

P
plan local
L d'urbanisme Clamart
U

1.5 Rapport de présentation de la modification n°1

Révision approuvée par délibération du Conseil Territorial : 12 juillet 2016

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Territorial : 25 septembre 2018

Mises à jour : 28 février 2017, 28 juillet 2020, 20 juin 2022

Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU approuvée le 30 mars 2022

Introduction	5
Présentation et justifications des modifications	9
1/ Modifications du règlement de la zone UE	11
2/ Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd	21
3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)	23
A/ Zonage	23
B/ Secteurs d'enjeux	33
C/ Patrimoine	43
D/ Emplacements réservés	49
4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville	51
5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, annexes, etc.)	64
A/ Secteurs de projets le long de la RD906	64
B/ Modifications transversales	71
C/ Mise à jour des annexes	83



INTRODUCTION

Objectifs de la modification

La commune de Clamart a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 12 juillet 2016.

La commune souhaite faire évoluer son PLU d'une part pour prendre en compte les conclusions d'une étude urbaine réalisée par le CAUE92 le long des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo et sur le secteur Galvents, et d'autre part pour mieux protéger les secteurs pavillonnaires et valoriser le paysage.

La Ville souhaite disposer d'un dispositif réglementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, des espaces paysagers, du patrimoine, etc. La modification du PLU traduit cette volonté de développer un urbanisme maîtrisé et équilibré.

La modification doit permettre de compléter ou d'ajuster le dispositif réglementaire sur certains secteurs de la ville. Celle-ci ne concerne pas l'ensemble des zones du PLU, compte-tenu notamment des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification. Il s'agit de mieux mettre en cohérence les objectifs développés dans le PADD et le dispositif réglementaire. Des OAP sont également créées afin de permettre la mise en œuvre de certains projets portés par la Ville, tout en les encadrant pour respecter l'objectif de qualité urbaine.

Cette procédure constitue la première modification du Plan Local d'Urbanisme et porte donc sur plusieurs points.

La préservation des secteurs pavillonnaires

Le PADD actuel fixe des orientations en termes de préservation de l'identité architecturale et paysagère de chaque quartier, de limitation de la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés et de préservation des cœurs d'îlot. La modification vise à traduire ces orientations de la façon la plus satisfaisante possible, en allant plus loin que les règles déjà fixées dans le cadre de la révision du PLU, qui ne sont pas apparues suffisantes pour préserver toutes les spécificités des quartiers clamartois.

L'amélioration de la transition entre les zones denses et la zone UE

Cette préservation des quartiers pavillonnaires passe également par une meilleure gestion des espaces de transition entre ces quartiers et les tissus urbains plus denses.

Les modifications liées à l'étude du CAUE 92

Le CAUE 92 a mené une étude sur la maîtrise de l'évolution de la forme urbaine des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo et leurs abords, ainsi que sur le secteur Galvents-Corby, intégrant des préoccupations d'aménagement et de valorisation d'espaces publics significatifs. La modification doit permettre de prendre en compte les conclusions de cette étude au sein du PLU, dans le respect des objectifs du PADD. Dans ce cadre, la question des transitions entre les secteurs des avenues, densément urbanisés, et les quartiers pavillonnaires, est traitée, permettant un affinement du dispositif réglementaire sur ce point.

La mise en œuvre de certains projets de la ville

Le PLU approuvé en 2016 définit un projet de territoire tourné vers l'avenir et équilibré avec l'objectif de répondre aux enjeux métropolitains de demain, ce qui se traduit notamment par l'inscription de grands projets et une production de logements importante, tout en affirmant des orientations fortes en termes de préservation de l'identité clamartoise, de ses paysages, et de ce qui fait son charme, à savoir ses quartiers à dominante pavillonnaire. Si tout un pan de cette modification vise à améliorer cette préservation, la ville porte et accompagne un certain nombre de projets sur des secteurs à enjeux, tels que le projet Plaine Sud, le traitement des abords de la RD906, etc. Il s'agit également de les rendre possibles. Ainsi des ajustements réglementaires sont effectués pour permettre la réalisation et l'encadrement de ces projets, dans le respect d'un développement urbain qualitatif.

Des ajustements réglementaires ponctuels

Après un an et demi d'application du PLU révisé, un certain nombre d'ajustements ou de précisions réglementaires à apporter ont été relevés par la Ville. Il s'agit pour la plupart d'éléments de rédaction, de précision ou de rectification de règles ou de définitions.

Enfin, la modification permet également de mettre à jour les pièces annexes du PLU qui ont évolué depuis la révision.

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

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

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit) et des créations d'OAP.

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

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et de l'ensemble des pièces du PLU impactées par la modification :

~~Rouge barré~~ : éléments supprimés

Rouge : éléments ajoutés

1/ Modifications du règlement de la zone UE

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

L'actuel PLU, à travers son PADD, inscrit des orientations fortes en termes de préservation de l'identité clamartoise, de ses paysages, et de ce qui fait son charme, à savoir ses quartiers à dominante pavillonnaire. Pour autant, le territoire est très attractif et, après un an et demi d'application du nouveau PLU, il s'avère nécessaire d'apporter des ajustements, des compléments, des précisions, au dispositif réglementaire pour s'assurer de la mise en œuvre des orientations du PADD.

En effet, il y a un enjeu fort sur ces quartiers pavillonnaires qui participent de l'identité du territoire, de la qualité du cadre de vie, mais qui ont aussi une valeur environnementale importante (présence de nature en ville, composante de la trame verte, etc.). Il est donc primordial d'encadrer finement les évolutions possibles au sein de ces quartiers (gabarit des constructions, part des espaces verts, etc.). Les modifications qui suivent concernent donc le règlement de la zone UE avec pour objectif la préservation de leurs caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

« Une identité à préserver, un charme à conserver

- Mettre en valeur les atouts urbains
- Mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère de chaque quartier
- Préserver les cœurs d'îlot
- Limiter la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés afin de préserver le secteur pavillonnaire et les espaces verts »

1/ Modifications du règlement de la zone UE

LES MODIFICATIONS

ARTICLE UE 3 – Accès et voirie

[...]

3.2 - La largeur des voies d'accès ~~desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation~~ ne peut en aucun cas être inférieure à : ~~3,50 m~~.

- 3,5 mètres si elles desservent jusqu'à 2 logements,
- 8 mètres si elles desservent 3 logements et plus.

Toutefois, la largeur peut être réduite à 5 mètres lorsque la voie d'accès est en sens unique.

Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain.

[...]

ARTICLE UE 6 – implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

[...]

6.1 – ~~Pour les voies ≤ 4 mètres :~~

~~Les constructions devront être implantées à 4 m au minimum de l'axe de la voie actuelle ou future. Une exception est autorisée pour les aménagements concernant le stockage avant ramassage des ordures ménagères dans les conditions édictées à l'article 4.4.~~

6.2 – ~~Pour les voies > à 4 mètres :~~

Les constructions devront être implantées à ~~4 mètres~~ 6 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une exception est autorisée pour les aménagements concernant le stockage avant ramassage des ordures ménagères dans les conditions édictées à l'article 4.4.

[...]

6.7 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération

JUSTIFICATIONS



La largeur des voies d'accès doit aujourd'hui être de 3,50 m minimum et cela que ce soit pour accéder à 1, 2, ou 10, 15, 20 logements ou plus. Or, pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, il s'avère nécessaire de prévoir une largeur d'accès plus importante dès lors que celui-ci dessert davantage de logements et donc qu'il est plus emprunté. La règle est complétée en ce sens en différenciant les opérations jusqu'à 2 logements où la largeur d'accès imposée est maintenue à 3,50 m et les opérations de 3 logements ou plus où la largeur de l'accès doit être plus importante (5 m pour une voie à sens unique et 8,50 m pour une voie à double sens).



Le retrait de 4 m depuis l'axe ou l'alignement des voies ne paraît plus adapté aujourd'hui. En effet, il ne permet pas de stationner des véhicules à l'avant des constructions, sur chaque terrain, créant ainsi des problèmes d'engorgement des voies publiques. Par ailleurs, il ne donne pas les conditions pouvant permettre de réaliser un aménagement paysager de ces espaces visibles depuis l'espace public. Afin de répondre à ces deux enjeux, le retrait depuis la voie a été légèrement augmenté (de 4 à 6 m) et, également par souci de simplification de la règle, d'une meilleure compréhension, et d'une meilleure application, se calculera depuis l'alignement dans tous les cas. Une règle permettant davantage de souplesse d'implantation est ajoutée, pour garantir une harmonie maximale de l'implantation des constructions par rapport à l'environnement urbain direct.

1/ Modifications du règlement de la zone UE

ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

[...]

7.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

7.2.1 - Pour les terrains dont l'alignement est ≤ 15 mètres

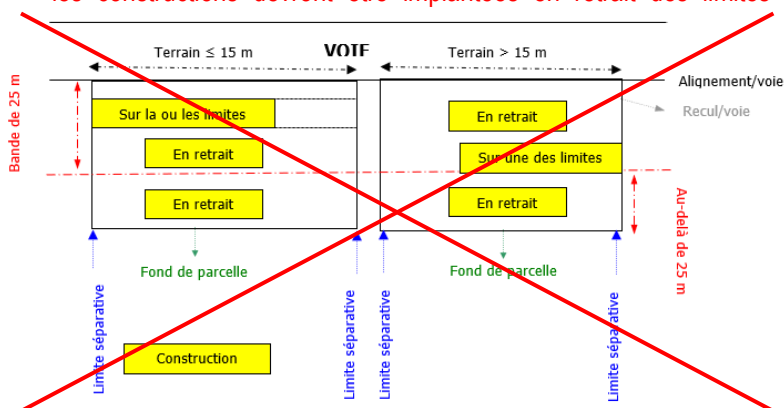
Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement (existant ou futur):

— les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait.

~~En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.~~

Au-delà de cette bande de 25 mètres à compter de l'alignement:

— les constructions devront être implantées en retrait des limites



7.2.2 - Pour les terrains dont l'alignement est > 15 mètres

Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement (existant ou futur):

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives. ~~En cas de retrait, celui-ci devra être conforme conformément~~ aux dispositions du 7.1.

Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement:

— les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

Les CINAPSIC peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait, au-delà de la bande des 25 mètres lorsque l'implantation projetée est mitoyenne à une construction à destination CINAPSIC sur la parcelle voisine.

7.2.2 - Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement dont la largeur de façade sur rue est ≤ 15 mètres

Les constructions sont autorisées sur une limite séparative joignant l'alignement, ou en retrait, uniquement dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement.



Le règlement actuel faisait une distinction entre les terrains de plus et de moins de 15 m de largeur de façade en autorisant une implantation sur les deux limites séparatives latérales pour les terrains étroits et en obligeant le retrait d'au moins une des limites dans les autres cas.

A l'usage il est apparu que cette règle avait un impact négatif sur la qualité paysagère des quartiers pavillonnaires dans la mesure où elle incitait à la division parcellaire en petits terrains et le développement de formes urbaines qui laissaient de moins en moins de place aux espaces verts, de respiration, de nature en ville ainsi qu'aux percées visuelles vers les jardins et cœurs d'îlots verts.

Aussi, cette distinction est supprimée et désormais toute nouvelle construction devra respecter un retrait depuis les deux limites séparatives latérales afin de garantir la présence de vues vers les jardins ou encore d'espaces paysagers de respiration.



Toutefois, une exception est maintenue pour les terrains étroits (≤ 15 mètres) existants à la date d'approbation du présent règlement.

L'objectif de cette règle est de ne pas inciter, à l'avenir, à la division en petits terrains avec les conséquences négatives qu'elles engendrent en termes paysager et écologique. Pour autant, il convient de ne pas pénaliser les terrains étroits ou petits terrains existants d'où l'introduction de cette exception.

En revanche, le principe de retrait depuis toutes les limites en fond de parcelle (au-delà d'une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement), qui vise entre autres à préserver les jardins de cœur d'îlot, est maintenu, y compris pour les terrains étroits existants.

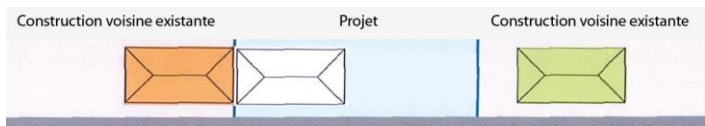
1/ Modifications du règlement de la zone UE

En cas d'implantation sur une limite séparative :

Si l'une des constructions voisines est déjà implantée en limite dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, la nouvelle construction devra privilégier une implantation accolée à la construction voisine existante.

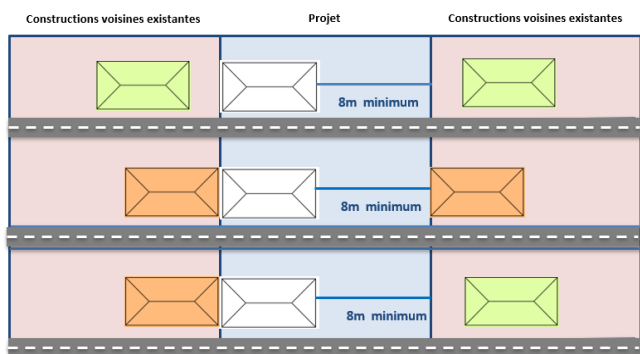


Dans le cas de l'exception où l'implantation sur une limite est autorisée, une disposition visant à inciter une implantation accolée à une construction voisine est introduite. Elle a pour but d'encourager un urbanisme qui intègre la notion d'économie d'énergie, de limitation de déperditions, etc.



En cas d'implantation en retrait :

Lorsque la façade comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales, le retrait par rapport à la limite séparative devra être égal à 8 mètres au minimum.

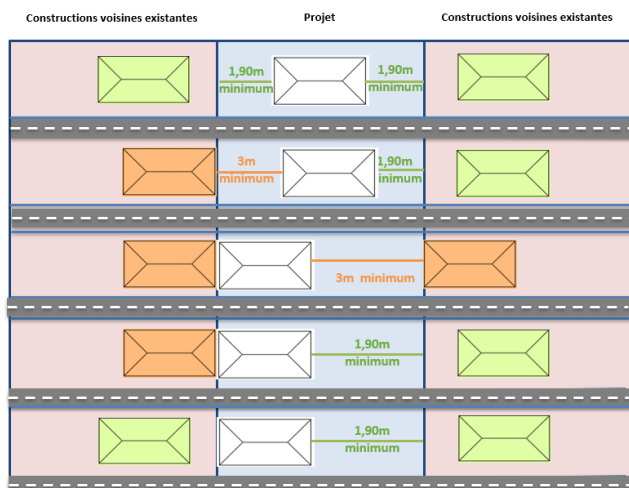


Dans le cas de l'exception pour les terrains étroits, les distances de retraits sont également adaptées justement pour bien prendre en compte la spécificité de ces terrains. Il s'agit d'accorder une souplesse (le retrait est baissé à 1,90 m dans certains cas) tout en s'assurant d'une cohérence de composition urbaine.

Lorsque la façade comporte des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comporte pas de baies, le retrait par rapport à la limite séparative devra être égal à :

- 1,90 mètre au minimum dans le cas où la construction voisine, située en vis en vis de la limite séparative, est implantée en retrait de celle-ci.
- 3 mètres au minimum dans le cas où la construction voisine, située en vis en vis de la limite séparative, est implantée en limite.

[...]



1/ Modifications du règlement de la zone UE

7.4 - Terrains d'angle et terrains traversants

~~En cas de terrain traversant donnant sur 2 rues, la règle sera comptée sur chaque alignement. Les retraits respecteront les dispositions du 7.1.~~

En cas de terrain existant à la date d'approbation du présent règlement situé à l'angle de deux voies, l'implantation sur une limite séparative est autorisée. Dans ce cas, il n'est pas fait application de la notion de largeur du terrain sur rue.

[...]

7.6 - Cas particulier

Toutefois, une implantation ~~sur la ou les~~ en limite séparative ~~et sur les~~ ou en limite de fond de parcelle pourra être autorisée ~~pour masquer les héberges voisines ou~~ pour permettre l'édification d'une annexe à l'habitation (~~garage, abri de jardin, remise, etc.~~) dont la hauteur n'excède pas 3.50 m au faitage et 2,50 m au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et l'emprise n'excède pas 15 m².

Dans la mesure où la règle générale de l'article UE7 a supprimé toute distinction de la bande de 25 mètres à compter de l'alignement, cette règle concernant les terrains traversants n'a plus lieu d'être conservée.

Cette disposition spécifique, qui concerne les terrains existants en angle, a pour objectif de ne pas bloquer des projets sur des parcelles contraintes de par cette situation spécifique.

L'exception qui vise à permettre l'implantation d'une annexe en fond de parcelle est maintenue. Sa rédaction est ajustée pour en clarifier le sens car cette exception concerne bien uniquement la réalisation d'une annexe et en aucun cas une construction principale.

1/ Modifications du règlement de la zone UE

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol

~~9.1 – Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500m², l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.~~

~~Pour les terrains supérieurs à 500m² : L'emprise au sol sera calculée par tranche :~~

~~Première tranche de 500 300 m² de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 40% 30% de la superficie du terrain.~~

~~Deuxième tranche de 500 300 à 600 m² de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 30% 25% de la superficie du terrain.~~

~~Au-delà, l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.~~

9.2 – Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 :

~~Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500m², l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.~~

~~Pour les terrains supérieurs à 500m² : L'emprise au sol sera calculée par tranche :~~

~~- Première tranche de 500 m² de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.~~

~~- Deuxième tranche de 500 m² de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.~~

~~Au-delà, l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.~~

9.3 - Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

9.4 – Dans tous les cas, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

9.5 – Le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra pas excéder 16 mètres. Toutefois, un nouvel élément de façade pourra être autorisé conformément aux dispositions de l'article 7.8.

9.6 – Dans le secteur de dispositions spécifiques n°3, le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra pas excéder 15 mètres.

~~9.7 – Une exception de l'emprise au sol limitée à 80 m² sera toujours autorisée, pour les parcelles d'origine d'une superficie inférieure à 200 m², n'ayant pas fait l'objet d'une division depuis le 14 octobre 1988, sous réserve du respect des autres articles du règlement.~~

[...]

Le principe actuel d'une règle d'emprise au sol dégressive selon la taille du terrain est maintenu.

Toutefois les valeurs, à la fois de part d'emprise au sol autorisée, mais aussi de tranches de terrains sur lesquelles elles s'appliquent ont été revues à la baisse. En effet, au regard de l'attractivité du territoire, la règle actuelle n'était pas suffisamment contraignante pour limiter et encadrer la mutation de ces quartiers pavillonnaires au détriment de la qualité paysagère de ces espaces et de leur rôle en termes de présence de la nature en ville.

Les nouvelles valeurs (30% d'emprise au sol maximum de 0 à 300 m² de terrain, 25% de 300 à 600 m² et 20% au delà) apparaissent mieux correspondre à la réalité urbaine de la zone UE et devraient davantage encadrer les choses dans l'esprit défini par le PADD.

La règle actuelle est conservée pour le secteur de dispositions spécifiques n°3, qui est un secteur lié aux projets de la ville. Ce choix est précisément justifié page 49 du présent rapport de présentation.

Par ailleurs, cette règle a tendance à inciter au découpage parcellaire en petits terrains afin de bénéficier de la part d'emprise au sol autorisée la plus élevée. Or, ce découpage engendre une dégradation de la qualité paysagère et écologique (trame verte, nature en ville) caractéristique de cette zone UE. Ainsi, une règle spécifique, plus contraignante (20% d'emprise au sol), s'applique aux terrains nouveaux, issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement, limitant ainsi ce découpage sans pour autant pénaliser les petits terrains existants aujourd'hui.

Enfin, deux dispositions supplémentaires sont introduites (limitation de l'emprise par construction indépendante et de linéaire de façade) de manière à encadrer les gabarits des futures constructions et ainsi davantage garantir leur bonne insertion dans le tissu urbain existant, conformément aux orientations affichées dans le PADD. En effet, la zone UE se caractérise par la présence d'un habitat individuel avec des rapports entre constructions aux gabarits maîtrisés et espaces verts, de jardins. Pour respecter cet équilibre il convient, sur des grands terrains, lorsque l'emprise autorisée est importante, de la répartir en plusieurs constructions « indépendantes » qui s'insèrent harmonieusement au sein de ces quartiers à dominante pavillonnaire plutôt qu'en une construction imposante d'un seul tenant, qui viendrait altérer la qualité du paysage urbain dans ces quartiers.

La règle du linéaire de façade est différente pour le secteur de dispositions spécifiques n°3, qui est un secteur lié aux projets de la ville. Ce choix est précisément justifié page 49 du présent rapport de présentation.

Enfin, l'exception existante dans le PLU actuel pour les parcelles de moins de 200m², n'ayant pas fait l'objet de division depuis le 14/10/1988, est supprimée, et ce afin d'éviter une densification excessive des petits terrains et une trop forte imperméabilisation du sol.

1/ Modifications du règlement de la zone UE

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximum

[...]

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

— ~~7 mètres~~ **6 mètres** à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher ;

— ~~11 mètres~~ **10 mètres** au faîtage

Toutefois, la hauteur maximum des constructions pourra être de 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage, sous condition que :

- les constructions soient implantées en retrait de toutes les limites séparatives.
- et que la distance entre les limites séparatives et le nu des façades soit au moins égale à L (distance) = H (hauteur à l'égout)

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment,...).

Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf CINASPIC).

[...]

10.8 - Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point médian entre le point le plus bas et le point haut de chaque façade de la construction.

10.9 - Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la hauteur à l'égout de l'extension pourra s'inscrire dans la continuité de la construction existante sans toutefois dépasser 7 mètres.

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.3 - Toitures

[...]

Les toitures devront avoir une pente minimale de 20° sauf en cas de toiture de type Mansart, qui sont autorisées. **En cas d'impossibilité technique, les toitures des constructions annexes pourront avoir une pente minimale de 5°.**

Les toitures à la Mansart sont autorisées sous condition de couvrir l'ensemble des façades de la construction.

[...]

La règle de hauteur (7 m / 11 m) s'est avérée, à l'usage, ne pas garantir suffisamment un gabarit souhaité de maximum R+1+C conformément à ce qui existe aujourd'hui au sein de la zone UE. En effet, certains projets ont développé du R+2+C dans ce gabarit ne respectant pas l'esprit défini pour cette zone UE au sein du PADD.

