, de type pollution, ou bien par parti architectural, il est proposé des jardinières, des toitures-terrasses végétalisées, ou des dalles alvéolées dans la composition des espaces verts.

Dans la mesure où les jardinières sont justifiées par des contraintes techniques, il convient de les autoriser sans conditions.

Les dalles alvéolées ou toitures-terrasses végétalisées accessibles, c'est-à-dire dont les habitants ont la jouissance, relevant d'un parti d'architecte, elles seront autorisées comme composante des espaces verts, mais dans la limite de 50%.

Il est à noter que les toitures-terrasses végétalisées non accessibles, dans la mesure où elles ne constituent pas un espace contribuant à la qualité du cadre de vie, ne rentrent pas dans la composition des espaces verts.

## **Exemple de rédaction de l'article UA.13 – Composition des espaces verts, généralités**

### **Règlement écrit avant modifications**

13.3. Composition des espaces verts :

13.3.1. Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;

### **Règlement écrit modifié**

13.3. Composition des espaces verts :

13.3.1. Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) **ou jardinières dans le cas de contrainte technique.**

**Dalles alvéolées ou toitures-terrasses végétalisées accessibles.**

**Le cumul des dalles alvéolées et des toitures-terrasses végétalisées accessibles est autorisé dans la limite de 50%.**

*A noter : cette modification s'appliquera pour les zones résidentielles UA, UB, UC, UD et UE.*

### **4.7.4. Composition des espaces verts, comptage des arbustes**

Il convient de faciliter le comptage des arbustes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les arbustes seront donc imposés en quantité significative pour assurer un couvert végétal satisfaisant et harmonieux avec l'ordonnancement général des espaces verts et plus généralement des espaces libres. De plus un second article complètera ces éléments en imposant que les plantations soient organisées selon un projet paysager adapté à la topographie et à la configuration des lieux.

## **Exemple de rédaction de l'article UA.13 – Composition des espaces verts, les arbustes**

### **Règlement écrit avant modifications**

**13.3.** Composition des espaces verts :

**13.3.1.** Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ;

**13.3.2.** Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;

**13.3.3.** Arbustes d'essences diverses, 1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;

**13.3.4.** Ces dispositions se cumulent.

### **Règlement écrit modifié**

**13.3.** Composition des espaces verts :

**13.3.1.** Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ou jardinières dans le cas de contrainte technique ; ou de dalles alvéolées ou toiture ou terrasse végétalisées accessibles, dans la limite de 50%.

**13.3.2.** Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts

**13.3.3.** Arbustes d'essences diverses, ~~1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts~~ ; en quantité significative pour assurer un couvert végétal satisfaisant et harmonieux avec l'ordonnancement général des espaces verts et plus généralement des espaces libres.

**13.3.4.** Ces dispositions se cumulent, les plantations devront donc être organisées selon un projet paysager adapté à la topographie et à la configuration des lieux.

*A noter : cette modification s'appliquera pour les zones résidentielles UA, UB, UC, UD et UE.*

#### **4.7.5. Plantation d'arbustes pour les aires de stationnement**

Il convient de faciliter le comptage des arbustes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Sur les aires de stationnement, les arbustes seront donc imposés pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.

##### **Exemple de rédaction de l'article UB.13 – Espaces libres et plantations, les aires de stationnement**

###### **Règlement écrit avant modifications**

**13.4.** Aires de stationnement :

**13.4.1.** Les aires de stationnement privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

**13.4.2.** Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ;
- plantation d'au moins 2 arbustes pour 1 place de stationnement.

###### **Règlement écrit modifié**

**13.4.** Aires de stationnement :

**13.4.1.** Les aires de stationnement privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

**13.4.2.** Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ;
- plantation **d'au moins 2 arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.**

*A noter : cette modification s'appliquera pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, UY et UZ.*

## Synthèse de l'article 13

Tableau récapitulatif - Article 13 - Espaces verts - Avant modifications											
		UA	UB	UC	UD	UE	UR	UX	UY	UZ	
		Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouvellement urbain	Activité économique - Seine Ouest	Activité économique - Patis et Quai de Seine	Activité économique - Girardin	
Généralités		Les surfaces libres de toute construction [...] doivent être traitées en espace vert d'agrément. [...]					Espaces libres[...] au moins 1 arbre par tranche de 500 m <sup>2</sup>		Pas de prescription	Les surfaces libres de toute construction [...] doivent être traitées en espace vert d'agrément. [...]	
Pourcentage d'espaces verts	Toutes les constructions	Au moins 30 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière	Pas de prescription		Au moins 10 % de l'unité foncière		
	Extensions mesurées (2.3.1.)										
	Annexes jointives ou non de faible importance		Au moins 30 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière						
	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Au moins 20 % de l'unité foncière	Pas de prescription			Pas de prescription					
Composition		Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes [...]					Pas de prescription				
		Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 200 m <sup>2</sup> d'espaces verts	Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 500 m <sup>2</sup> d'espaces verts								
		Arbustes d'essences diverses, 1 arbuste pour 50 m <sup>2</sup> d'espaces verts									
		Ces dispositions se cumulent									
Stationnement		Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées					1 arbre tige tous les 100 m <sup>2</sup> de stationnement	Pas de prescription	Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées		
		Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes : - plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ; - plantation d'au moins 2 arbustes pour 1 place de stationnement.							Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes : - plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ; - plantation d'au moins 2 arbustes pour 1 place de stationnement.		
		Ces dispositions se cumulent							Ces dispositions se cumulent		

