



## Modification simplifiée du PLU n°7

### 1/ La liste des points à modifier (avant concertation publique)

#### Règlement

##### Point n°1 : Règles communes DC6

Ajout et reformulation d'un alinéa sur l'emprise au sol et les auvents nécessaires pour des équipements d'intérêt collectifs (sauf pour les zones UAA et UE) :

**« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »**

**Dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de construction d'équipements collectifs (groupes scolaires, équipements sportifs ou culturels), l'emprise au sol occupée par la construction d'auvents ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol totale.**

**Toutefois, une double condition devra être respectée :**

- **la surface couverte par le ou les auvents ne pourra être supérieure à 25% de l'emprise au sol existante**
- **l'emprise totale des bâtiments (bâti + auvents) ne pourra pas dépasser 50% de la parcelle »**

##### Point n°2 : Règles communes DC8

Reformulation d'un alinéa sur les fenêtres de toit :

**« Les fenêtres de toit seront plus hautes que larges et disposées de part et d'autre des pans de toiture afin d'éviter plus de 2 fenêtres par pan. »**

**Toutefois, ce nombre pourra être dépassé dans le cas des pans de toiture de plus de 15 mètres de longueur et la pose de verrières, dont la découpe par des petits fers disposés verticalement, sera à privilégier ».**

##### Point n°3 : Zones UCB7, UCBY7, UCC7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Ajout d'un alinéa sur les implantations en limite séparative :

**« Cette disposition (implantation de la façade à 6 mètres) ne s'applique pas pour :**

- **Les façades comportant une porte pleine d'une unité de passage,**

- **L'agrandissement d'une fenêtre déjà existante, uniquement en partie basse,**
- **Les façades comportant de petites ouvertures dont la taille est limitée à 0,5m<sup>2</sup> par ouverture afin de créer un jour ou une aération ; fenêtre éclairant un escalier, ouverture pour pièces humides, locaux annexes... »**

#### Point n°4 : Articles UAA 12 et UCC 12 - Obligation en matière de stationnement

Dans les OAP Gare-Bégand-Courtalon et quartier des Tauxelles, réduction de la règle de stationnement, pour tout type de logement :

**« une place pour un logement ».**

#### Documents graphiques

Point n°5 : Réduction d'un espace repéré par l'article L 151-19 du cu rue de la Somme (une profondeur de moins 5 m en cœur d'îlot) avec la mise en place d'une « mesure compensatoire » côté rue avec la préservation d'une haie arborée sur une épaisseur de 5 m

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

Textes modifiés et complétés dans l'OAP « quartier des Tauxelles » (ajout de règles et d'un schéma d'aménagement) pour la création d'un Ecoquartier Chomedey-Tauxelles.

Point n°6 : Ajout d'un plan de principe d'aménagement et de règles spécifiques

#### **« Les orientations spécifiques d'aménagement pour l'habitat collectif en front de l'avenue Chomedey/angle Billotte :**

. **Formes urbaines : Les futures constructions devront s'implanter à l'alignement des voies principales. Toutefois, ces implantations devront permettre des perméabilités visuelles avec le reste de l'îlot et se faire de manière perpendiculaire à l'avenue une exposition sud des façades (bio-climatisme). L'alignement sur avenue devra être respecté à minima à 30% de la façade principale sur rue. Entre les façades et le domaine public, des parvis seront aménagés pour créer de nouveaux lieux de convivialité et gérer l'accessibilité aux activités qui seront implantées en rez-de-chaussée,**

. **Hauteur sur rue. Construction d'immeubles R+4 (une hauteur maximum 18m pouvant être augmenté de 20% selon OAP thématique sur les grands axes). La mise en œuvre de sous-sols ou de demi-niveaux enterrés pourront être autorisés, mais uniquement pour l'habitat collectif compte tenu de la présence de la nappe phréatique,**

. **Mixité du quartier. Aménagement de rez-de-chaussées commerciaux ou de services pour assurer la diversité fonctionnelle du quartier avec des parvis accessibles depuis l'avenue permettant de gérer l'accessibilité des immeubles et d'éviter un front trop linéaire des façades,**

#### **Les orientations spécifiques pour l'habitat individuel en cœur de quartier :**

. **Formes urbaines : Les constructions de maisons en bande, maisons de ville, petits collectifs... en seront possibles en suivant le principe du bio-climatisme.**

**La hauteur est limitée à 2 niveaux avec éventuellement un attique.**

**L'implantation sur des grands lots doit intégrer des espaces collectifs, mutualisés tels que les locaux vélos, poubelles, jardins partagés, aires de stationnement mutualisées...afin de privilégier le cadre de vie des futurs habitants. Les sous-sols sont interdits pour l'individuel,**

. **Aspect extérieur des façades devra être à 30% constitué de bois (parement, structures...). Les éléments de clôtures devront être majoritairement en bois pour créer une identité du quartier et privilégier les agro-matériaux, filières courtes..., Parpaings et enduits interdits ou uniquement en sous-œuvre**

**. Tri des déchets : chaque opération devra intégrer des aménagements facilitant le tri des déchets individuels (exemples : placard avec bacs différenciés) et collectifs**

**Les orientations spécifiques à l'ensemble du périmètre de l'Ecoquartier**

**. L'aspect extérieur des façades devra être composé à plus de 30% constitué de bois (parement, structures...). Les éléments de clôtures devront être majoritairement en bois pour créer une identité du quartier et privilégier les agro-matériaux, les filières courtes....Les parpaings et enduits sont interdits sur l'Ecoquartier (ou uniquement en sous œuvre et non visible),**