Ainsi, les ajustements de cet article 10 (légère baisse des hauteurs et disposition supplémentaire imposant un 1^{er} niveau habitable compté en totalité à partir du niveau du sol existant avant travaux) ont pour principal objectif de préserver un gabarit maximum de R+1+C en cohérence et harmonie avec le tissu urbain existant en zone UE. Cela a également pour objectif principal d'éviter des logements semi enterrés.

Toutefois, une exception est introduite afin de conserver le gabarit de 7 m / 11 m sous condition de disposer de retraits suffisants depuis les limites séparatives. Il s'agit de permettre la réalisation de pavillons plus imposants, dans la lignée de la tradition d'une bonne partie du tissu pavillonnaire de Clamart, lorsque le terrain est suffisamment dimensionné pour les accueillir.

Par ailleurs, une disposition spécifique est introduite dans le cas d'une construction sur un terrain en pente de manière à mieux encadrer la question de la hauteur dans ces cas précis et éviter des hauteurs de façade trop importantes, notamment au point bas du terrain.

Enfin, une disposition est introduite pour le cas des extensions. La hauteur à l'égout autorisée est légèrement plus importante de manière à permettre une continuité avec la construction d'origine dans le cas où celle-ci aurait une hauteur supérieur aux 6 mètres de la règle générale.

En complément des ajustements apportés à l'article 10, une disposition supplémentaire est introduite à l'article 11 concernant les toitures à la Mansart.

Ce type de toiture est fréquent sur le territoire clamartois. Pour autant, ces dernières années, il a été utilisé de manière disgracieuse dans un unique but d'optimisation de la surface de plancher, sans réflexion architecturale, engendrant notamment des pignons aveugles imposants et traités avec peu de soin.

Cette nouvelle disposition vise donc à rappeler ce qu'est une toiture Mansart et s'assurer que celle-ci concernera l'ensemble des façades y compris en se retournant sur le ou les pignons aveugles.

Par ailleurs, une souplesse en termes de degré de pente est laissée aux constructions annexes, pour lesquelles une pente de 20° peut conduire à des formes peu qualitatives pour des constructions basses.

1/ Modifications du règlement de la zone UE

~~Les toitures-terrasses, y compris dans le cas d'une extension, sont interdites. Il sera autorisé un pourcentage de 20% de la toiture en terrasse pour assurer des raccords simples, en tant qu'éléments de liaison.~~

~~Pour les annexes à la destination principale non accolées et les extensions au bâtiment principal, les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées.~~

~~Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, toiture à faible pente...).~~

~~Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.~~

~~Lors de la réfection de toitures de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m², il ne sera pas imposé de pente minimale sous réserve d'utiliser des matériaux de qualité (de type zinc).~~

Couvertures

~~Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, bac acier, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.~~

~~Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.~~



Le règlement est simplifié concernant les toitures de manière à faciliter la compréhension et l'application du règlement. En effet, les exceptions étaient peu compréhensibles et pouvaient aboutir à des formes non voulues qui s'intègrent mal dans le tissu urbain existant.



Les couvertures d'aspect bac-acier seront désormais interdites pour des motifs d'ordre esthétiques et qualitatifs, dans la mesure où ce type de couverture n'est pas harmonisé avec l'environnement urbain dominant dans la zone UE.

1/ Modifications du règlement de la zone UE

ARTICLE UE 12 – Stationnement

12.1 - Modalités de réalisation

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

~~A partir de la création de 5 places de stationnement, une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement devra être réalisée en sous-sol. Pour les constructions comportant plus de 3 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol.~~ Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.



La part des places imposées dépendra désormais du nombre de logements créés. Ainsi, dès lors qu'une constructions comportera plus de 3 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol. Cela permettra de mieux intégrer le stationnement aux constructions d'une certaine ampleur et ainsi de préserver des espaces d'accompagnement et de jardins de pleine terre et paysagers pour une meilleure insertion des constructions au sein de cette zone UE.

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
Habitation	1 place par logement et 2 places pour tout logement $\geq 75 \text{ m}^2$ SdP. 3 places pour tout logement $\geq 150 \text{ m}^2$ SdP. [...]	<u>2 roues non motorisés</u> pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de $1,5 \text{ m}^2$ par logement, avec une superficie minimale de 3 m^2 pour l'ensemble de l'opération. [...]
[...]		



Le nombre de places imposées par logement est complété dans le cas de très grands logements. En effet, la règle actuelle est maintenue pour les petits logements (1 place pour les logements de moins de 75 m^2 de SdP) et les logements plus grands (2 places). En revanche, il s'avère que les très grands logements ($\geq 150 \text{ m}^2$ SdP), généralement occupés par des familles nombreuses, ont, dans la réalité, besoin de davantage de places. Il s'agit donc de mettre en cohérence la taille des logements et les besoins en stationnement pour éviter, à l'avenir, d'engorger l'espace et le stationnement publics par exemple.

ANNEXE – Liste des définitions

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction ou installation accessoire à la construction principale, d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m, d'une emprise au sol inférieure à 15 m^2 et qui n'est destinée ni à un usage principal, ni à aucune activité professionnelle.

Exemples d'annexes : garage, abri de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel,...

Les locaux vélos peuvent avoir une emprise au sol supérieure, dans la limite de 30 m^2 .

Par ailleurs, en zone UE, dans le cas où il est imposé la réalisation de 3 places de stationnement pour un logement de 120 m^2 de SDP ou plus, l'emprise au sol de l'annexe est admise jusqu'à 30 m^2 maximum sous condition qu'à minima 15 m^2 soient à destination de garage.



La définition des annexes est complétées de manière à prendre en compte la modification concernant le nombre de places à réaliser. En effet, dans le cas de la réalisation de grands logements, avec les places de stationnement qui sont induites, il était importante de permettre des annexes plus grandes pour les accueillir.

1/ Modifications du règlement de la zone UE

Suppression d'emplacements existants

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être **obligatoirement** rétablie sur le terrain, en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-avant.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante et le nouveau terrain à bâtir doivent impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement exigé par le présent règlement. Si de nouveaux logements sont créés sur le terrain bâti, les normes de stationnement s'appliquent en plus.



Ces ajustements et compléments visent à mieux prendre en compte la question du stationnement en cas d'évolution de constructions existantes ou de divisions de terrains. En effet, il est régulier que, dans le cas de divisions, des places de stationnement soient supprimées alors que les besoins, eux, sont toujours existants ce qui crée des problèmes de report du stationnement sur l'espace public.

Cette nouvelle disposition permet donc de s'assurer, dans ces cas précis, que la réponse au besoin en stationnement est maintenue.

ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations

13.1 - Pour tout projet de construction la superficie du terrain non bâtie devra être traitée dans une composition paysagère à dominante fortement végétale (allée dallée ou gravillonnée, pas japonais ...).

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour tout projet de construction, au moins **40% 45%** de la surface du terrain devra être traité en espace vert de pleine terre, **c'est-à-dire libre de toute construction, y compris dans le sous-sol, aires de stationnement, cheminements, etc. (cf. définitions).**

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.



La part d'espaces verts de pleine terre a été légèrement augmentée. En cohérence avec l'ensemble des autres modifications et ajustements du règlement de la zone UE, et notamment la baisse de l'emprise au sol, cette modification vise à conforter davantage encore les orientations exprimées dans le PADD que ce soit en termes de préservation de l'identité des quartiers pavillonnaires, véritables jardins de la ville, mais aussi sur le plan écologique tant ces espaces participent de la trame verte et de la place de la nature en ville.

2/ Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

L'actuel PLU intègre des dispositions spécifiques qui visent à encadrer et gérer la transition entre la zone UE, à dominante pavillonnaire, et les zones plus denses qui accueillent de l'habitat collectif notamment. Cela se traduit par exemple par la bande de transition des hauteurs.

Pour autant, ces dispositions spécifiques ne concernent pas tous les espaces de frange de la zone UE. C'est notamment le cas entre la zone UE et les zones UA, UC ou UBd. Des modifications y sont donc nécessaires afin de mieux gérer les transitions entre ces zones. Les autres zones (UBa, UBb, UBc, UG, UF, etc.) ne sont pas concernées par les modifications qui suivent soit car des dispositions existent déjà, soit parce qu'elles n'ont pas de limites communes avec la zone UE.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

« Une identité à préserver, un charme à conserver

- Mettre en valeur les atouts urbains
- Mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère de chaque quartier »

LES MODIFICATIONS

ARTICLE UA, UBd et UC 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

[...]

Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, l'implantation en retrait de cette limite est obligatoire et ce retrait devra être conforme aux dispositions du 7.1.

Toutefois, une implantation sur cette limite pourra être autorisée si une construction voisine existante en zone UE, est déjà implantée en limite. Dans ce cas, la future construction devra s'inscrire dans le gabarit de celle-ci.

[...]

ARTICLE UA et UC 10 – Hauteur maximum

[...]

10.4 - Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faitage, dans une bande de 15 m par rapport aux limites séparatives latérales ou à la limite de fond de la parcelle concernées par le projet.

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas où la construction est implantée en continuité d'une construction mitoyenne existante en zone UE d'une hauteur supérieure aux 9 m/11m indiqués ci-dessus, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée conformément aux dispositions du 10.1.

[...]

JUSTIFICATIONS

Le retrait est imposé en limite avec la zone UE de manière à éviter des constructions hautes ou des pignons aveugles au contact direct des quartiers pavillonnaires.

Par ailleurs, ce retrait permettra de disposer de percées visuelles ou encore d'espaces paysagers de transition entre l'habitat pavillonnaire des zones UE et l'habitat plus dense de collectif des zones UA, UBd ou UC. Une exception et une souplesse sont toutefois introduites pour prendre en compte des cas spécifiques et permettre une composition urbaine cohérente.

En complément du retrait imposé au contact de la zone UE, la hauteur des constructions est abaissée à 9 m à l'égout et 11 m au faitage dans une bande de 15 m par rapport à la limite avec la zone UE.

Cela permet d'assurer une transition douce et harmonieuse et ainsi d'éviter des transitions trop brutales entre du R+1+C permis en UE et du R+4+C autorisé en UA, UBd ou UC mais de monter progressivement en passant par du R+2+C.

Pour autant, de la même manière que pour l'article 7, une souplesse est apportée pour permettre la réalisation de projets qui s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant.

2/ Modifications concernant la transition entre les zones UE et les zones UA, UC et UBd

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximum

10.1 - UBd uniquement :

[...]

10.1.2 - Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faitage, dans une bande de 15 m par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de la parcelle concernée par le projet.

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas où la construction est implantée en continuité d'une construction mitoyenne existante en zone UE d'une hauteur supérieure aux 9 m/11m indiqués ci-dessus, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée conformément aux dispositions du 10.1.

[...]

ARTICLE UA, UBd et UC 10 – Hauteur maximum

[...]

10.5 - Lorsqu'un terrain a une façade donnant, en tout ou partie, sur une voie constituant une limite avec la zone UE, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 11 m au faitage, dans une bande de 25 m à compter de l'alignement.

[...]

JUSTIFICATIONS



Un dispositif identique à celui prévu en zones UA et UC (cf. présentation de la modification page précédente) est fixé pour la zone UBd.



Enfin, une disposition est également ajoutée pour gérer la transition entre la zone UE et les zones UA, UBd et UC dans le cas spécifique où une rue constitue la limite de zone. Dans ce cas, les hauteurs sont également baissées de manière à éviter la réalisation de fronts bâtis imposants en vis-à-vis de quartiers pavillonnaires avec de faibles hauteurs.

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

« Une identité à préserver, un charme à conserver

- Mettre en valeur les atouts urbains
- Mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère de chaque quartier
- Préserver les cœurs d'îlot
- Limiter la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés afin de préserver le secteur pavillonnaire et les espaces verts »
- Organiser un développement urbain qualitatif »

A/ Le zonage

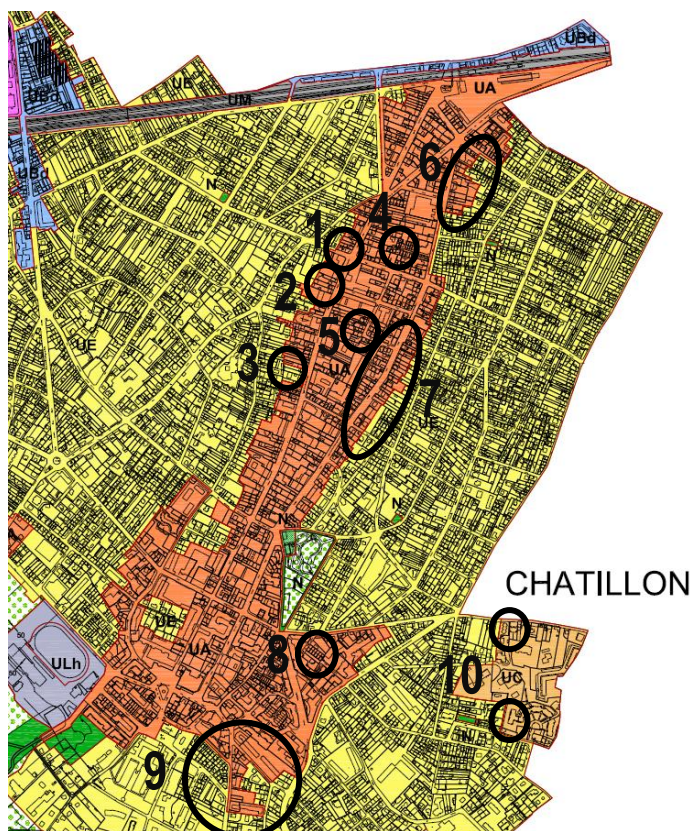
PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

Afin de poursuivre l'objectif de préservation de l'identité clamartoise, une étude urbaine et paysagère du CAUE 92 a été réalisée sur un périmètre allant de la gare SNCF à la Mairie de Clamart en suivant les avenues Jean Jaurès et Victor Hugo, deux axes historiques structurants du territoire, ainsi que sur le quartier Galvents-Corby. Ce sont des secteurs qui présentent de forts enjeux en termes d'aménagement urbain et paysager.

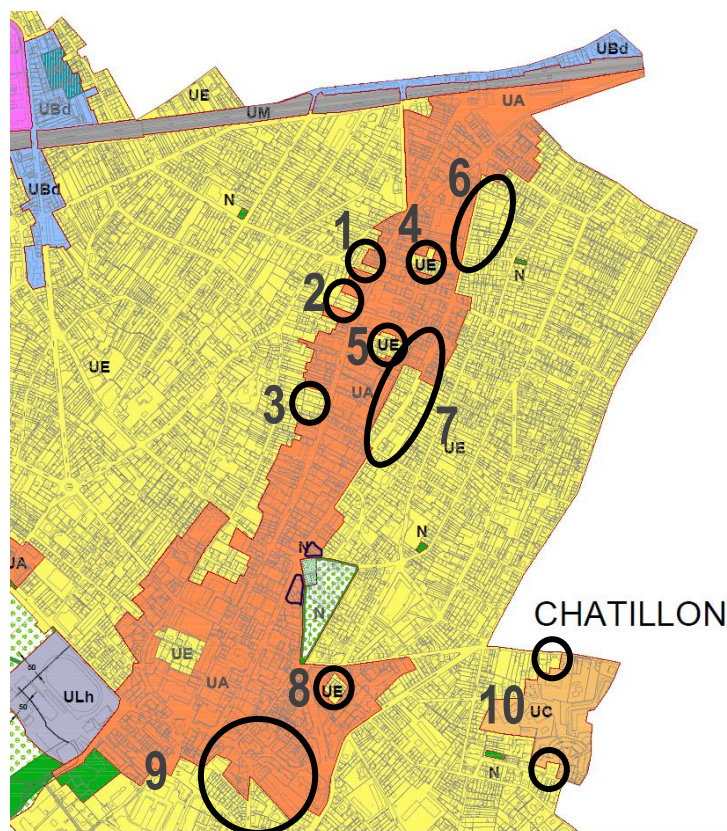
L'étude du CAUE a abouti à des propositions globales d'aménagement et d'embellissement de la ville. Certaines de ces orientations, en phase avec les objectifs du PADD, appellent à des modifications du plan de zonage afin de préserver le tissu urbain pavillonnaire caractéristique de l'identité clamartoise. Ces modifications consistent à classer certains secteurs à dominante pavillonnaire situés actuellement en zone UA, en zone UE, afin de garantir leur préservation et leurs spécificités.

SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS

Extrait du plan de zonage avant modification



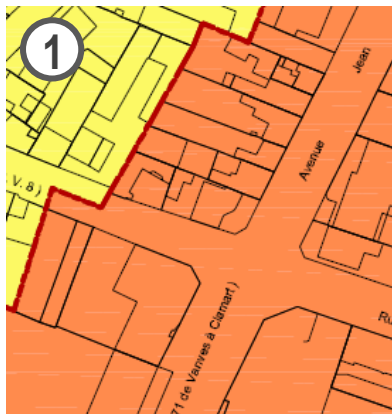
Extrait du plan de zonage après modification



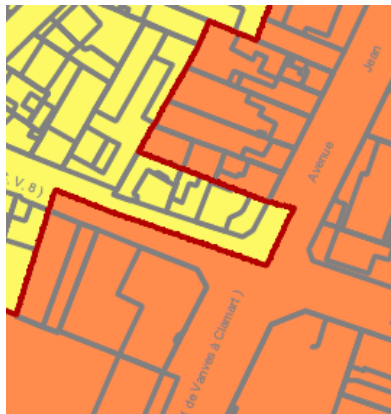
3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE AVENUE JEAN JAURÈS

Avant



Après



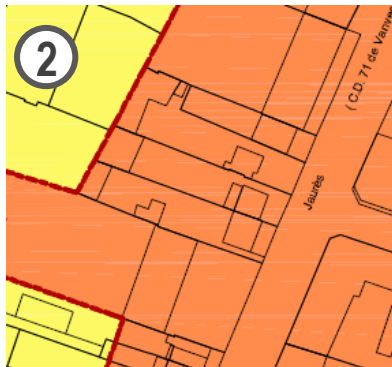
Aperçu



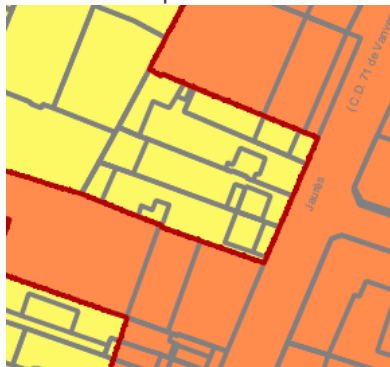
JUSTIFICATIONS

- ➔ Deux maisons marquant l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Condorcet sont reclassées en zone UE, conformément aux préconisations du CAUE dans le cadre de l'étude urbaine. Cela doit permettre la préservation du caractère pavillonnaire de cet angle de rues, et de la transition bâtie avec le quartier moins dense à l'ouest de l'avenue.

Avant



Après



Aperçu



JUSTIFICATIONS

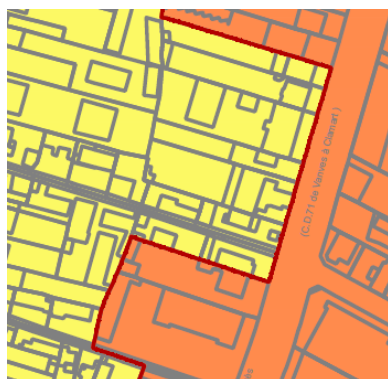
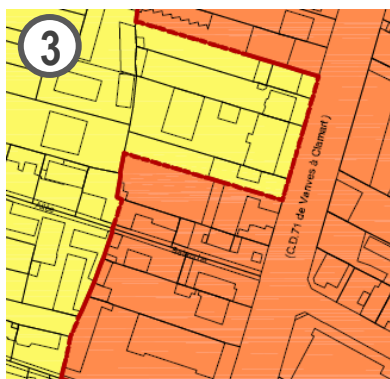
- ➔ L'ensemble de maisons du 159 au 165 avenue Jean Jaurès permet une ouverture sur le cœur d'îlot vert. Il vient créer une respiration rompant le linéaire de l'avenue, et participe à sa qualité urbaine. Le classement de cet ensemble pavillonnaire en zone UE, préconisé dans le cadre de l'étude urbaine du CAUE, permet de préserver ces caractéristiques et cette ouverture. Par ailleurs, ces maisons sont identifiées dans le cadre de la ZPPAUP comme élément de patrimoine d'intérêt. Le classement en zone UE apparaît donc plus adapté pour ce type de patrimoine à préserver.

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

Avant

Après

Aperçu



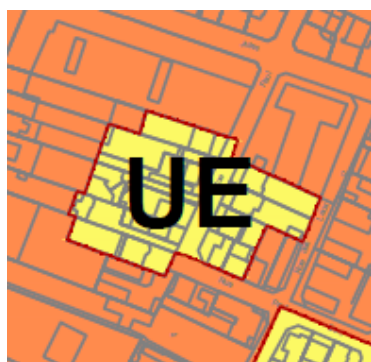
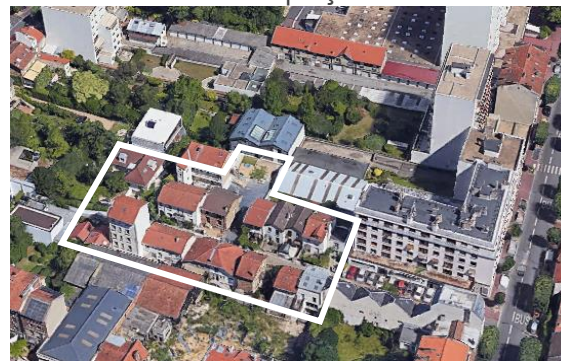
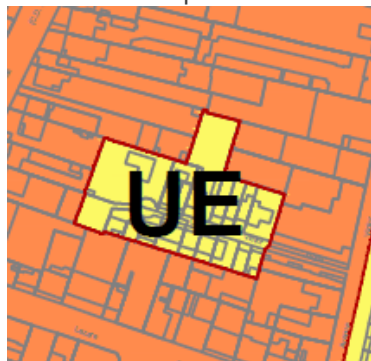
JUSTIFICATIONS

➔ La zone UE a été étendue le long de l'avenue au niveau du n°109. Cela permet d'intégrer dans la zone UE les maisons implantées de part et d'autre d'une sente, repérées dans le cadre de l'étude du CAUE. Cet ensemble urbain constitue une séquence d'habitat à dominante pavillonnaire et un espace paysager et de respiration qui participe de la qualité urbaine de l'avenue. Son classement en zone UE est donc plus cohérent avec la réalité d'occupation du sol de ce secteur et permettra de la pérenniser.