Tableau récapitulatif - Article 13 - Espaces verts - Après modifications											
		UA	UB	UC	UD	UE	UR	UX	UY	UZ	
		Collectif dense	Collectif dense en restructuration	Individuel dense	Individuel moyennement dense	Individuel faiblement dense	Tallandier - Renouvellement urbain	Activité économique - Seine Ouest	Activité économique - Patis et Quai de Seine	Activité économique - Girardin	
Généralités		Les surfaces libres de toute construction [...] doivent être traitées en espace vert d'agrément <b>et/ou en matériaux perméables de type gravillons, stabilisé, dalles alvéolées...(etc)</b> [...]					Espaces libres[...] au moins 1 arbre par tranche de 500 m <sup>2</sup>		Pas de prescription	Les surfaces libres de toute construction [...] doivent être traitées en espace vert d'agrément <b>et/ou en matériaux perméables de type gravillons, stabilisé, dalles alvéolées...(etc)</b> [...]	
Pourcentage d'espaces verts	Toutes les constructions	Au moins 30 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière	Pas de prescription		Au moins 10 % de l'unité foncière		
	Extensions mesurées (2.3.1.)										
	Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2.)		Au moins 10 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière						
	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Au moins 20 % de l'unité foncière	Pas de prescription			Pas de prescription					
Composition		Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes [...] ou <b>jardinières dans le cas de contrainte technique ; ou de dalles alvéolées ou toitures-terrasses végétalisées accessibles, dans la limite de 50%</b>					Pas de prescription				
		Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 200 m <sup>2</sup> d'espaces verts	Arbres de haute tige : au moins 1 arbre pour 500 m <sup>2</sup> d'espaces verts								
		Arbustes d'essences diverses, <b>en quantité significative pour assurer un couvert végétal satisfaisant et harmonieux avec l'ordonnancement général des espaces verts et plus généralement des espaces libres.</b>									
		Ces dispositions se cumulent <b>les plantations devront donc être organisées selon un projet paysager adapté à la topographie et à la configuration des lieux.</b>									
Stationnement		Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées					1 arbre tige tous les 100 m <sup>2</sup> de stationnement	Pas de prescription	Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées		
		Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes : - plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ; - plantation d' <b>arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.</b>							Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes : - plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ; - plantation d' <b>arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.</b>		
		Ces dispositions se cumulent							Ces dispositions se cumulent		

## **5. Incidences de la modification**

La présente partie a pour objet l'étude des incidences des modifications du règlement écrit sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le PADD se construit autour de quatre objectifs qui sont les priorités de la politique urbaine de la commune :

- Conforter la vocation résidentielle ;
- Consolider l'activité économique ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Valoriser le patrimoine.

### **5.1. Conforter la vocation résidentielle**

La présente modification ne semble pas aller à l'encontre des sous objectifs définis dans le P.A.D.D..

Dans la mesure où la vocation des zones et le zonage ne sont pas modifiés, les sous-objectifs « préparer de nouveaux sites à l'urbanisation » et « développer une offre diversifiée » ne subissent pas d'incidences de la présente modification.

Par contre le sous-objectif « améliorer les logements existants » est concerné et conforté par la présente modification.

En effet, les évolutions du règlement écrit en faveur des extensions (implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et stationnement) ne font que renforcer ce sous-objectif.

### **5.2. Consolider l'activité économique**

Les modifications n'ont pas d'incidence sur la partie relative aux activités industrielles et artisanales, aux activités tertiaires et au commerce dans la mesure où les seules modifications du règlement écrit dans ces zones, ont consisté à supprimer les dérogations dites « ouvertes ».

### **5.3. Améliorer le cadre de vie**

Les trois sous-objectifs consistaient à agir sur les espaces publics via « la reconquête des axes structurants », « la valorisation d'espaces de proximité » et « l'aménagement des voies liées aux déplacements doux ». Les modifications du règlement écrit ne portent pas sur ces espaces.

### **5.4. Valoriser le patrimoine**

La valorisation du patrimoine était déclinée dans les deux sous-objectifs suivants « la valorisation d'un patrimoine lié à l'histoire de la ville » et la « valorisation d'un patrimoine à l'échelle de l'agglomération ».

Les éléments modifiés n'ont pas d'incidence sur la valorisation du patrimoine historique.