**. Surfaces éco-aménageables : Les espaces de circulations, de stationnement seront majoritairement traitées en surfaces éco-aménageables pour améliorer l'infiltration des eaux de pluie et une adaptation au changement climatique. La végétalisation des sols et la plantation d'arbres limitent le ruissellement, atténuent les îlots de chaleur et le bruit, améliorent la qualité de l'air, participent à la biodiversité... Un coefficient de biotope (CBS) est fixé afin de permettre une gestion optimisée de l'eau pluviale à la parcelle et de réduire l'impact des constructions dans leur environnement. Le coefficient de biotope est défini par une fiche technique de l'ADEME (cf fiche technique sur la biodiversité)**

**Pour l'habitat collectif, le taux devra respecter un CBS de 0,4**

**Pour l'habitat individuel, le taux devra respecter un CBS de 0,5**

**(Ajouts de schémas de principe explicitant le coefficient de biotope selon fiche technique de l'ADEME)**

**-Le tri des déchets : chaque opération devra intégrer des aménagements facilitant le tri des déchets individuels (exemples : placard avec bacs différenciés) et collectifs,**

**. L'accessibilité des véhicules/piétons se fera à partir des venelles déjà existantes ou d'aires de stationnement de proximité afin de mutualiser les usages et d'éviter la multiplicité des accès sur la voie publique, les conflits d'usages, (sortie sur voie cyclable, croisements...), La circulation automobile sera limitée à travers des dispositions réglementaires (cf. article 12) et la construction d'aires de stationnement mutualisées en entrée de quartier (collectivité) »**

**Mise à jour des annexes :**

Point n°7 : Mise à jour du tableau des emplacements réservés n° 4, 23, et une partie des emplacements réservés n°18

Point n°8 : Arrêté préfectoral sur les digues (octobre 2018)

Point n°9 : Arrêté préfectoral d'information sur des sites pollués (4 sites)

Point n°10 : Règlement Local de Publicité communal approuvé par délibération le 15/12/2017

## 2/ Liste des points ajoutés

Point n°11 : Article UCC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Ajout d'un nouvel alinéa spécifique pour les constructions éloignées du domaine public :  
**« Lorsqu'une habitation est implantée à plus de 20m du domaine public, la construction d'une annexe en limite séparative sera exceptionnellement autorisée sous réserve de :**

- **Être implanté sur une seule limite séparative,**
- **Ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>,**
- **De respecter en limite de propriété le gabarit défini par un plan vertical de 3 m en limite séparative poursuivi par un pan oblique à 45 ° ».**

Point n°12 : Création d'un nouvel espace vert repéré par l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, rue des Meuniers

Point n°13 : Réduction supplémentaire d'un espace vert remarquable, rue de la Somme (L 151-19 du CU). Avis de la MRAe à solliciter à nouveau

Point n°14 : Réduction et redéfinition d'un espace vert remarquable (L 151-19 du CU), rue des Terrasses-bas Trévois. Avis de la MRAe à solliciter

Point n°15 : Modifications des règles contenues dans les sous-secteurs 1 et 2 de l'OAP Bégand-Courtalon-Gare (4 articles)

- Article UAA 6 : précision sur les alignements

« 1) Sauf indication contraire portée au plan, les constructions seront implantées :

- à l'alignement des voies, **voies d'accès publiques ou privées** ou emprises publiques,
- à la limite des marges de recul lorsqu'elles sont indiquées sur le plan ».

- Article UAA 9 : précision sur emprise au sol :

« Dans le périmètre du secteur « Pôle Gare » défini dans l'OAP n°1, il n'est pas fixé d'emprise au sol dans les sous-secteurs SS1 et SS 2 sous réserve de justifier :

- Soit de la création d'un parking souterrain sur la totalité de la surface. Les stationnements pourront être mutualisés avec les autres occupations présentes dans le quartier pour augmenter l'offre globale de stationnement,
- Soit de l'occupation du sous-sol réservée à une activité commerciale ou de service (accès du public, stockage lié à l'activité...) sur la totalité de la surface.
- **Soit de disposer d'un terrain de moins de 1 000 m<sup>2</sup> avec ou sans sous-sol, justifié par un contexte urbain contraint ne permettant pas de créer des voies ou des rampes d'accès »**

- Article 10 hauteur :

« Afin d'articuler l'ordonnancement architectural des nouvelles constructions avec les bâtiments limitrophes ou les plus proches :

- Un retrait du (des) dernier(s) étage(s) sera imposé afin d'éviter une rupture d'échelle de plus d'un niveau ou 3,5 mètres par rapport aux immeubles limitrophes (**en limite séparative**).
- **Le retrait de l'attique (dernier niveau) devra respecter un plan oblique à 60° compté à partir du point haut de la façade ».**

- Article 12 stationnement :

Revoir les règles sur le stationnement des résidences seniors en raison d'un faible taux de motorisation des résidents et de la possibilité de mutualiser le stationnement à proximité (parc de stationnement)

Ajout du mot « seniors » pour les places de stationnement :

« Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite, résidences **seniors** ou étudiantes avec services :

› 0,3 place par chambre

› **0,2 place par logement dans les sous-secteurs SS 1 et SS 2**

Pour le stationnement vélos et 2 roues, ajout des « résidences avec services » :

› Foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite, **résidences avec services** : 1 m<sup>2</sup> pour 5 emplois sur le site.