Avant

Après

Aperçu



JUSTIFICATIONS

➔ La Cité Victor Hugo, ainsi que l'ensemble de maisons rue Paul Bert ont été classés en zone UE. Ces deux ensembles sont repérés dans le cadre de l'étude du CAUE comme présentant une forte qualité urbaine et constituant des respirations entre les deux axes des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo. Ces séquences sont donc classées en zone UE afin de préserver leurs caractéristiques.

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE AVENUE VICTOR HUGO



JUSTIFICATIONS

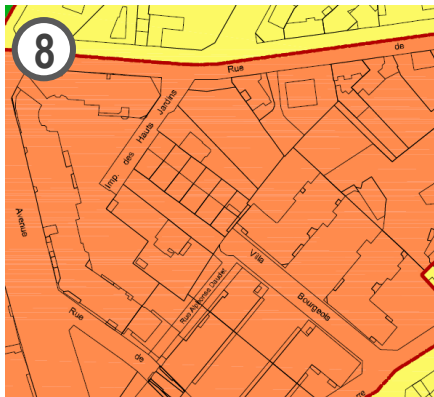
- ➔ Les séquences pavillonnaires situées du n°220 à 244 et du n°58 à 126 de l'avenue Victor Hugo (côté Est) sont reclassées en zone UE. Dans le cadre de l'étude urbaine du CAUE, ces séquences sont repérées en tant qu'espaces de « respiration » et d'ouverture vers l'intérieur des îlots. Elles participent à la qualité urbaine de l'avenue, et sont importantes en termes de linéaire. Le passage de la zone UA à la zone UE permet d'assurer la préservation des caractéristiques de ces séquences. De la même manière, la séquence pavillonnaire située du n°103 au n°133 de l'avenue Victor Hugo fait également l'objet d'un reclassement en zone UE. Cette séquence permet d'assurer une transition urbaine qualitative avec la zone UA. Le classement en zone UE permet la préservation des gabarits existants.

Par ailleurs, de nombreuses maisons intégrées à ces séquences font l'objet d'un repérage au titre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

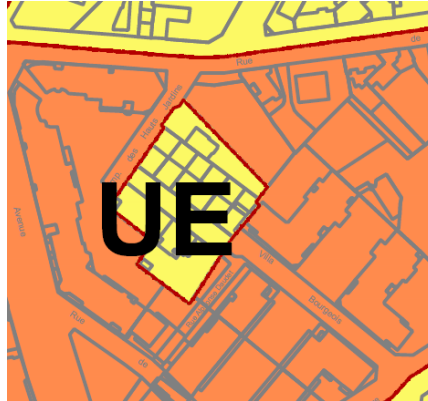
3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE VILLAS BOURGEOIS

Avant



Après



Aperçu



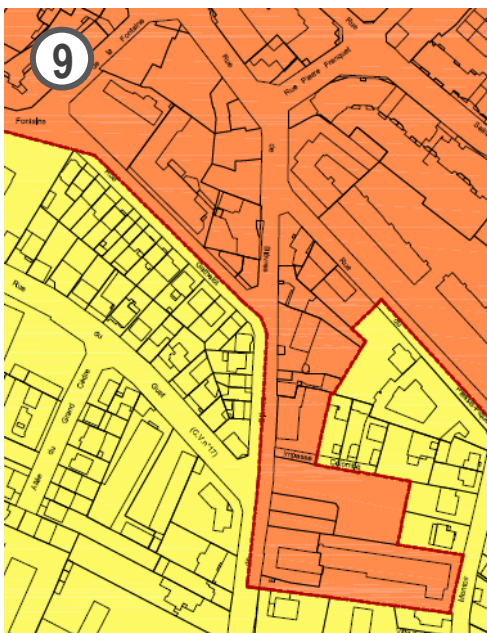
JUSTIFICATIONS



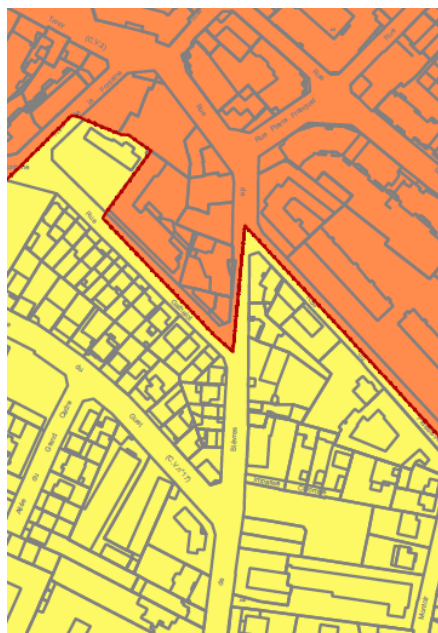
Le classement en zone UE du secteur des villas Bourgeois permet le respect des gabarits existants, qui octroient au secteur une certaine qualité urbaine. Cela doit également permettre le maintien d'une forte dimension verte et paysagère de ce cœur d'îlot inscrit dans un cadre urbain plus dense.

LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE RUE DE BIÈVRES

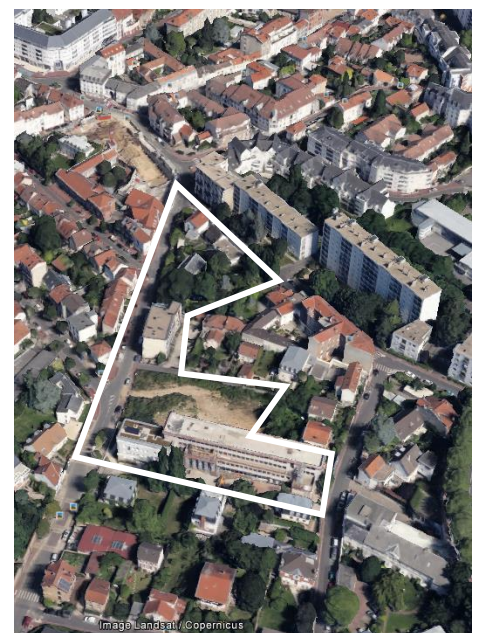
Avant



Après



Aperçu



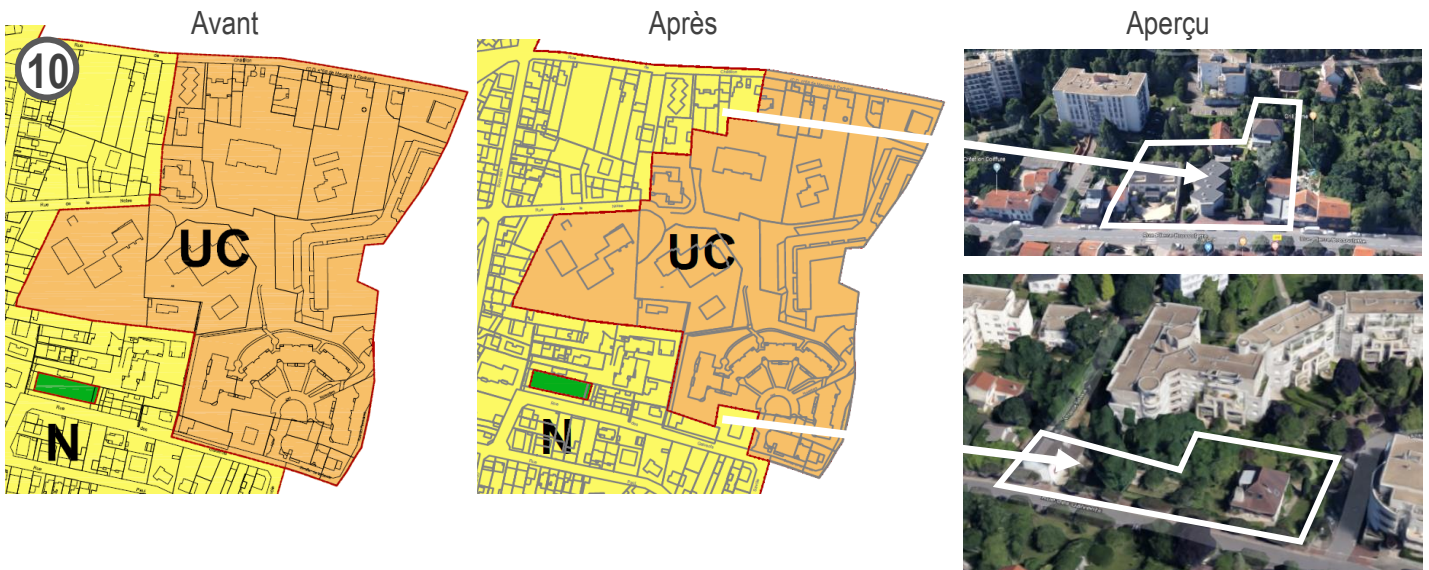
JUSTIFICATIONS



Une partie de l'îlot entre la rue de Bièvres et la rue du Plessis Piquet était classée en zone UA. Cependant, ce secteur présente une forte dominante pavillonnaire, dans la mesure où les quartiers environnants sont composés majoritairement d'habitat de type individuel. Il convient à travers ce classement en UE de préserver ce caractère pavillonnaire, mais aussi la dimension « verte » de l'ensemble de ce secteur à proximité directe de la forêt.

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE QUARTIER GALVENTS-CORBY



JUSTIFICATIONS

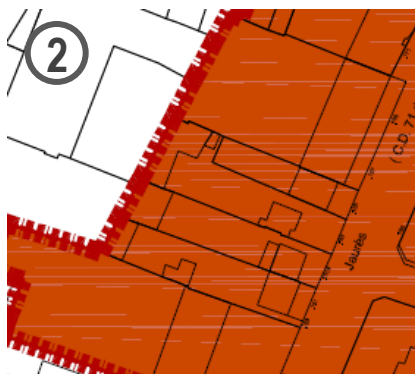
- ➔ *Le quartier Galvents-Corby est constitué d'ensembles de résidences d'habitat collectif, mais aussi d'ensembles pavillonnaires, le tout inscrit dans un cadre paysager de qualité. Afin de garantir des transitions harmonieuses avec les secteurs pavillonnaires environnants, deux ensembles pavillonnaires peu denses, rue de Châtillon et rue des Galvents, sont reclassés de la zone UC à la zone UE, afin de respecter les gabarits observés à proximité.*

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS DU PLAN DES SERVITUDES MIXITÉ SOCIALE


Avant

Après



JUSTIFICATIONS

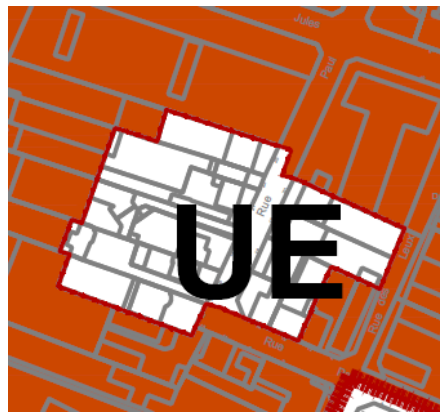
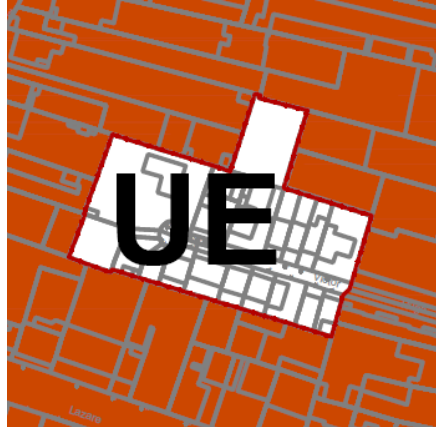
➔ Les différentes modifications de zonage évoquées précédemment impliquent un ajustement des périmètres de mixité sociale, dans la mesure où la zone UE ne fait pas l'objet de secteur de mixité sociale spécifique. Cela ne remet pas en cause l'objectif général mixité sociale, cependant, il n'y a pas lieu d'appliquer ces taux au sein des secteurs à dominante pavillonnaire.


 30% MINIMUM DE LA SURFACE DE
PLANCHER DES LOGEMENTS EN LOGEMENTS SOCIAUX

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

Avant

Après

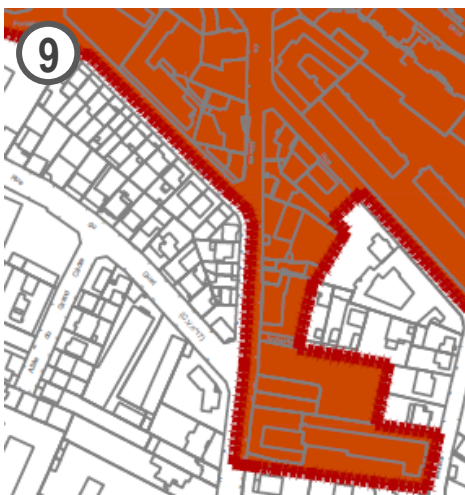
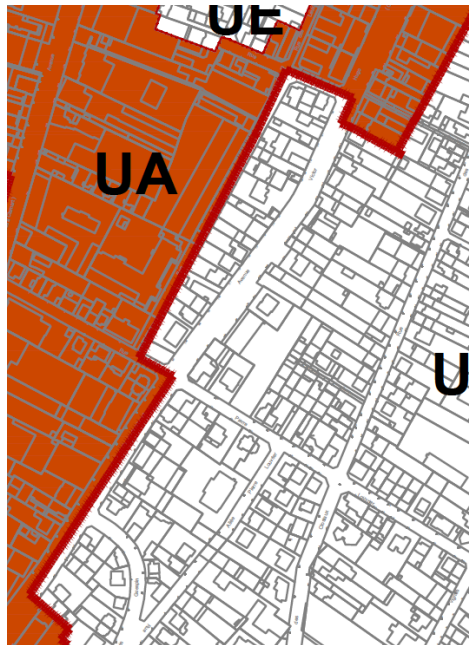
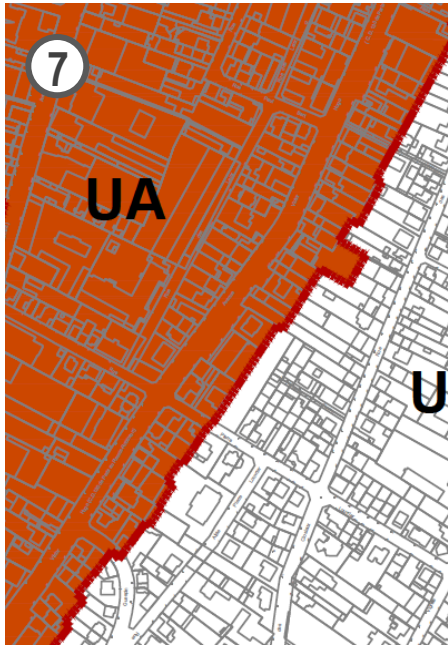



 30% MINIMUM DE LA SURFACE DE
PLANCHER DES LOGEMENTS EN LOGEMENTS SOCIAUX

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

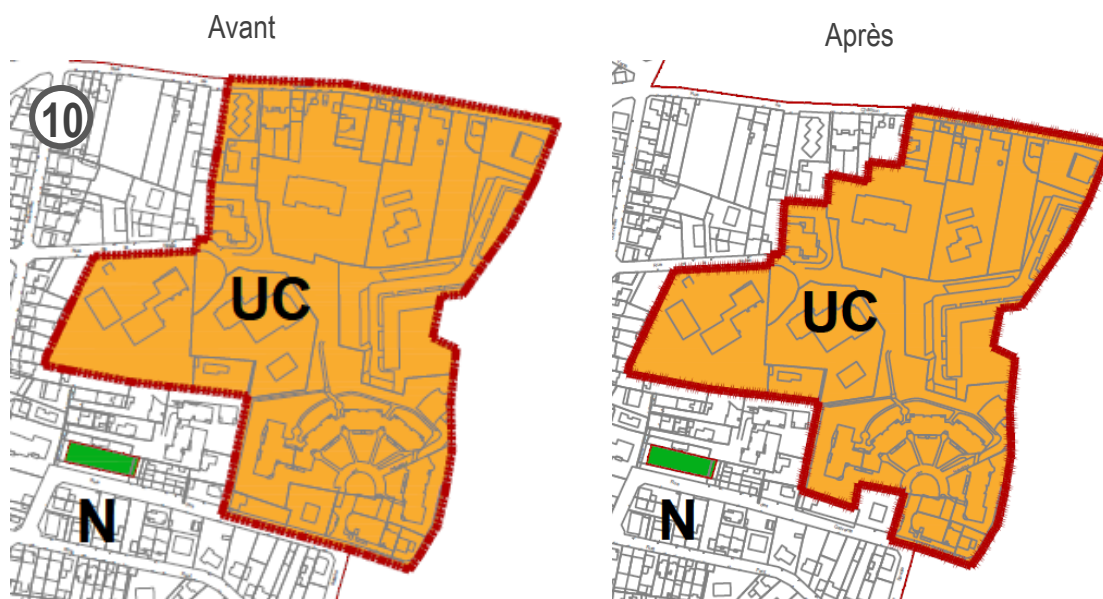
Avant


Après



 30% MINIMUM DE LA SURFACE DE
PLANCHER DES LOGEMENTS EN LOGEMENTS SOCIAUX

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)



 20% MINIMUM DE LA SURFACE DE
PLANCHER DES LOGEMENTS EN LOGEMENTS SOCIAUX

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

B/ Les secteurs d'enjeux

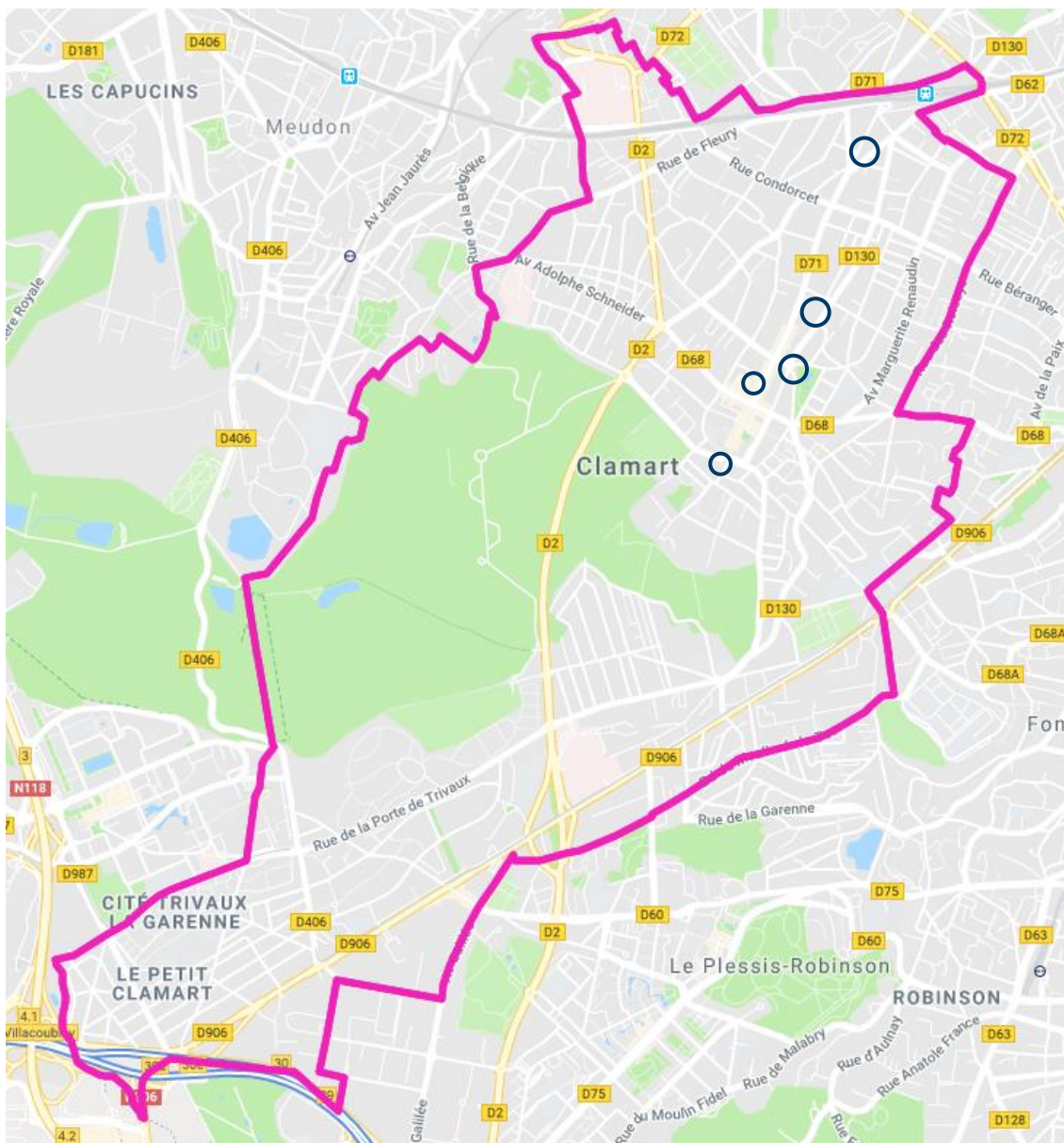
PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

L'étude du CAUE a également identifié des sites et secteurs d'enjeux qui présentent un potentiel en termes de mutabilité et de valorisation dans un objectif d'embellissement du secteur et de son cadre urbain et paysager.

Pour cela, il est nécessaire de traduire les conclusions et propositions du CAUE via la mise en place d'outils spécifiques qui vont encadrer l'évolution de ces secteurs et offrir des garanties d'insertion et de qualité des futurs projets. Ces outils concernent les sites suivants :

- Le site correspondant à la station service située rue de Vanves
- Les terrains au niveau du Marionnaud, avenue Victor Hugo
- L'aménagement d'une partie de l'avenue Jean Jaurès, au niveau du 31
- L'aménagement d'un linéaire de façade commerciale, au niveau de la place de l'Hôtel de Ville
- Le site à proximité directe du Parc de la Maison Blanche

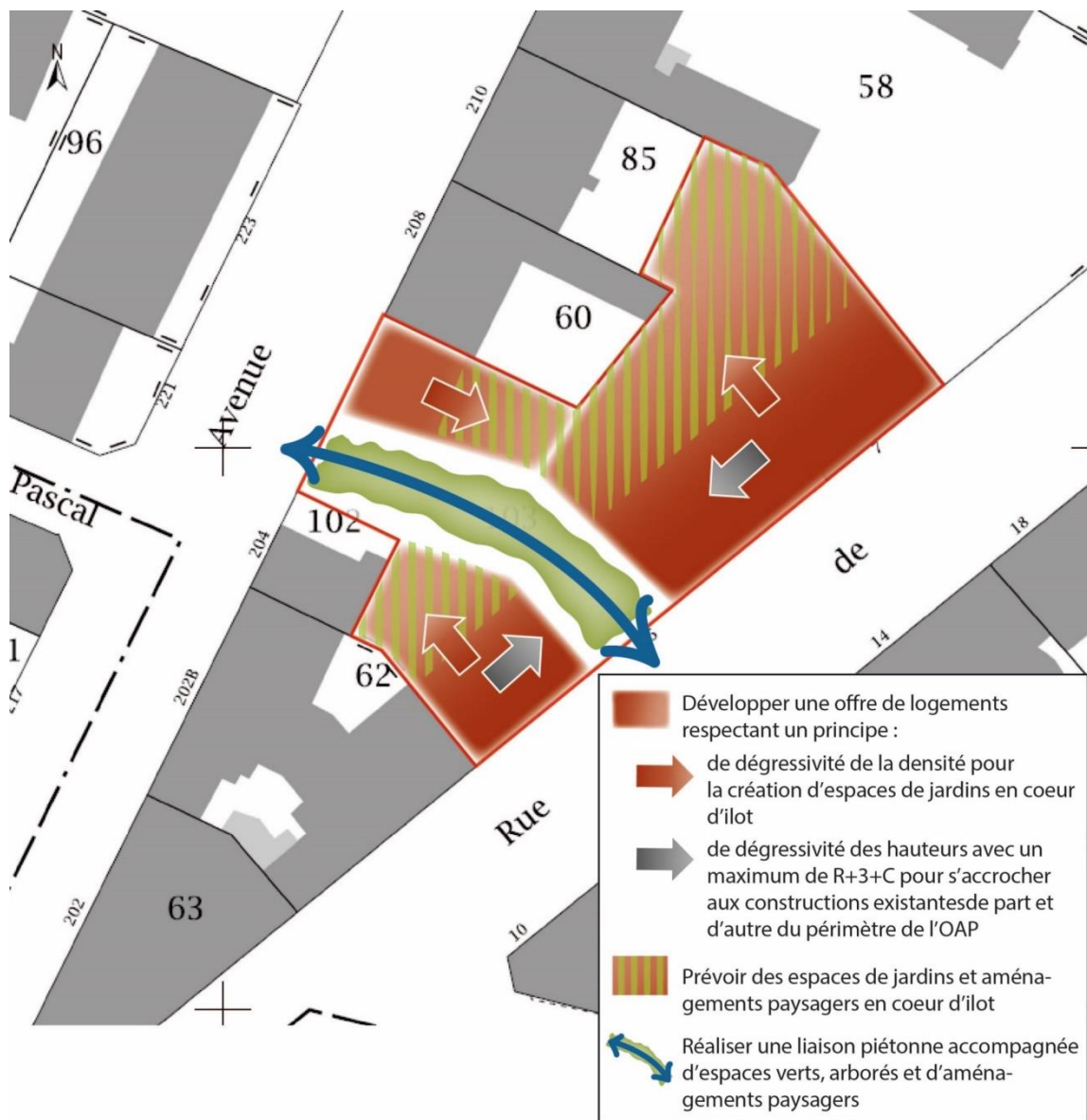
Carte de localisation des différents secteurs d'enjeux :



3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LE SITE DE LA STATION SERVICE

Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



JUSTIFICATIONS

- ➔ Ces terrains présentent un potentiel important, repéré dans l'étude du CAUE. L'objectif de cette OAP est d'encadrer tout futur projet en définissant des principes d'aménagement qui permettront à la fois de développer l'offre en logements mais aussi de requalifier le site avec des aménagements de qualité. Cela passe par la création d'une liaison piétonne qui traverse le site ainsi que par l'accueil de constructions selon un principe de dégressivité de la densité et des hauteurs depuis les voies vers l'intérieur de l'îlot où des espaces verts, de jardins, devront être réalisés.

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

Création d'un emplacement réservé



Terrains susceptibles d'être concernés par la réalisation de voies et ouvrages publics



JUSTIFICATIONS

Afin de permettre la réalisation d'une liaison piétonne entre l'avenue Jean Jaurès et la rue de Vanves et de traduire ce principe inscrit dans l'OAP, un emplacement réservé indicatif a été défini. Ce type d'emplacement réservé est adapté à cet aménagement public dans la mesure où aucun tracé de cette liaison n'a été défini précisément, ce qui laisse une certaine souplesse à la définition d'un projet, tout en imposant ce principe de liaison piétonne, d'une largeur de 6 mètres. Cette largeur permet la création d'une liaison piétonne confortable et paysagère. De plus, cela répond à un objectif plus général de la Ville qui est de renforcer le maillage de circulations douces.

Vue du site



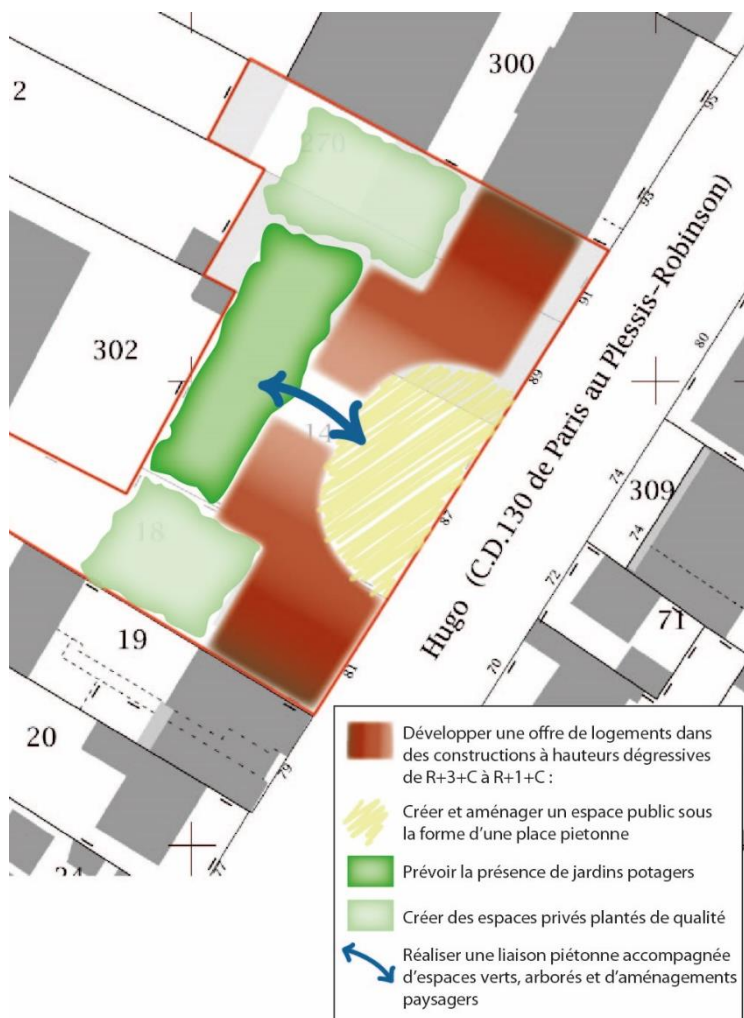
Extrait du tableau créé dans l'annexe n°2 du règlement

Terrains susceptibles d'être concernés par la réalisation de voies et ouvrages publics au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, au bénéfice de la commune de Clamart, signalés par un trait jaune sur le document graphique n°5.3		
N°	Voie / Dénomination	Objet
1	Avenue Jean Jaurès/rue de Vanves	Création d'une voie piétonne d'une largeur minimum de 6 mètres reliant l'avenue Jean Jaurès à la rue de Vanves

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES TERRAINS AU NIVEAU DU MARIONNAUD

Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



JUSTIFICATIONS

Ces terrains présentent un potentiel important, repéré dans l'étude du CAUE 92. L'objectif de cette OAP est d'encadrer tout futur projet en définissant des principes d'aménagement qui permettront à la fois de développer l'offre en logements mais aussi de requalifier le site avec des aménagements de qualité. Cela passe par la création d'un espace public sous la forme d'une place piétonne. De plus, la vocation d'origine de ces terrains sera également conservée avec l'aménagement d'un jardin potager à l'arrière des constructions. Enfin, concernant les futures constructions un principe de hauteur dégradée est inscrit de manière à venir s'accrocher aux constructions existantes de part et d'autre du site (R+3+C) puis en s'abaissant (jusqu'à R+1+C) pour laisser une percée visuelle sur des jardins et le cœur d'îlot vert.

Vue du site



Création d'un emplacement réservé indicatif



Un emplacement réservé indicatif est créé sur l'ensemble du site de l'OAP afin de garantir la réalisation d'un espace public, dans le respect des principes définis par l'OAP. L'emplacement réservé est indicatif dans la mesure où la localisation exacte de l'espace public n'est pas encore connue, bien que le principe général soit précisé par l'OAP. Cela permet une certaine souplesse et de garantir un aménagement de qualité en fonction des projets envisagés.

Extrait du tableau en annexe 2 du règlement

Terrains susceptibles d'être concernés par la réalisation de voies et ouvrages publics au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, au bénéfice de la commune de Clamart, signalés par un trait jaune sur le document graphique n°5.3

N°	Voie / Dénomination	Objet
2	Avenue Victor Hugo	Réalisation d'un espace public d'environ 270 m ²

2 Terrains susceptibles d'être concernés par la réalisation de voies et ouvrages publics

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximum

10.1 - Règle générale : la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou, en cas de toiture terrasse, au niveau de la dalle du plancher (hors attique),
 - 18 mètres au faîtage.
- [...]

10.9 – Dans les périmètres délimités par une OAP, la hauteur maximale doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.
[...]

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

13.1 - Pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale pour sa partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.2 - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
[...]

13.7 – Dans les périmètres délimités par une OAP, les dispositions des 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas. Toute construction devra respecter les aménagements paysagers tels que définis par les OAP.
[...]

JUSTIFICATIONS

➡ Cette disposition spécifique qui est intégrée à l'article 10 de la zone UA permet de faire le lien avec les deux OAP créées en ce qui concerne la règle de hauteur. En effet, la règle qui s'y applique est bien celle déclinée au sein des OAP. Il était nécessaire que le règlement le précise de manière à ce que les futures constructions s'inscrivent bien dans les principes d'organisation urbaine et paysagère tels que définis au sein de ces deux OAP.

JUSTIFICATIONS

➡ Cette disposition spécifique qui s'applique sur les deux OAP de la zone UA a pour objectif d'apporter une souplesse dans la mesure où il s'agit de développer des projets d'ensemble, déjà encadrés par des OAP. Il s'agit également de prendre en compte la spécificité des sites en question, et notamment le site de la station service qui aujourd'hui n'accueille quasiment pas d'espaces verts de pleine terre. Il s'agit donc de permettre de valoriser ces deux sites à travers des projets urbains, sans les contraindre à cet article, en sachant que tout projet devra respecter les OAP et que celles-ci imposent des aménagements paysagers et espaces de jardin.

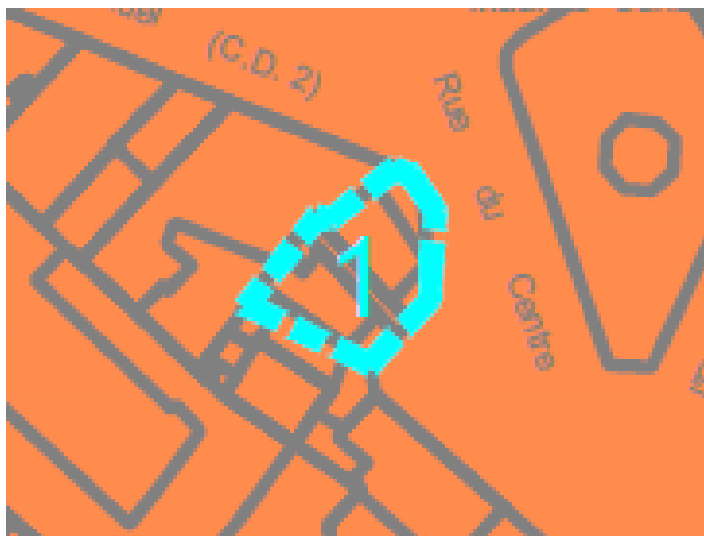
3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

Deux secteurs spécifiques, identifiés par l'étude du CAUE, présentent à la fois un potentiel d'évolution mais également un enjeu important en termes de paysage, d'espace public et d'animation du centre ville historique et commerçant de la ville. Ils ont donc nécessité la mise en place d'outils spécifiques qui permettent d'encadrer finement leur évolution.

LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL PLACE DE L'HOTEL DE VILLE

Création d'un secteur de dispositions spécifiques



Secteur de dispositions spécifiques définies par le règlement de :

1 : Zone UA, articles 9 et 10

2 : Zone UA, article 10

3 : Zone UE, articles 3, 6, 7, 9, 10, 12 et 13

JUSTIFICATIONS

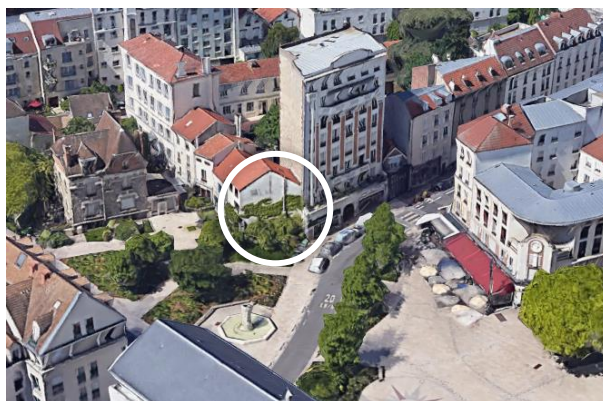


Ce secteur spécifique, de par sa composition urbaine, architecturale et paysagère, présente un caractère tout à fait remarquable qui participe du charme de la place de l'Hôtel de Ville.

Pour autant, l'angle en question est aujourd'hui composé d'un pignon aveugle. L'objectif ici est d'aménager l'articulation entre l'avenue René Samuel et de faire le lien avec le reste de la place, dans la direction de l'Eglise. Il s'agit donc de permettre une certaine constructibilité de manière à effacer le pignon aveugle et à accueillir des locaux commerciaux qui animeront cet angle. Pour cela, et au regard de la faible superficie de la parcelle (191 m²), de sa forme, et de sa situation, il apparaît donc nécessaire d'autoriser une emprise au sol maximum (100%) qui rendra possible l'aménagement d'un projet cohérent et équilibré.

Toutefois, il est nécessaire de rester, en termes de hauteur, dans le gabarit des constructions existantes. Tout cela est donc encadré par la mise en place sur ce secteur de dispositions spécifiques (hauteurs et emprise au sol).

Vue du site



3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES TERRAINS AU NIVEAU DU 31 AVENUE JEAN JAURES

Création d'un secteur de hauteur spécifique



JUSTIFICATIONS



Ces terrains ont été repérés dans l'étude du CAUE 92 comme présentant un potentiel important en termes de mutabilité. La hauteur autorisée ici est de 15 m à l'égout du toit et 18 m au faitage (R+4+C). L'avenue Jean Jaurès est, à ce niveau, essentiellement composée d'un tissu ancien avec des constructions d'une hauteur moyenne de R+2+C. Afin de garantir une bonne insertion urbaine des futures constructions qui pourront être réalisées ici, il était important de garantir une inscription dans ce gabarit. C'est pourquoi un secteur de hauteur spécifique a été délimité ici.



Secteur de dispositions spécifiques définies par le règlement de :

- 1 : Zone UA, articles 9 et 10
- 2 : Zone UA, article 10
- 3 : Zone UE, articles 3, 6, 7, 9, 10, 12 et 13

Vue du site



Création d'un emplacement réservé



JUSTIFICATIONS

Ces terrains présentent également un enjeu en termes d'aménagement des espaces publics. Situé au début du centre ancien de Clamart, dans le prolongement de la rue piétonne, le site a également la particularité de se trouver à un endroit où l'espace public se réduit de manière brute avec pour conséquence l'émergence d'un pignon aveugle très prégnant. Ainsi, en complément du secteur de hauteur spécifique, un emplacement réservé pour l'élargissement du trottoir est instauré. Il permettra d'aménager ce point de manière plus fluide, accompagné d'une façade en biais qui éliminera le pignon aveugle.

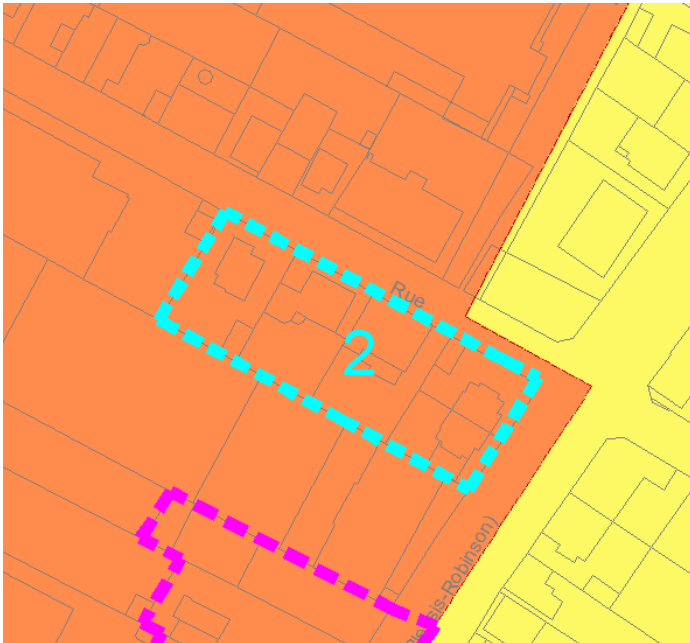
Extrait des tableaux des emplacements réservés après modification

Emplacements réservés pour voirie au bénéfice de la commune de Clamart signalés par un trait rouge sur le document graphique n°5.3			
N°	Voie / Dénomination	Objet	Superficie de la réserve
9	Avenue Jean Jaurès	Création d'un espace public	21 m ²

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES TERRAINS RUE PIERRE LOUVRIER

Création d'un secteur de hauteur spécifique



**Secteur de dispositions spécifiques
définies par le règlement de :**
1 : Zone UA, articles 9 et 10
2 : Zone UA, article 10
3 : Zone UE, articles 3, 6, 7, 9, 10, 12
et 13

JUSTIFICATIONS



Ces parcelles ont été repérées dans l'étude du CAUE 92 comme un ensemble à dominante pavillonnaire à préserver. L'étude préconisait de limiter la hauteur à R+2+C sur ces terrains.

En effet, cet ensemble constitue un espace de respiration, permettant également de dégager des vues, que la ville souhaite préserver. Les préconisations de l'étude du CAUE 92 sont donc suivies et intégrées au sein de la présente modification via l'instauration d'un secteur de dispositions spécifiques avec en l'occurrence une hauteur spécifique limitée 9m à l'égout et 12m au faitage.

Vue du site



3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

9.2 - En cas de construction dont plus de 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerces ou d'artisanat, l'emprise des bâtiments pourra être portée à 65% de la superficie du terrain.

9.3 - Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions dont plus de 50% de la surface de plancher est à destination de CINASPIC, à l'exception des constructions dans les cônes de vue et des bâtiments inscrits sur la liste des bâtiments remarquables.

9.4 - Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°1 identifié sur le plan de zonage, l'emprise au sol pourra être portée à 100 % de la superficie du terrain.

[...]

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximum

10.1 - Règle générale : la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou, en cas de toiture terrasse, au niveau de la dalle du plancher (hors attique),
- 18 mètres au faîtage.

[...]

10.8 - Au sein des secteurs de dispositions spécifiques (n°1 et 2) identifiés sur le plan de zonage la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique), et 12 m au faitage.

[...]

JUSTIFICATIONS



En cohérence avec la mise en place de secteurs de dispositions spécifiques sur le plan de zonage, au sein de la zone UA, qui ont pour objectif d'encadrer de futurs projets de manière à garantir la meilleure insertion possible au sein du tissu urbain existant, ou de préserver les spécificités de ces secteurs, le règlement est complété pour y indiquer l'emprise au sol (pour le secteur n°1) et la hauteur (pour les secteurs n°1 et 2) qui s'y appliquent.

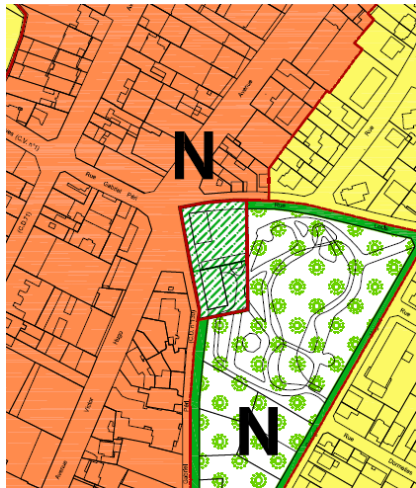
3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LE SITE AUTOUR DU PARC DE LA MAISON BLANCHE

Avant

Après

Aperçu



JUSTIFICATIONS

- ➔ À proximité du parc de la Maison Blanche, au niveau d'un carrefour important de l'avenue Victor Hugo, se trouve un ensemble de bâtiments hétéroclites, composé d'immeubles parfois peu qualitatifs. À proximité a été créé, au moment de la révision du PLU de 2016, un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ayant pour objet de permettre le remplacement de l'ancienne maison des associations par un équipement d'accueil en accompagnement du parc (comme par exemple l'implantation d'un restaurant guinguette). Ce projet permettrait d'accroître l'animation et l'attractivité de ce parc urbain de loisirs situé en plein centre-ville de Clamart, dont l'entrée n'est aujourd'hui pas lisible à cet endroit.
- Un projet d'aménagement global sur ce site permettrait d'une part la recomposition du bâti aux abords directs du parc et d'autre part un accompagnement de l'espace public qui valoriserait l'entrée du parc. Ce projet serait en lien avec l'ambition de la ville d'installer à l'entrée un équipement d'accueil en accompagnement du parc et serait complémentaire à l'opération réalisée récemment « les jardins d'Hugo » proche du parc, au sein de l'îlot Péri.
- La mise en place d'un périmètre de gel sur ces ensembles bâtis au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme permet d'engager une réflexion sur l'aménagement global de ce secteur.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le PLU identifie des périmètres permettant de sauvegarder des terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement au titre de la servitude de l'article [L.123-2 a\) L151-41 5°](#).

Ces périmètres sont repérés sur le document graphique (plan 5.1). Dans ces secteurs, la constructibilité est nulle.

JUSTIFICATIONS

➔ La constructibilité fixée, pour ce nouveau périmètre de gel, est identique aux autres secteurs de ce type existants sur la commune, à savoir nulle.

La seule modification ici consiste à indiquer le nouvel article du code qui s'applique, suite à la recodification.

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

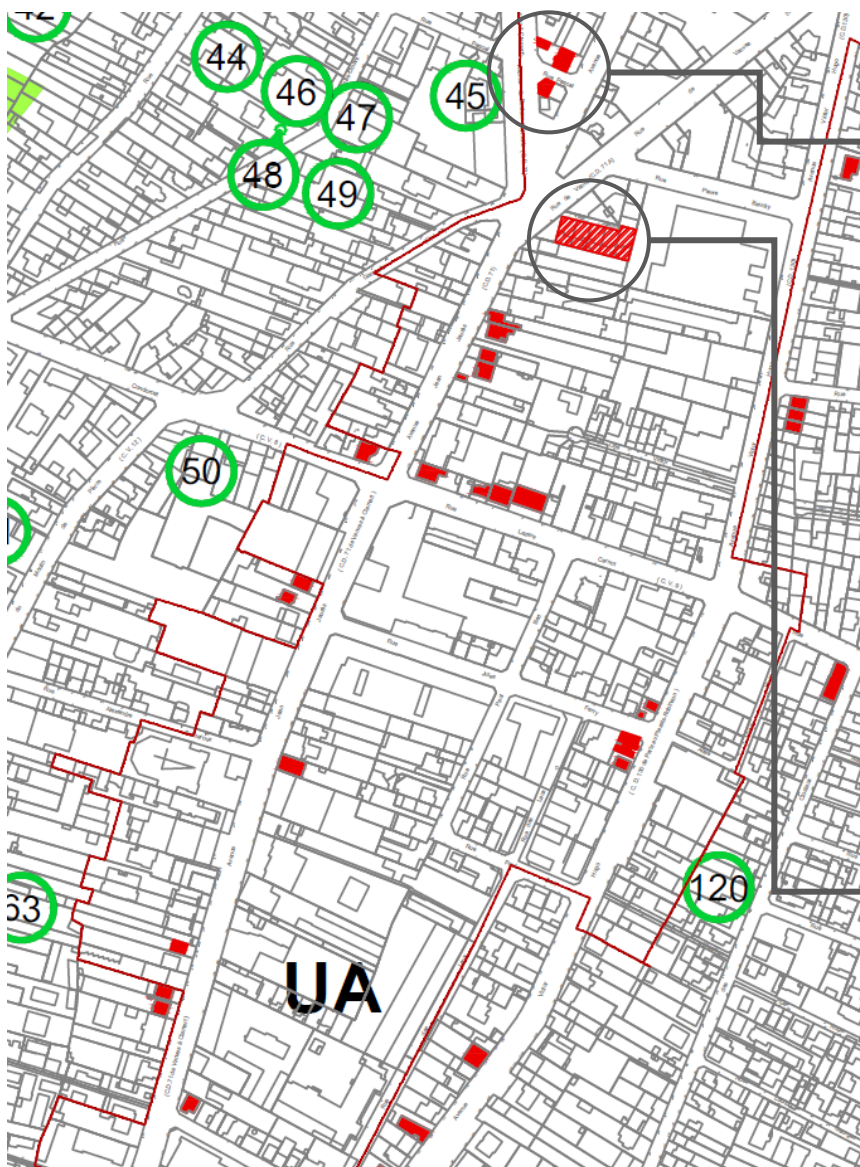
C/ Le patrimoine

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

Dans le cadre de l'étude paysagère du CAUE 92 portant sur le secteur des avenues Jean Jaurès et Victor Hugo, un certain nombre d'édifices bâtis présentant une valeur patrimoniale ont été repérés.

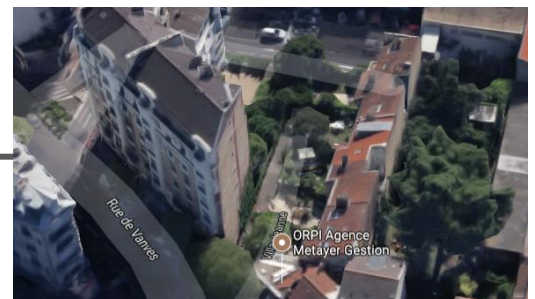
La modification du PLU intègre ces éléments et permet de compléter l'identification du patrimoine sur le secteur des avenues avec des éléments bâtis ponctuels et des ensembles bâtis remarquables. Cela permet par ailleurs d'aller dans le sens d'une mise en cohérence avec les éléments identifiés au titre de la ZPPAUP.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE REPÉRAGE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX





JUSTIFICATIONS

Ces deux maisons à l'angle de la rue Pascal et de l'avenue Jean Jaurès forment un ensemble singulier à préserver et font la transition entre les constructions à R+4 et le square. Elles sont repérées dans le cadre de l'étude du CAUE et de la ZPPAUP, justifiant leur identification et leur protection au titre du PLU.



JUSTIFICATIONS

Les villas Jeanne forment un ensemble patrimonial de qualité qu'il convient de préserver au titre du PLU. Elles sont par ailleurs identifiées au titre de la ZPPAUP, dans le secteur des villas et jardins parisiens.

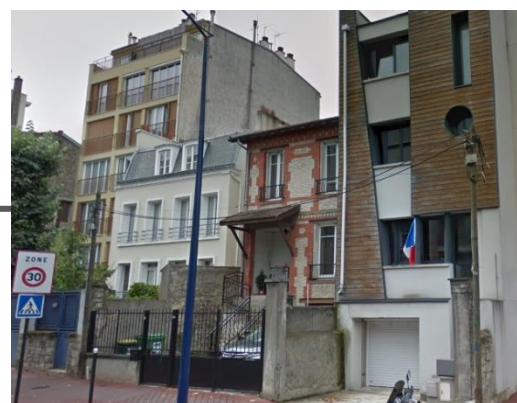
-  **Bâtiments remarquables**
-  **Ensembles bâtis remarquables**

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)



JUSTIFICATIONS

Cet ensemble de maisons est repéré dans le cadre de l'étude urbaine du CAUE comme particulièrement qualitatif d'un point de vue patrimonial et urbain. Il marque l'angle de l'avenue Victor Hugo et de la rue Jules Ferry et constitue une respiration. Son repérage au titre du patrimoine dans le PLU garantit la préservation des caractéristiques de cet ensemble.

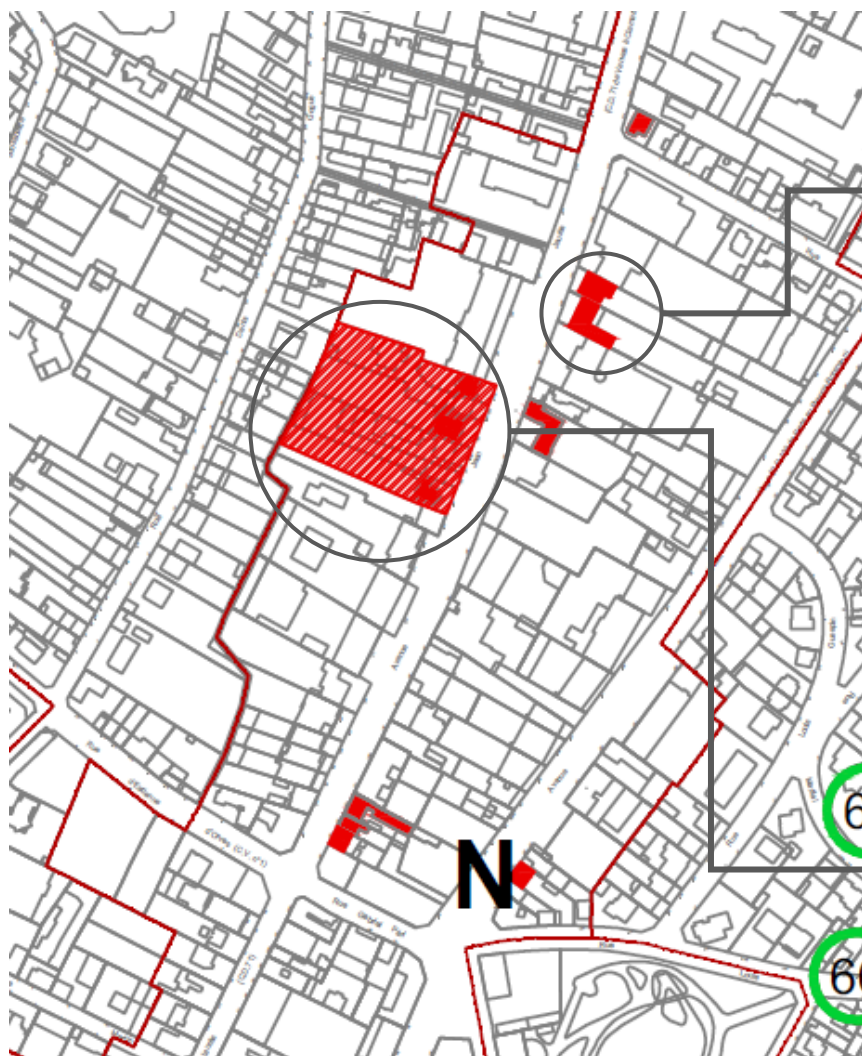




JUSTIFICATIONS

Au regard de la qualité architecturale (ornements de la façade, qualité des matériaux) de cette maison, il apparaît nécessaire de l'identifier au titre du PLU.

- Bâtiments remarquables**
- Ensembles bâtis remarquables**

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)



-  **Bâtiments remarquables**
-  **Ensembles bâtis remarquables**



JUSTIFICATIONS

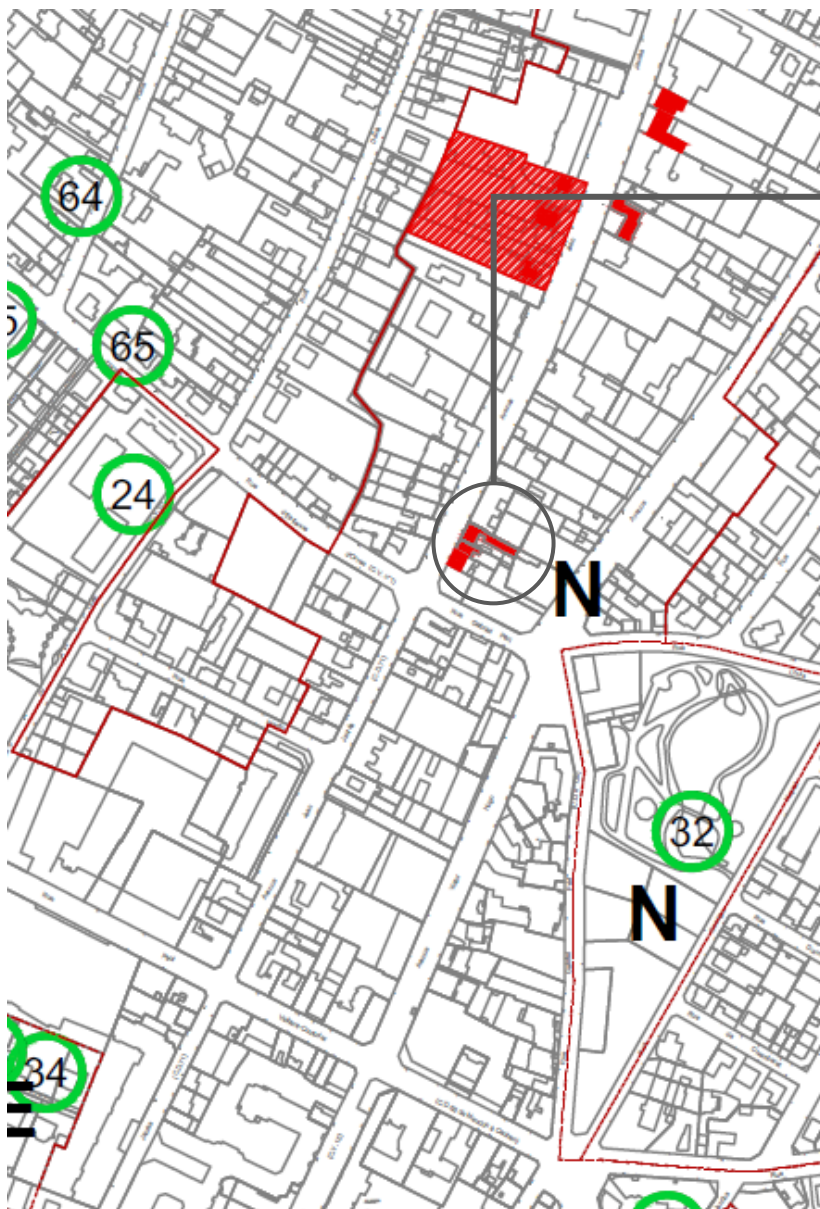
Ces deux maisons présentent une qualité architecturale conduisant à leur identification au titre du PLU. Elles sont par ailleurs repérées dans le cadre de l'étude urbaine du CAUE comme « bâti à préserver ».



JUSTIFICATIONS

Cette séquence de maisons présente une forte qualité urbaine et patrimoniale. Elle est identifiée dans le cadre de l'étude urbaine du CAUE, ainsi qu'au titre de la ZPPAUP en tant que « séquence urbaine à préserver ». Son identification au titre du PLU permet d'harmoniser les modalités de protection qui s'appliquent sur cet ensemble patrimonial, et d'en préserver les caractéristiques.



3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)



JUSTIFICATIONS



Les trois maisons forment un ensemble qualitatif à préserver et à mettre en valeur, identifié dans le cadre de l'étude urbaine et paysagère du CAUE. Cet ensemble est également repéré au titre de la ZPPAUP. Il convient ainsi d'assurer la protection dans le cadre du PLU au sein duquel une des trois maisons n'était pas identifiée avant la modification.

-  **Bâtiments remarquables**
-  **Ensembles bâtis remarquables**

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

LISTE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE AJOUTÉS

N°	Voie
66	Avenue Jean Jaurès
100	Avenue Jean Jaurès
102	Avenue Jean Jaurès
125	Avenue Jean Jaurès
221	Avenue Jean Jaurès
1	Rue Pascal

JUSTIFICATIONS



En cohérence avec les éléments identifiés sur le plan de zonage, la liste des éléments de patrimoine bâti, qui apparaît en annexe du règlement, a été complétée. De plus, une liste des ensembles bâtis remarquables a été créée et insérée à la suite de ces annexes.

LISTE DES ENSEMBLES BÂTIS REMARQUABLES CRÉÉS

N°	Rue/Ensemble
-	Les villas Jeanne
161	Avenue Victor Hugo
165	Avenue Victor Hugo
10	Rue Jules Ferry
11	Rue Jules Ferry
15	Rue Jules Ferry
17	Rue Jules Ferry
Du 87 au 91	Avenue Jean Jaurès

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

En complément de l'identification de nouveaux éléments bâtis ponctuels, des ensembles bâtis remarquables ont également été repérés et identifiés. Il s'agit d'une identification nouvelle au titre du PLU et le règlement doit donc être complété pour indiquer les règles qui s'appliquent sur cette nouvelle couche patrimoniale identifiée.

LES MODIFICATIONS

Titre 1 : dispositions générales

LE PLU PROTEGE CERTAINS BATIS ET ENSEMBLES BÂTIS IDENTIFIES COMME REMARQUABLES

Les éléments de patrimoine bâti, repérés au moyen d'un aplat rouge sur le document graphique n°5.4, sont remarquables : ils doivent être conservés. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général. La restauration ou reconstruction de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux. La liste complète de ces éléments est jointe en annexe n°4 du présent règlement.

Les ensembles bâtis remarquables repérés au moyen d'une hachure rouge sur le document graphique n°5,4, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

ARTICLE UA 11 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.7 - Cas particuliers

Pour permettre d'harmoniser les façades, la construction pourra être implantée sur la limite séparative latérale pour masquer le pignon de l'immeuble contigu.

Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable ou faisant partie d'un ensemble bâti remarquable figurant au PLU, l'implantation sur limite séparative est interdite.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.2 - Façades

(...)

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable ou d'un ensemble bâti remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

JUSTIFICATIONS

Une disposition spécifique a été ajoutée pour protéger plus particulièrement certains ensembles bâtis remarquables. En effet, la protection ponctuelle des bâtiments pris individuellement apparaissait moins pertinente et protectrice qu'une identification de l'ensemble bâti. C'est davantage l'ensemble des bâtiments qui présente une valeur patrimoniale et urbaine. La règle édictée en disposition générale du règlement permet d'éviter de porter atteinte à l'unité de l'ensemble. Par ailleurs, les mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur des constructions aux abords des éléments ponctuels de patrimoine s'appliquent aux ensembles bâtis remarquables repérés dans la zone UA. Cela permet de garantir un même degré de protection.

3/ Modifications liées à l'étude du CAUE 92 (secteur avenues J.Jaurès / V.Hugo et Galvents Corby)

D/ Les emplacements réservés

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

Dans le cadre de l'étude urbaine réalisée par le CAUE, un certain nombre d'espaces ont été repérés comme propices à des aménagements d'espaces publics de qualité. Afin de permettre ces aménagements, des emplacements réservés ont été définis.

LES MODIFICATIONS



JUSTIFICATIONS

145, avenue Jean Jaurès

Le CAUE préconise dans le cadre de son étude la réalisation d'un véritable parvis public devant l'église, qui servirait également aux usagers de l'école. La réalisation de ce parvis suppose la démolition du bâtiment implanté devant l'église. Un emplacement réservé est donc créé pour permettre la réalisation de cet espace public.



69, avenue Jean Jaurès

Le CAUE préconise la réduction de l'emprise de la parcelle de la maison afin de supprimer la rupture que génère le débord du jardin sur l'espace public. La mise en place d'un emplacement réservé doit permettre la réalisation d'un espace public de qualité.

Extrait du tableau des emplacements réservés après modification

Emplacements réservés pour voirie au bénéfice de la commune de Clamart signalés par un trait rouge sur le document graphique n°5.3			
N°	Voie / Dénomination	Objet	Superficie de la réserve
7	Avenue Jean Jaurès	Création d'un espace public	681 m ²
8	Avenue Jean Jaurès	Création d'aménagements publics	89 m ²

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

Au delà de l'étude du CAUE qui a identifié des sites et secteurs dit « de projet », au sein du périmètre étudié, d'autres secteurs de projet, nouveaux ou déjà identifiés dans le PLU, nécessitent des ajustements du document d'urbanisme. Il s'agit pour les projets déjà identifiés de permettre leur réalisation et pour les sites et secteurs d'enjeux nouveaux identifiés d'encadrer leur évolution dans un objectif de qualité urbaine et paysagère. Les différents sites concernés sont :

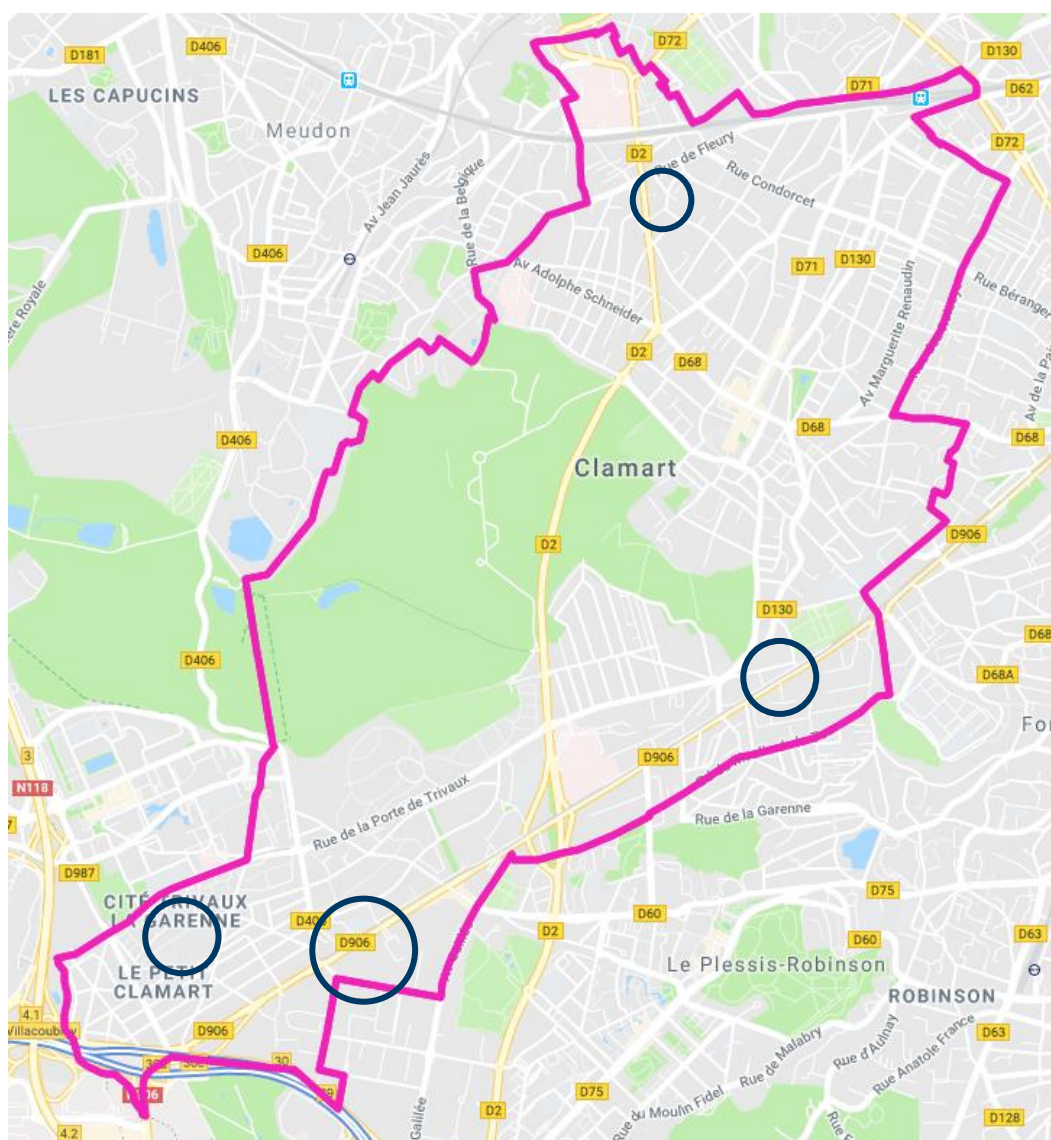
- Le projet Plaine Sud (OAP Plaine Sud)
- Le site des canaux
- Les abords de la RD 906 au niveau de la ZAC Panorama et de la station de tramway Soleil Levant
- Le site de Vezous, rue du Commandant Duval
- Le secteur de renouvellement urbain aux abords du Campus

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

« Organiser un développement urbain qualitatif »

- Proposer un développement urbain dans des secteurs bien desservis par les transports en commun »

Carte de localisation des différents secteurs d'enjeux :



4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS DE L'OAP PLAINE SUD

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

Dans toute la zone UB

13.1 - En UBb, UBc et UBd, pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

En UBa et UBb', pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

[...]

En UBb'

Dans le périmètre délimité par l'OAP Plaine Sud, il ne sera pas exigé de pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur les terrains qui accueillent des parkings souterrains existants uniquement.

[...]

JUSTIFICATIONS



Cette disposition a été intégrée pour prendre en compte la spécificité du site concerné par l'OAP Plaine Sud qui dispose d'une importante offre en parkings souterrains. Ces parkings seront réutilisés dans le cadre du projet et permettront de répondre aux besoins en stationnement. Toutefois, cette particularité propre à ce site de projet ne permet pas, techniquement, de respecter la règle de 10% de pleine terre fixée par le règlement, du moins sur certaines parcelles.

Une souplesse doit donc être intégrée au règlement afin de permettre la réalisation du projet en prenant en compte cette spécificité.

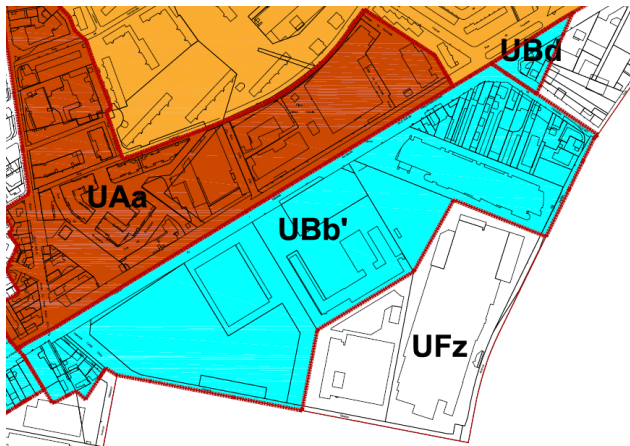
Par ailleurs, il convient de rappeler qu'à l'échelle du projet dans son ensemble, l'OAP définit un parti d'aménagement qui intègre des objectifs de réalisation d'espaces verts.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

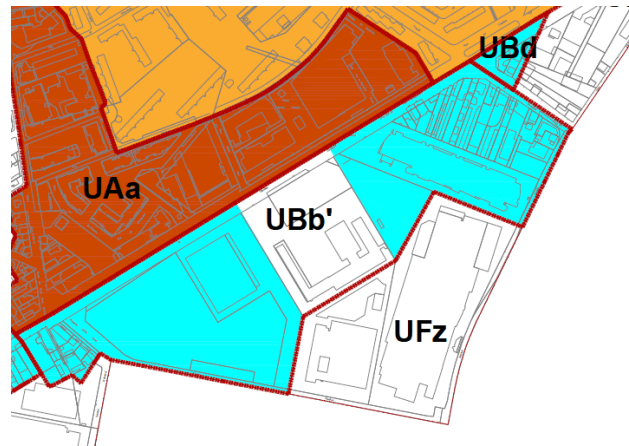
LES MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UBb' LES CANAUX

Modification du plan des servitudes (5.6) liées à la mixité sociale

Avant



Après



 25% MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER DES LOGEMENTS EN LOGEMENTS SOCIAUX

JUSTIFICATIONS

➔ Au regard des exigences en termes de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, qui sont assez importantes, et du taux de logement social à Clamart, une partie du secteur Plaine Sud (de la zone UBb') n'est plus soumise au taux de 25 % de logements sociaux, sans que cela remette en cause l'objectif de mixité sociale dans ce secteur, et à l'échelle du territoire communal.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM

10.4 - UBb' uniquement

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 20 mètres au faîtage
- 17 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) et 21 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale

Les hauteurs fixées ci-dessus pourront être augmentées de 3 mètres sur les terrains qui accueillent des parkings souterrains existants uniquement.

JUSTIFICATIONS

➔ La hauteur a été augmentée dans le secteur UBb' uniquement sur les terrains qui accueillent des parkings souterrains existants, afin de laisser la possibilité de réaliser un étage supplémentaire. Cela revient à passer de R+4+attique à R+5+attique, d'augmenter les hauteurs de plafonds de 3 mètres et la hauteur à l'égout de 3 mètres.

Cela permet d'offrir une souplesse dans la mesure où il s'agit de développer des projets d'ensemble, déjà encadrés par une OAP.

Au regard de la localisation stratégique du secteur, il semble opportun d'augmenter les hauteurs maximales autorisées pour permettre des projets de qualité dans les secteurs de projets. De plus, les hauteurs maximale autorisées ont été diminuées dans les secteurs présentant des enjeux de préservation.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE UBb' LES CANAUX

ARTICLE UB 12 – Stationnement

Recommandations Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension et hors réutilisation de l'existant) il est ainsi recommandé exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres

- 5 mètres de dégagement

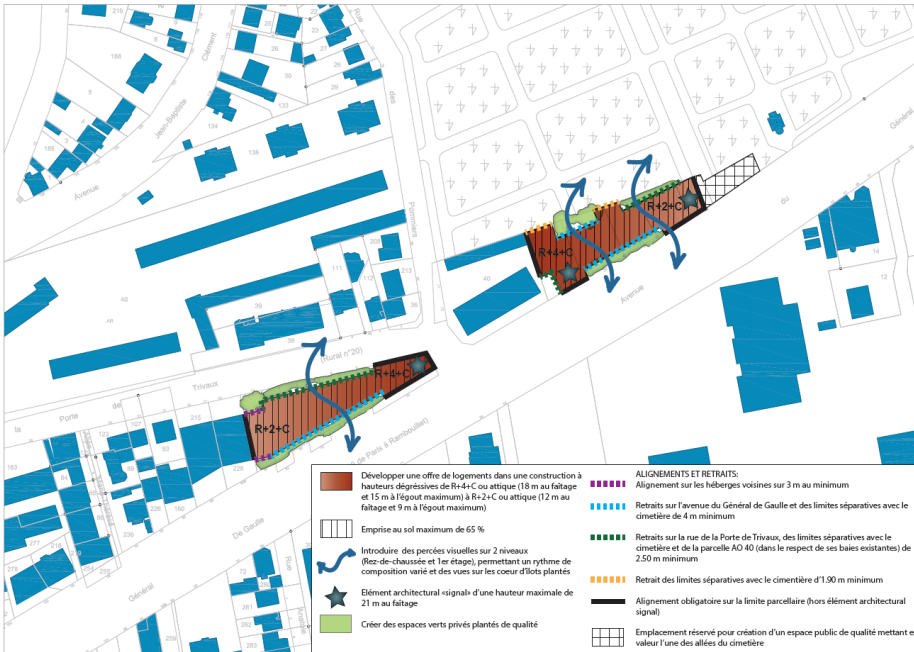
JUSTIFICATIONS

Dans la mesure où des places de stationnement existantes seront réutilisées dans le cadre de ce projet, la réutilisation de l'existant est exonéré de cette règle.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES ABORDS DE LA RD 906

Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



JUSTIFICATIONS

Ces terrains situés le long de la RD906, secteur en pleine mutation (arrivée du tramway, projet de la ZAC Panorama, etc.) présentent un réel potentiel et enjeu en termes de mutation. Au regard de la particularité du foncier et de la localisation stratégique de ces terrains, le souhait a été de définir des principes d'aménagement dans le cadre d'une OAP. Cela permettra de garantir la réalisation d'un projet urbain qualitatif qui participe à la production de logements et à la revalorisation et de qualification du secteur.

ARTICLE UB 6 – implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

UBa, UBb, UBb' et UBc

6.4 - Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

[...]

En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.

ARTICLE UB 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UBb et UBc uniquement

7.4 - Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur

Les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait.

Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux dispositions du 7.1.

[...]

En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.

JUSTIFICATIONS

L'OAP qui a été définis sur ce secteur intègre des principes d'implantations spécifiques que ce soit par rapport aux voies et espaces publics ou aux limites parcellaires.

Ces principes prennent en compte les particularités du site, de son foncier, de son environnement direct, avec pour objectif d'y développer un programme qualitatif qui s'incère au mieux dans le tissu urbain et qui permette la revalorisation du secteur.

Le règlement est donc ajusté pour faire le lien avec l'OAP en rappelant que les règles d'implantations de cette dernière s'appliquent sur ce secteur.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES ABORDS DE LA RD 906

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol

UBb UBb', UBc et UBd

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, l'emprise au sol ne pourra excéder 65% de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximum

10.3 - UBb uniquement

10.3.1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser sur une longueur de façade sur rue de 25 mètres maximum :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 18 mètres au faîtage
- ~~— 17 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et 20 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale~~

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, en dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, cette hauteur maximale peut être majorée de 1 mètre pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale sous réserve que cette bonification de hauteur se situe au RDC affecté à l'activité. La hauteur maximale des constructions ne pourra en aucun cas dépasser R + 4 + C.

[...]

10.3.3 – En UBb, dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, la hauteur maximale doit respecter les dispositions fixées par l'OAP.

[...]

10.5 - UBc uniquement

10.5-1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 16 mètres au faîtage
- ~~- 14 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et à l'acrotère et 18 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale.~~

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, en dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, cette hauteur maximale peut être majorée de 1 mètre pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale sous réserve que cette bonification de hauteur se situe au RDC affecté à l'activité. La hauteur maximale des constructions ne pourra en aucun cas dépasser R + 3 + C.

JUSTIFICATIONS

Au regard de la particularité du site de l'OAP, et notamment de son foncier, il était nécessaire d'autoriser une emprise au sol légèrement supérieure pour permettre la réalisation d'un projet qualitatif et valorisant pour le secteur.

Cette disposition spécifique qui est intégrée à l'article 10 de la zone UB permet de faire le lien avec l'OAP créée en ce qui concerne la règle de hauteur. En effet, la règle qui s'y applique est bien celle déclinée au sein de l'OAP. Il était nécessaire que le règlement le précise de manière à ce que les futures constructions s'inscrivent bien dans les principes d'organisation urbaine et paysagère tels que définis au sein de cette OAP.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES ABORDS DE LA RD 906

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

Dans toute la zone UB

13.1 - En UBb, UBc et UBd, pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

En UBa et UBb', pour tout projet de construction, au moins 25% de la superficie devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

13.2 - Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.

[...]

En UBb

Dans le périmètre délimité par l'OAP Abords de la RD906, les dispositions des 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas. Toute construction devra respecter les aménagements paysagers tels que définis par l'OAP.

[...]

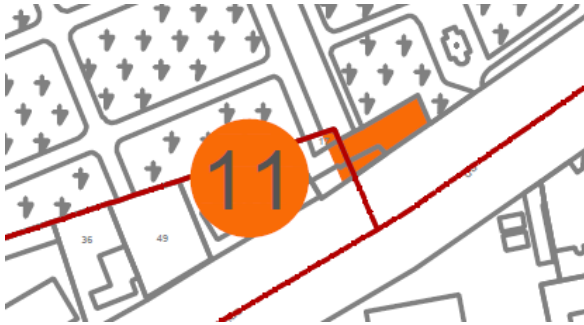
JUSTIFICATIONS

Cette disposition spécifique qui s'applique sur l'OAP aux abords de la RD906 de la zone UB a pour objectif d'apporter une souplesse dans la mesure où il s'agit de développer des projets d'ensemble, déjà encadrés par une OAP. Il s'agit également de prendre en compte la spécificité des sites en question, et notamment la forme de ces terrains, en pointe, avec peu de profondeur. Il s'agit donc de permettre de valoriser ces deux sites à travers un projet urbain, sans le contraindre à cet article, en sachant que tout projet devra respecter l'OAP et que celle-ci impose des aménagements paysagers et espaces de jardin.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES ABORDS DE LA RD 906

Création d'un emplacement réservé

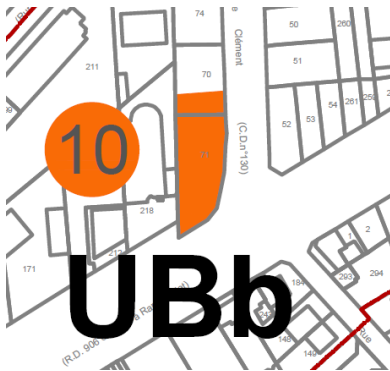


JUSTIFICATIONS

➔ Un emplacement réservé est créé en continuité du cimetière afin d'être en cohérence avec l'orientation de l'OAP visant à créer un espace public de qualité pour mettre en valeur l'une des allées du cimetière.

Emplacements réservés pour voirie au bénéfice de la commune de Clamart signalés par un trait rouge sur le document graphique n°5.3			
N°	Voie	Objet	Superficie
11	Av. du Général de Gaulle	Création d'un espace public	287 m ²

LA MODIFICATION POUR LA CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC AVENUE JEAN-BAPTISTE CLÉMENT



➔ L'objectif de la ville est de créer, sur ces terrains à l'angle des avenues Jean-Baptiste Clément et du Général de Gaulle, un espace public qualitatif en lien avec l'espace public situé en face, et la station de tram « Soleil Levant » situés avenue du Général de Gaulle. La définition d'un emplacement réservé doit permettre la réalisation de ce projet.

Extrait des tableaux des emplacements réservés après modification

Emplacements réservés pour voirie au bénéfice de la commune de Clamart signalés par un trait rouge sur le document graphique n°5.3			
N°	Voie / Dénomination	Objet	Superficie de la réserve
10	Avenue Jean-Baptiste Clément	Création d'un espace public	713 m ²

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE SITE VEZOUS

Création d'un secteur de dispositions spécifiques



Secteur de dispositions spécifiques définies par le règlement de :
1 : Zone UA, articles 9 et 10
2 : Zone UA, article 10
3 : Zone UE, articles 3, 6, 7, 9, 10, 12 et 13

ARTICLE UE 3 – Accès et voirie

3.2 - La largeur des voies d'accès ~~desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation~~ ne peut en aucun cas être inférieure à : 3.50 m.

- 3,5 mètres si elles desservent jusqu'à 2 logements,
- 8 mètres si elles desservent 3 logements et plus.

Toutefois, la largeur peut être réduite à 5 mètres lorsque la voie d'accès est en sens unique.

Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain. Cette disposition ne s'applique pas au secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage.

3.3 – Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, la largeur des voies d'accès desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à : 3.50 m.

JUSTIFICATIONS



Un sous-secteur a été créé afin de permettre la réalisation d'un projet comprenant 11 maisons de ville ainsi qu'une maison composée de 3 logements locatifs sociaux. Ce projet, qui est prévu depuis de longue date, n'est pas compatible avec certaines règles issues de la modification. Le souhait de la ville, au regard de l'ancienneté de ce projet, et de son apport en logements sociaux, est de rendre possible sa réalisation. Ainsi, un secteur de dispositions spécifique est créé afin que certaines règles du PLU actuel s'y appliquent.

JUSTIFICATIONS



Le projet à l'angle des Villas Fleury et de la rue des Vezous a été conçu avec la règle actuelle du PLU concernant les dimensions des accès. La conception du projet ne permet pas d'appliquer la règle modifiée. La règle actuelle est donc maintenue uniquement pour ce secteur spécifique.

Par ailleurs, une exception est faite sur ce secteur concernant la règle du seul accès autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade de manière à ne pas bloquer le projet.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE SITE VEZOUS

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

[...]

6.1 - ~~Pour les voies ≤ 4 mètres :~~

~~Les constructions devront être implantées à 4 m au minimum de l'axe de la voie actuelle ou future. Une exception est autorisée pour les aménagements concernant le stockage avant ramassage des ordures ménagères dans les conditions édictées à l'article 4.4.~~

6.2 - ~~Pour les voies > à 4 mètres :~~

Les constructions devront être implantées à ~~4 mètres~~ 6 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Une exception est autorisée pour les aménagements concernant le stockage avant ramassage des ordures ménagères dans les conditions édictées à l'article 4.4.

6.2 - Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage :

Pour les voies ≤ 4 mètres :

Les constructions devront être implantées à 4 m au minimum de l'axe de la voie actuelle ou future. Une exception est autorisée pour les aménagements concernant le stockage avant ramassage des ordures ménagères dans les conditions édictées à l'article 4.4.

Pour les voies > à 4 mètres :

Les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.1

6.3 - Il est fait exception aux dispositions des articles 6.1 et 6.2 dans le cas :

- d'implantation de garages individuels au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage.
- des constructions de garages individuels qui sont autorisées dans la marge de recul, en cas de mur de soutènement ou si la pente du terrain naturel est supérieure à 20%.

[...]

- Des travaux de modification de façade, d'extension ou de surélévation sur des constructions à usage d'habitation dont l'implantation ne respecte pas les reculements définis ci-dessus, qui peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans ce reculement de ~~4 mètres~~ 6 mètres.

[...]

JUSTIFICATIONS



Le projet à l'angle des Villas Fleury et de la rue des Vezous a été conçu avec la règle actuelle du PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La conception du projet ne permet pas d'appliquer la règle modifiée. La règle actuelle est donc maintenue uniquement pour ce secteur spécifique. De plus, une exception est ajoutée de manière à pouvoir réaliser les garages dans la marge de recul.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE SITE VEZOUS

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...]

7.3 – Pour le secteur de dispositions spécifiques n°3 uniquement :

Les constructions sont autorisées sur la ou les limites séparatives joignant l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être conforme aux dispositions du 7.1.

[...]

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

[...]

9.2 – Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage :

Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m², l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Pour les terrains supérieurs à 500 m² : L'emprise au sol sera calculée par tranche :

- Première tranche de 500 m² de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.
- Deuxième tranche de 500 m² de terrain : l'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Au-delà, l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

[...]

9.6 – Dans le secteur de dispositions spécifiques n°3, le linéaire de façade de chaque construction isolée ne devra excéder 15 mètres.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

10.2 Pour le secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage uniquement :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher ;
- 11 mètres au faîtage

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment...).

JUSTIFICATIONS



Le projet à l'angle des Villas Fleury et de la rue des Vezous a été conçu avec la règle actuelle du PLU concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives. La conception du projet ne permet pas d'appliquer la règle modifiée. La règle actuelle est donc maintenue uniquement pour ce secteur spécifique.

JUSTIFICATIONS



Le projet à l'angle des Villas Fleury et de la rue des Vezous a été conçu avec la règle actuelle du PLU concernant l'emprise au sol. La conception du projet ne permet pas d'appliquer la règle modifiée. La règle actuelle est donc maintenue uniquement pour ce secteur spécifique.

JUSTIFICATIONS



Le projet à l'angle des Villas Fleury et de la rue des Vezous a été conçu avec la règle actuelle du PLU concernant la hauteur. La conception du projet ne permet pas d'appliquer la règle modifiée. La règle actuelle est donc maintenue uniquement pour ce secteur spécifique.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE SITE VEZOUS

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - Modalités de réalisation

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

~~A partir de la création de 5 places de stationnement, une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement devra être réalisée en sous-sol.~~ Pour les constructions comportant plus de 3 logements, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage, pour les constructions comportant plus de 3 logements, 50% des places de stationnement devra être réalisée soit en sous-sol, soit au sein d'une construction attenante à la construction principale.

Stationnement automobile

1 place par logement ~~et~~
2 places pour tout logement ≥ 75 m² SdP.
3 places pour tout logement ≥ 150 m² SdP.
[...]

Pour le secteur de dispositions spécifiques n°3 identifié sur le plan de zonage uniquement :

1 place par logement
2 places pour tout logement ≥ 150 m² SdP.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]
13.2 – Au sein du secteur de dispositions spécifiques n°3, pour tout projet de construction, au moins 40% de la surface du terrain devra être traité en espace vert de pleine terre.
[...]

JUSTIFICATIONS



Le projet à l'angle des Villas Fleury et de la rue des Vezous prévoit la réalisation d'une partie des places de stationnement au sein de garages attenants à chaque construction à laquelle sont rattachées les places de stationnement. Cette règle permet notamment d'éviter la construction de bâtiments à destination de garages, d'un seul tenant, peu qualitatifs à l'échelle du projet. De plus, les garages attenants à chaque construction où en sous-sol permettant la création de plus vastes espaces verts de pleine terre et une plus forte qualité paysagère du projet.

Concernant le nombre de places imposées, seules deux tranches sont définies pour ce secteur spécifique de manière à ne pas imposer un nombre de place disproportionné sur une opération d'ensemble de ce type.

JUSTIFICATIONS



Le projet à l'angle des Villas Fleury et de la rue des Vezous a été conçu avec la règle actuelle du PLU les espaces libres et les plantations. La conception du projet ne permet pas d'appliquer la règle modifiée. La règle actuelle est donc maintenue uniquement pour ce secteur spécifique.

4/ Modifications liées aux autres secteurs de projet de la ville

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN AUX ABORDS DU CAMPUS

ARTICLE UCa 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

[...]

8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

- la hauteur de la façade la plus haute **moins 3 mètres**, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales ;
- la hauteur de la façade la plus basse **moins 3 mètres**, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et secondaires éclairant des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte ;

[...]

JUSTIFICATIONS



Un ajustement de la règle à l'article 8 est apportée de manière à assurer une meilleure intégration dans le site du projet d'aménagement global qui existe sur le site et de permettre sa réalisation.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

Après un an et demi d'application du nouveau PLU un certain nombre d'erreurs matérielles à corriger, de précisions à apporter, de formulations à revoir ont été relevées. Les modifications qui suivent visent donc à rectifier ces différents points qui concernent essentiellement les sujets suivants :

Concernant des secteurs de projets, le long de la RD 906 (zones UB, UAa)

- Des ajustements du règlement concernant le projet de la ZAC Panorama (zone UBa).
- L'interdiction d'implantation de commerces sur certains secteurs spécifiques (zone UB).
- Des rectifications ou précisions concernant la règle de hauteur (zones UAa et UB).
- L'encadrement plus précis des règles concernant les percées visuelles (zone UB).

Concernant l'ensemble des zones de manière transversale

- Des précisions, ajustements, des règles de stationnement.
- Des précisions, compléments, concernant des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.
- Des précisions ou compléments des définitions.
- Divers ajustements plus ponctuels

Enfin, dans le cadre de la présente modification sont aussi mises à jour les annexes du PLU qui ont évolué depuis la révision.

A/ Secteurs de projets le long de la RD906

LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LA ZAC PANORAMA (zone UBa)

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

UBa, UBb, UBb' et UBc

6.4 - Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

En UBa il est autorisé, pour une même construction, de s'implanter à la fois à l'alignement et en retrait sous réserve qu'en cas de retrait, la/les façades de la construction soient implantées à 2,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

[...]

6.9 – Saillies

[...]

En UBa uniquement

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,20 m sur le plan de la façade.

JUSTIFICATIONS



Cette modification a pour objet d'insérer une certaine souplesse de manière à autoriser les implantations mixtes au sein du projet de ZAC. L'objectif est de permettre une diversité dans les architectures, les rythmes et les animations de façade.



Cette disposition spécifique, qui s'applique uniquement en zone UBa constitue une mise en cohérence avec le projet de la ZAC Panorama et l'architecture qui y est développée.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

ARTICLE UB 10 – Les hauteurs maximales

10.2 - UBa uniquement

[...]

Un Des dépassements ponctuels de la hauteur des constructions pourra être autorisé pour des raisons urbanistiques, paysagères ou architecturales, sans excéder une hauteur de 19 mètres à l'égout et 24 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 12 – Stationnement

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
[...]	[...]	[...]
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres. En Uba uniquement Les places de car ne sont pas exigées.	
[...]	[...]	

JUSTIFICATIONS



Cette règle vise à favoriser une diversité architecturale. Elle est précisée et clarifiée pour ne pas limiter cette souplesse de hauteur en un seul point ce qui va à l'encontre de l'objectif de cette disposition.

JUSTIFICATIONS



Dans le cadre du projet d'envergure de la ZAC Panorama, et de son plan d'aménagement, des places spécifiques pour les cars sont prévues sur l'espace public à proximité. Le règlement, sur ce point spécifique, peut donc prendre en compte cela et être adapté en zone UBa.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES LINÉAIRES COMMERCIAUX (zone UB)

ARTICLE 1 (zones UB, UF, UE) – Occupation et utilisation du sol interdites

[...]

1.5 - le long du linéaire identifié au document graphique (5.1) sur l'avenue Général de Gaulle, les constructions à destination de commerces, d'artisanat ou de service.

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

En UBb', UBb et UBc uniquement

6.5 - En dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, le rez-de-chaussée des immeubles dont au moins 50% du linéaire du rez-de-chaussée est affecté au commerce ou à l'artisanat ~~et aux services~~ doit être implanté à l'alignement sur la RD 906.

En dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, le rez-de-chaussée des immeubles dont au moins 50% du linéaire du rez-de-chaussée est affecté aux services peut être implanté à l'alignement sur la RD 906 ou en retrait. En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

[...]

ARTICLE 9 – Emprise au sol

UBb et UBc

9.3 - En cas de construction dont plus de 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerces ou d'artisanat, en dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, l'emprise des bâtiments pourra être portée à 65% de la superficie du terrain.

JUSTIFICATIONS

Est introduite l'interdiction d'implantation de locaux à destination de commerces, artisanat ou services sur certains linéaires de la RD906 de manière à éviter la dispersion de ce type d'activités et ainsi affirmer et conforter les polarités commerciales existantes et structurantes.

Le principe d'une implantation du commerce ou de l'artisanat à l'alignement est maintenu. Toutefois, pour des raisons de fonctionnement et pour laisser une souplesse en termes d'organisation urbaine et paysagère, le retrait est permis pour les locaux à destination de services situés en rez-de-chaussée.

Cette précision vise à clarifier les secteurs sur lesquels s'applique cette disposition et ceux où elle ne s'applique pas.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES LINÉAIRES COMMERCIAUX (zone UB)

ARTICLE 10 – Hauteur maximum

JUSTIFICATIONS

10.3 - UBb uniquement

10.3.1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser sur une longueur de façade sur rue de 25 mètres maximum :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)

- 18 mètres au faîtage

~~- 17 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et 20 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale~~

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, en dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, cette hauteur maximale peut être majorée de 1 mètre pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale sous réserve que cette bonification de hauteur se situe au RDC affecté à l'activité. La hauteur maximale des constructions ne pourra en aucun cas dépasser R+4+C.

[...]

10.5 - UBc uniquement

10.5-1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)

- 16 mètres au faîtage

~~- 14 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et à l'acrotère et 18 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale.~~

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, en dehors des linéaires repérés graphiquement et définis au 1.5, cette hauteur maximale peut être majorée de 1 mètre pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale sous réserve que cette bonification de hauteur se situe au RDC affecté à l'activité. La hauteur maximale des constructions ne pourra en aucun cas dépasser R+3+C.

[...]

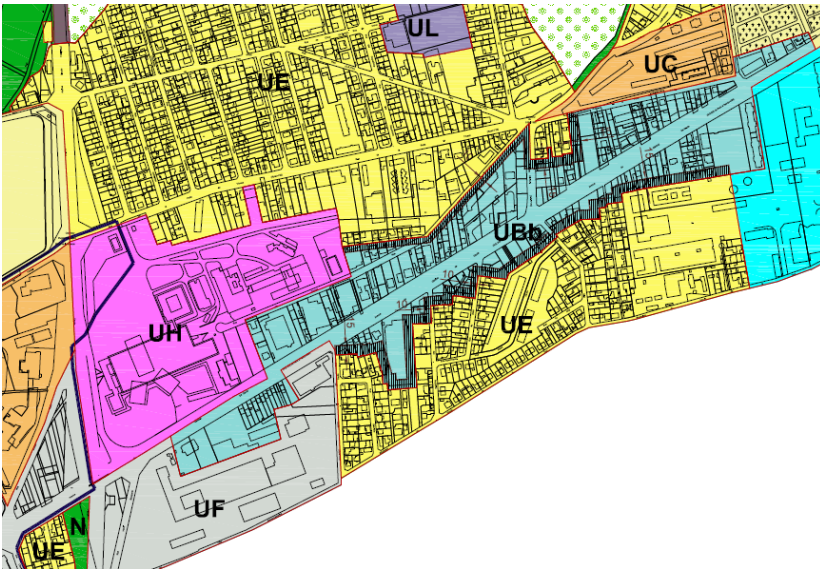
Une disposition spécifique est introduite concernant l'avenue du Général de Gaulle, de manière à offrir une majoration de hauteur pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale. Cela s'impose aux rez-de-chaussée et a bien pour objectif de disposer de rez-de-chaussée commerciaux plus généreux pour ce type d'activité et ainsi gagner aussi bien en visibilité qu'en fonctionnalité.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

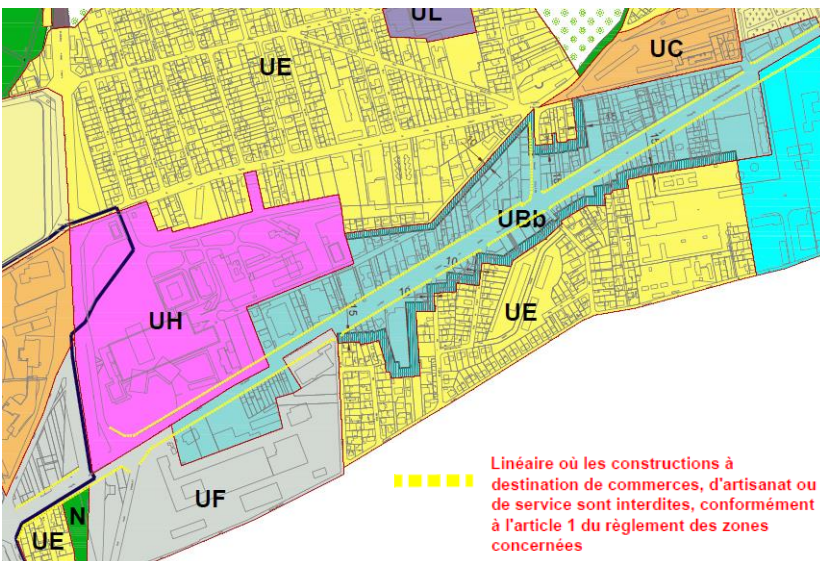
LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES LINÉAIRES COMMERCIAUX (zone UB)

Modification du plan de zonage

Avant



Après



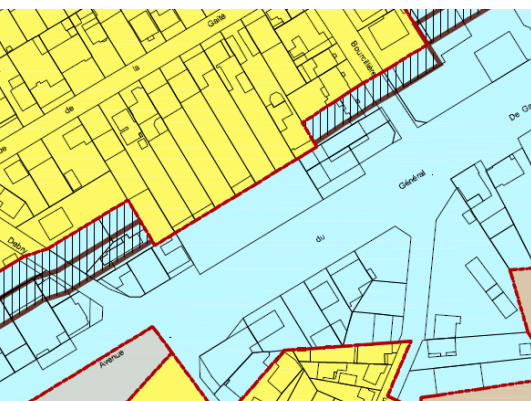
JUSTIFICATIONS

Est introduite l'interdiction d'implantation de locaux à destination de commerces, artisanat ou services sur certains linéaires de la RD906 de manière à éviter la dispersion de ce type d'activités et ainsi affirmer et conforter les polarités commerciales existantes et structurantes.

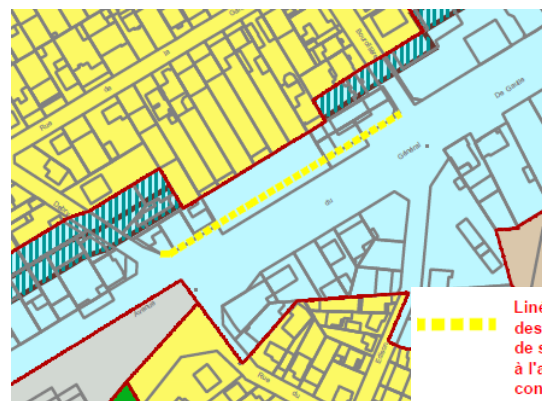
Ces linéaires répondent à une volonté politique de ne pas favoriser l'implantation de cellules commerciales tout le long de la RD906, mais bien de créer des polarités commerciales dynamiques et de renforcer les polarités existantes.

Est ainsi reporté un linéaire spécifique sur le plan de zonage afin de viser précisément les secteurs concernés.

Avant



Après



5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LES RÈGLES DE HAUTEUR (zones UAa et UB)

ARTICLE UAa 10 – Hauteur maximum

10.1 - Compte tenu du plafond de la zone :

A l'exception des pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, la hauteur maximale des constructions, y compris les équipements techniques attiques, ne pourra dépasser 20 mètres.

~~10.2 — Sous le couloir affecté aux lignes électriques figuré au plan des servitudes d'utilité publique entre le poste de la Raie Tortue et le pylône 4 de la ligne, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.~~

[...]

ARTICLE UBb et UBc 10 – Hauteur maximum

10.3 - UBb uniquement

10.3.1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser sur une longueur de façade sur rue de 25 mètres maximum :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 18 mètres au faîtage
- 17 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et 20 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale

[...]

Au-delà des 25 mètres de façade sur rue, la hauteur des constructions ne pourra dépasser :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher.
- 15 mètres au faîtage
- 14 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale

[...]

10.5 - UBc uniquement

10.5-1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau dalle de plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique)
- 16 mètres au faîtage
- 14 mètres à l'égout du toit ou au niveau de la dalle de plancher et à l'acrotère et 18 mètres au faîtage pour les constructions dont le rez-de-chaussée est majoritairement affecté à une activité commerciale ou artisanale.

[...]

JUSTIFICATIONS



L'incohérence entre les dispositions 10.1 et 10.5. est levée. En effet, en 10.5, le règlement précise que la hauteur s'apprécie hors équipements techniques.

La zone UAa n'étant pas concernée par la servitude d'utilité publique, cette disposition n'a pas lieu d'être et est supprimée.



La règle est complétée, pour les zones UBb et UBc, afin de préciser la hauteur autorisée en cas de toiture terrasse.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES PRÉCISIONS DES RÈGLES CONCERNANT LES PERCÉES VISUELLES (zone UB)

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

En UBb et UBc uniquement

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, il est exigé sur cette façade au moins une percée visuelle **située à partir du rez-de-chaussée et sur un ou plusieurs niveaux** formant séquence **(6M de largeur au minimum)**. ~~Cette percée doit être réalisée sur une hauteur d'au moins deux niveaux.~~ L'addition de la largeur et de la hauteur de la percée doit être au minimum de 10,5 m.

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

[...]

JUSTIFICATIONS



Il est précisé que les percées visuelles doivent se situer en rez-de-chaussée de manière à ce qu'elles soient perçues à l'échelle du piéton notamment. Par ailleurs, les dimensions de ces percées sont légèrement revues pour garantir une proportion harmonieuse de ces ouvertures.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

B/ Modifications transversales

LES AJUSTEMENTS CONCERNANT LE STATIONNEMENT (article 12, toutes zones)

ARTICLE 12 – Stationnement

12.1 - Modalités de réalisation

[...]

A partir de la création de ~~5 places~~ 3 places de stationnement, ~~une proportion de 50% au moins des surfaces totales~~ la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol ~~sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant~~. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

[...]

Recommandations Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. **Pour toute nouvelle construction (hors extension)** il est ainsi **recommandé exigé** de respecter les dimensions **minimales** ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

[...]

Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

[...]

JUSTIFICATIONS



Cette modification permettra de mieux gérer le stationnement pour les opérations importantes (qui nécessitent la réalisation d'au moins 3 places). Cela permettra également de limiter l'impact que peut avoir le stationnement sur les paysages et la qualité des espaces d'accompagnement des constructions mais aussi en termes d'imperméabilisation des sols.



Le passage d'une recommandation à une obligation concernant le dimensionnement des places doit permettre de garantir la réelle bonne accessibilité des places de stationnement.



Un complément est apporté à cette disposition de manière à prévoir, au delà des locaux destinés aux vélos, de gérer leur accessibilité.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

12.4 - Normes de stationnement des automobiles pour les extensions, surélévations changements de destination, réhabilitations et suppression d'emplacement

Extensions, changements de destination et surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU

Pour les extensions, surélévations, changements de destination et la création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne créant pas de logement supplémentaire et de moins de 40m² 20m² de surface de plancher, aucune obligation en matière de stationnement ne sera imposée si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 40m² 20m² à compter de la date d'approbation du PLU.

En cas d'extension, de surélévation ou de création d'annexes d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucune place de stationnement, il sera demandé un nombre de places correspondant ~~aux normes décrites au 12.2 au prorata de la surface de plancher créée si la surface de plancher créée~~ à l'occasion de la réalisation du projet ~~si celle-ci excède 40m² 20m²~~ ou que le projet implique la création de logements supplémentaires.

[...]



Le seuil sous lequel aucune place supplémentaire n'est imposée en cas d'extension est abaissé. En effet, celui-ci était élevé et il s'est avéré que de telles extensions avaient la plupart du temps pour conséquence une augmentation du taux de motorisation et donc des besoins en stationnement.



En cas d'extension d'un bâtiment ne disposant pas, à l'origine, de places de stationnement, il ne sera imposé des places supplémentaires qu'au prorata de la surface de plancher créée pour éviter de demander un nombre de places trop important et qui serait, dans de nombreux cas, impossible à réaliser.

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
[...]	[...]	[...]
Commerces et artisanat	[...]	2 roues non motorisés surface supérieure à 500m ² SdP : a minima 1,5m ² pour 500m ² . On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
[...]	[...]	



Cette disposition, qui s'avère peu utile, et difficile à instruire, est supprimée.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES AJUSTEMENTS DES RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES (toutes zones)

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

En **UBb'**, UBb et UBc uniquement
[...]

Dans les étages des immeubles sont autorisés des reculs partiels ou complets de façade ~~au rez-de-chaussée~~ par rapport à l'alignement.

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

6.1 - Règle générale

6.1 - Les constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

6.1.2 - Il est fait exception à cette règle :
[...]

Afin de permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

De même, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

[...]

6.1.3 - Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Lorsque l'une au moins des deux voies n'est pas ouverte à la circulation automobile et/ou n'est pas carrossable, et uniquement dans le cas d'une implantation en retrait, la création d'un pan coupé n'est pas obligatoire.

JUSTIFICATIONS



Cette souplesse concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies est étendue à la zone UBb' et revue dans son écriture pour atteindre l'objectif de rendre plus qualitatifs les projets et autoriser plus de possibilités architecturales.



Les compléments apportés permettent de préciser et d'élargir les cas où les constructions peuvent s'implanter différemment en intégrant la prise en compte de l'environnement immédiat des constructions existantes, ou pour permettre ponctuellement l'édification d'un élément remarquable. Ces ajustements s'inscrivent également dans une logique qui consiste à favoriser l'intelligence des projets et leur insertion dans le tissu urbain et paysager existant.



Il s'avère que l'obligation d'un pan coupé n'est pas pertinente dans certains cas. Est donc introduite une souplesse pour ne pas en imposer sous certaines conditions.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES AJUSTEMENTS ET PRÉCISIONS DES DÉFINITIONS (définitions)

ANNEXE 1 – Liste des définitions

[...]

BAIE

Ouverture qui permet de voir à l'extérieur ou qui laisse passer la lumière et l'air.

[...]

EGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

[...]

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception :

[...]

- Des pergolas dans une limite de 20 m²

ESPACES VERTS

Définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat avec une épaisseur minimale de 80 cm de substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. (1)

Les surfaces de type « evergreen », gravillonné, etc. ne sont pas comptabilisées en espaces verts.

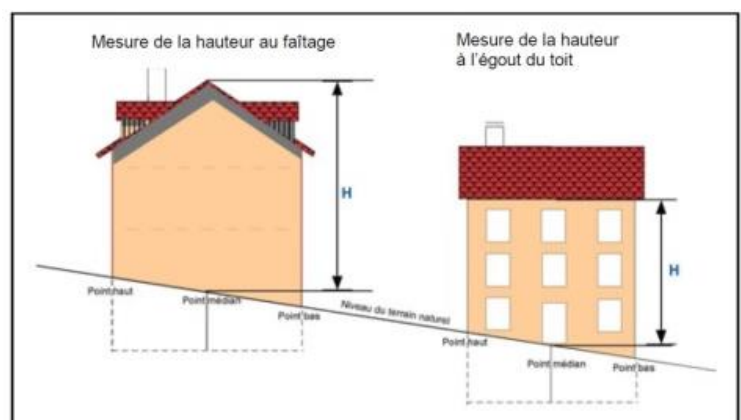
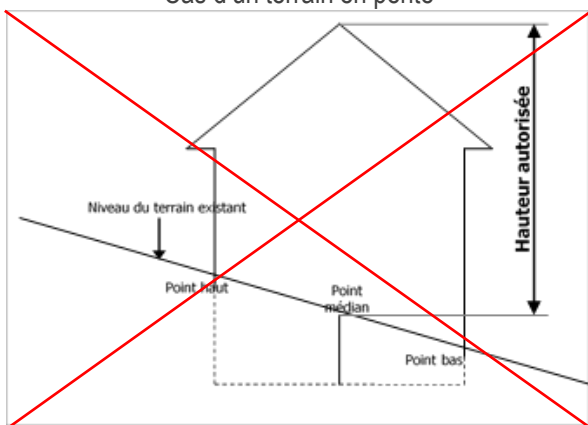
[...]

FAÇADE

Face verticale dépourvue d'angle, en élévation d'un bâtiment hors la cinquième façade que constitue la toiture.

Mesure de la hauteur au faîtage dans le cas d'un terrain en pente

Cas d'un terrain en pente



Le schéma illustrant la mesure des hauteurs en cas de terrain en pente est remplacé par un schéma mis en cohérence avec l'article 10.7 du règlement de la zone UE.

JUSTIFICATIONS

La définition d'une baie est ajoutée de manière à faciliter la compréhension de cette notion et l'instruction des permis.

La notion d'égout du toit n'était pas définie. Dans la mesure où le règlement fait régulièrement référence à cette notion, sa définition est ajoutée permettant ainsi de clarifier la règle de hauteur.

Les pergolas sont exemptées de l'emprise au sol, dans une limite de superficie, dans la mesure où elles ne présentent pas de couverture étanche.

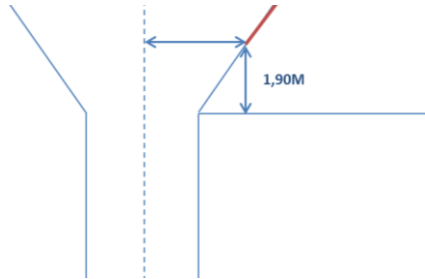
La définition est précisée et illustrée en montrant des exemples de surfaces qui ne sont pas comptabilisées en espaces verts facilitant ainsi la compréhension de la règle et son application.

La définition de façade est complétée de manière à préciser que la toiture n'y entre pas.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

OUVERTURE DE TOIT

N'est pas considérée comme une baie une ouverture située en toiture et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher au droit d'ouverture.



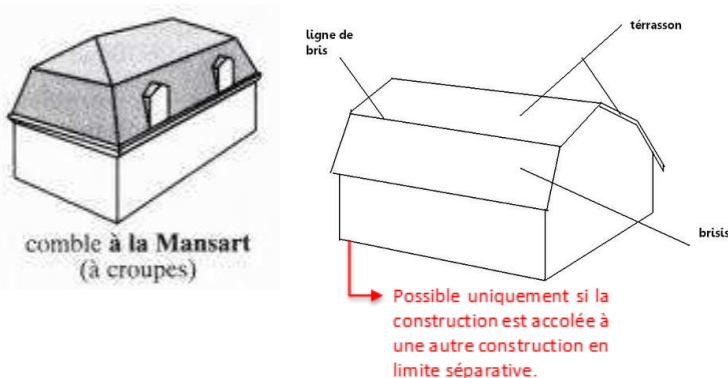
Par ailleurs, un renvoi à cette définition est ajouté à l'article 7 des zones **UA, UAa, UAb, UB, UC, UCa, UE, et UF**, pour des raisons pratiques : « Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies. »

[...]

TOITURE A LA MANSART

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.

[...]



PERGOLA

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée, etc.

RESIDENCE SOCIALE

Créées par le décret n° 94-1130 du 23 décembre 1994 (article R351-55 du code de la construction et de l'habitation) les résidences sociales sont destinées aux personnes ou familles éprouvant, au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant.

JUSTIFICATIONS



Cette définition est ajoutée afin de clarifier, à l'instruction, quand il est possible ou non de créer une ouverture de toit au regard des règles du PLU.



La définition de la toiture à la Mansart est complétée par une illustration pour faciliter sa compréhension.



La notion de pergola ayant été exclue de l'emprise au sol (cf. modification page précédente), il était nécessaire de définir ce qu'est une pergola



La définition des résidences sociales est ajoutée aux définitions en annexe du règlement. L'objectif est de rappeler clairement ce qui relève ou non du logement social au sens réglementaire pour faciliter leur calcul dans les différents projets.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES MODIFICATIONS LIÉES À LA RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Suite au décret du 28 décembre 2015, la codification du Code de l'Urbanisme a évolué. Il est donc procédé à l'ajustement des noms des articles cités dans le règlement et sur les documents graphiques :

AVANT

L.123-1-5 V
L.123-1-5 II 5°
L.130-1
L.123-1-5 III 2°
L.123-1-9
R.111-15
R.111-21
L123-2 c
L.123-1-12
L. 123-1-5 II. 4°
L 123-1-5 II 6°

APRÈS

L.151-41 1°, 2° et 3°
L.151-16
L.113-1
L.151-19 et L.151-23
L.152-3
R.111-26
R.111-27
L.151-41
L.151-33
L.151-15
L.151-13

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

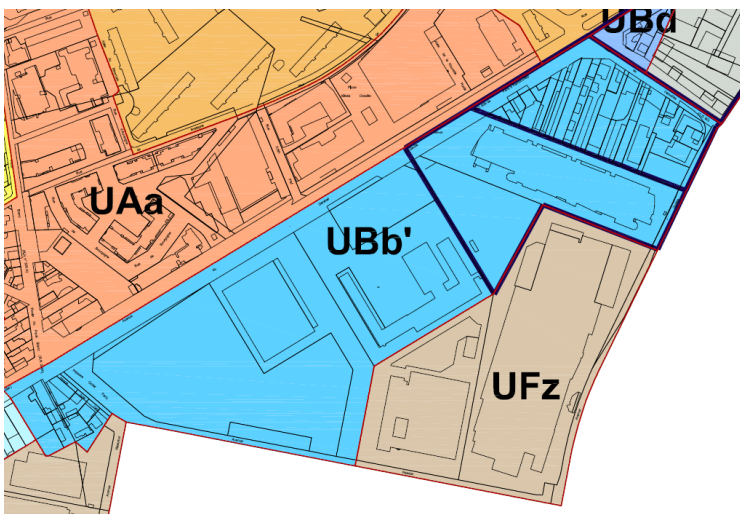
L'AJOUT DES SECTEURS D'OAP SUR LE PLAN DE ZONAGE

JUSTIFICATIONS

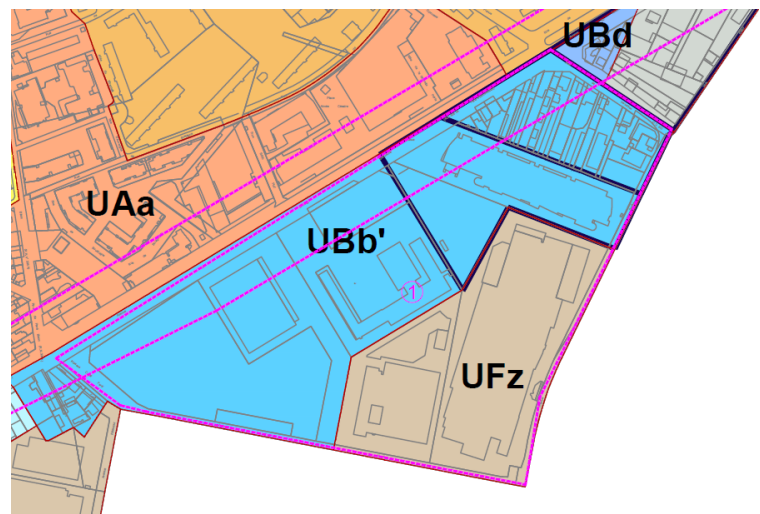
Afin de garantir l'opposabilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation, leurs périmètres ont été reportés sur le plan de zonage du PLU (pièce 5.1)

1 – OAP Plaine Sud

Avant

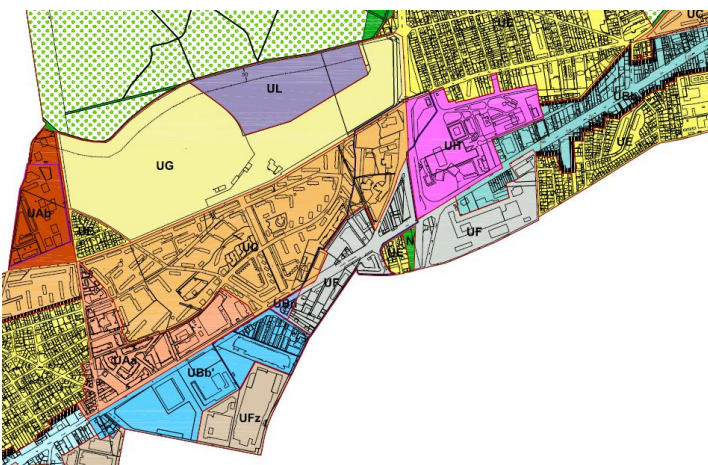


Après

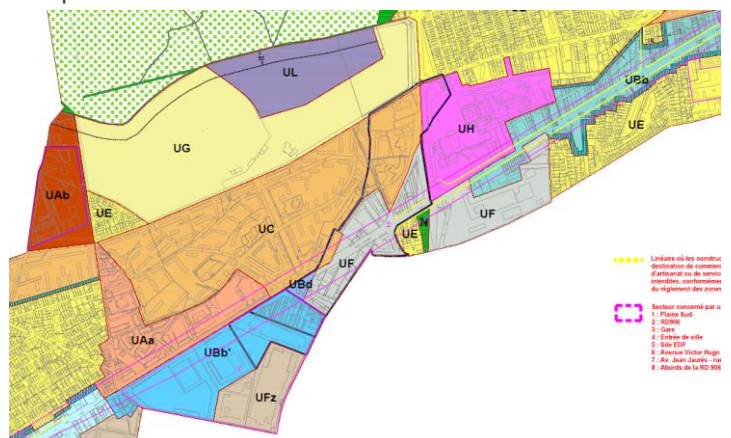


2 – OAP abords de la RD 906

Avant



Après



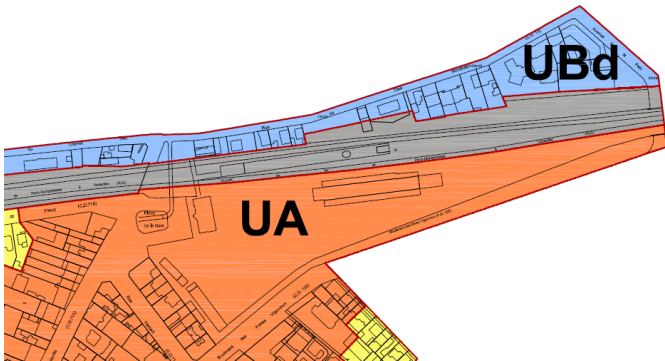
Secteur concerné par une OAP :

- 1 : Plaine Sud
- 2 : RD906
- 3 : Gare
- 4 : Entrée de ville
- 5 : Site EDF
- 6 : Avenue Victor Hugo
- 7 : Av. Jean Jaurès - rue de Vanves
- 8 : Abords de la RD 906

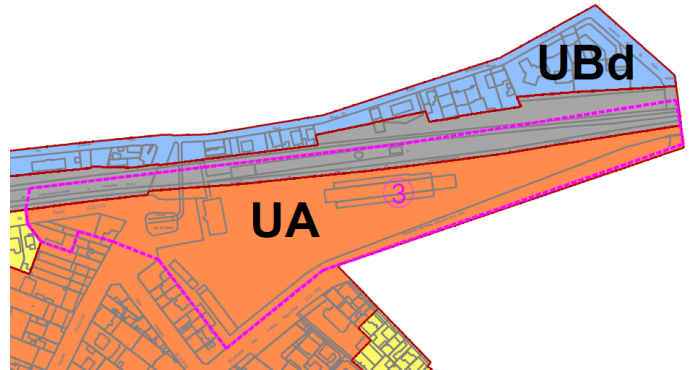
5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

3 – OAP Gare

Avant

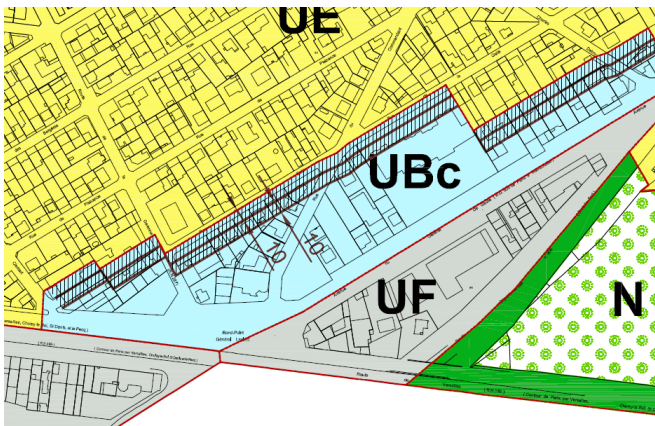


Après

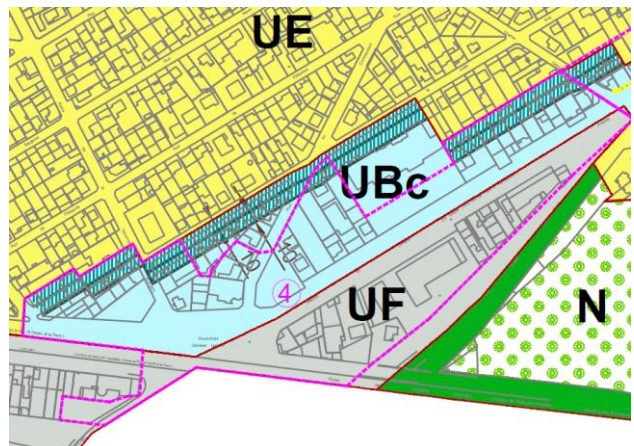


4 – OAP Entrée de ville

Avant

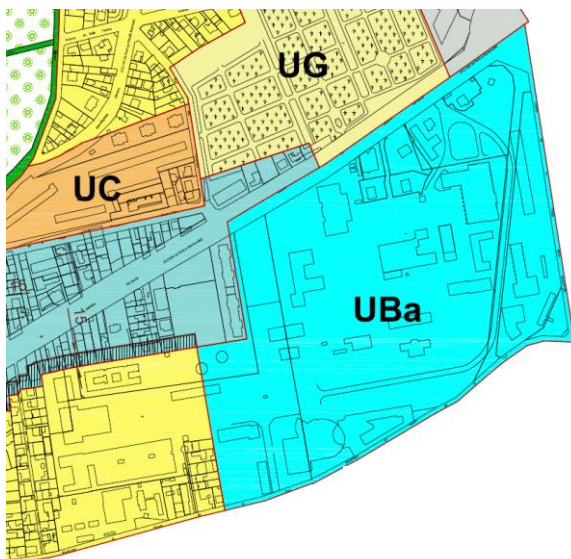


Après

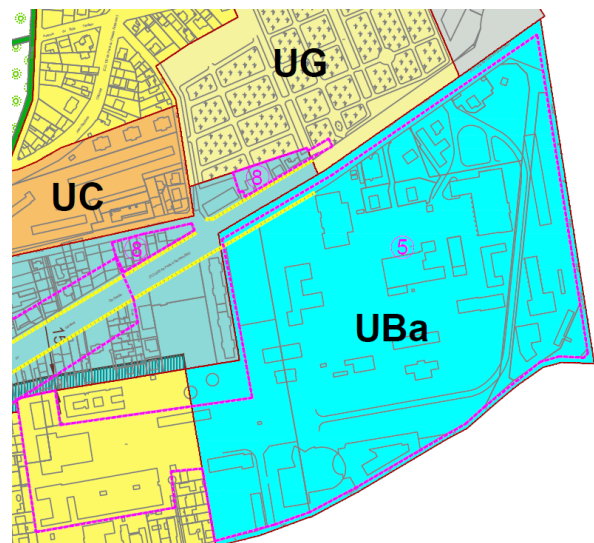


5 – OAP Site EDF

Avant



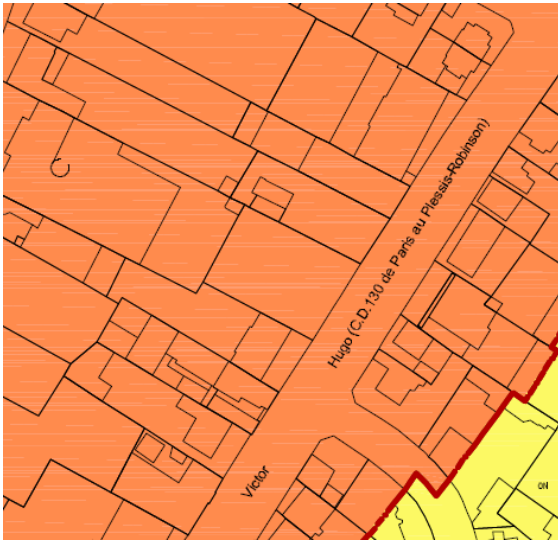
Après



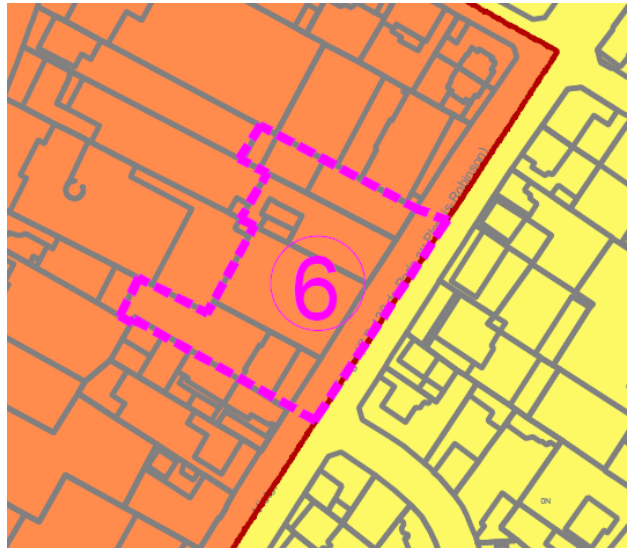
5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

6 – OAP Avenue Victor Hugo

Avant



Après



7 – OAP Avenue Jean Jaurès – Rue de Vanves

Avant



Après



8 – Abords de la RD906

Avant



Après



5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES AUTRES MODIFICATIONS

ARTICLE 3 (toutes zones concernées) – Accès et voirie

[...]

3.4 - Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m² seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

ARTICLE 7 (toutes zones) – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.5 - La longueur des façades de la construction édifiée le long d'une limite séparative joignant l'alignement ne pourra excéder **45 16 mètres**.

7.6 - Pour les constructions existantes, des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures de constructions existantes dépourvus d'ouverture.

ARTICLE 8 (zone UA) – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

[...]

8.2 - non contigus à condition :

8.2.1 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

[...]

8.2.2 - Que la plus courte distance entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

8.2.3 - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.

[...]

8.2.4 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination de CINASPIC.

JUSTIFICATIONS



Cette disposition est complétée pour inciter à la prise en compte des plantations et du stationnement existants sur le domaine public lors de la création d'accès.



Au regard de l'application du règlement il s'avère que la largeur de façade autorisée peut être légèrement augmentée.



Cette disposition spécifique est précisée de manière à bien clarifier les choses en indiquant que cette souplesse s'applique uniquement aux constructions existantes. En effet c'était bien le sens de cette disposition mais ce n'était pas clairement écrit.



Au regard de la nature des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif et de leurs besoins, une souplesse est intégrée à l'article 8 afin de ne pas prendre le risque de bloquer tout projet d'intérêt général dans l'avenir.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

LES AUTRES MODIFICATIONS

ARTICLE 12 (toutes zones) – Stationnement

[...]

12.3 Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

[...]

JUSTIFICATIONS



Un titre a été ajouté à la règle concernant les normes de stationnement aux abords des gares, pour plus de clarté et de lisibilité.

ANNEXES – Liste des arbres remarquables

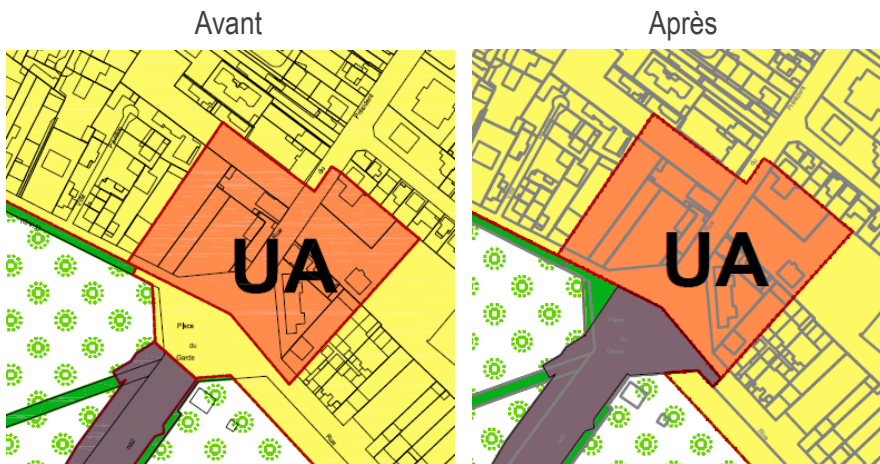
74 - **Impasse sentier** de Fontenay (parcelle AI 145) - Cèdre de l'Himalaya



JUSTIFICATIONS

Rectification d'une erreur matérielle.

Modification de zonage au niveau de la place du Garde



JUSTIFICATIONS

Un ajustement du plan de zonage à la marge est effectué au niveau de la place du Garde. Le découpage actuel était peu lisible et est donc revu de manière à englober cet espace public en zone N dans la continuité du Bois de Clarmart, sur laquelle est ajoutée une couche pour autoriser les CINASPIC, en l'occurrence le passage du futur tramway T10.

Ajout des emplacements réservés sur le plan de zonage 5.1



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme (voir plan 5.3)

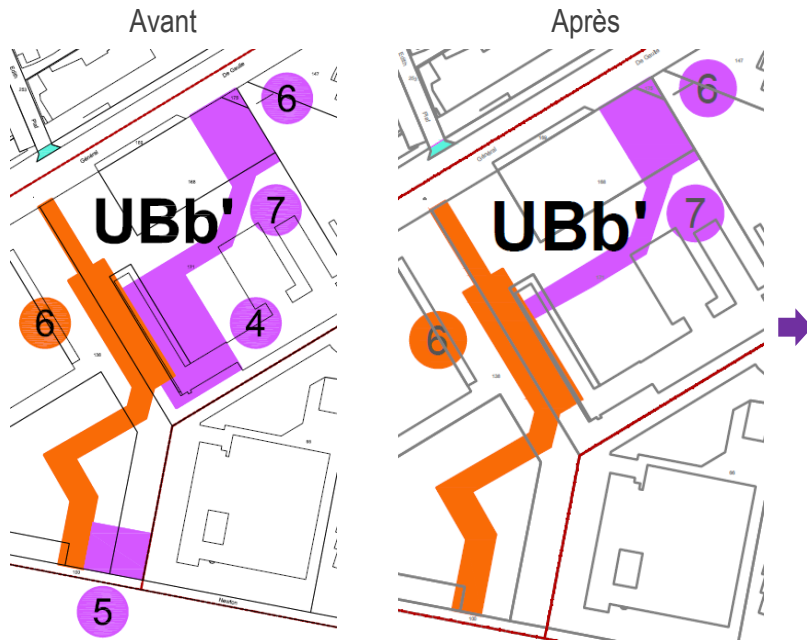


JUSTIFICATIONS

Les emplacements réservés représentés sur le plan 5.3 ont également été reportés à titre informatif, et pour des raisons pratiques, sur le plan de zonage général 5.1.

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SECTEUR PLAINE SUD



JUSTIFICATIONS

L'emplacement réservé n°4 devait permettre de réaliser un équipement de quartier (une école). Cependant, la réalisation d'un groupe scolaire est prévue dans le cadre de la mutation du quartier Plaine Sud. Ainsi, la Ville renonce à la réalisation d'une école à l'emplacement de l'ER prévu à cet effet. L'ER n°4 n'a plus lieu d'être conservé.

L'emplacement réservé n°5, destiné à la réalisation d'une cuisine centrale (celle existante devait être déplacée à cet endroit) a été supprimé. En effet, ce projet prévoyait initialement la mutualisation de cet équipement avec ceux de communes voisines. Or, il apparaît aujourd'hui que ces communes ont développé un autre projet. De plus, la ville de Clamart a pu engager des travaux ayant permis de moderniser et de réorganiser sa cuisine centrale. De ce fait, le maintien de l'ER n°5 n'est plus nécessaire.

Emplacements réservés pour équipements publics au bénéfice de la commune de Clamart et du STIF signalés en violet sur le document graphique n°5.3					
N°	Objet	Adresse	Zone du PLU	Superficie	Bénéficiaire
1	Équipement de quartier crèche	8/10, rue J.-J. Rousseau 7 à 17, rue Danton BO 132, 116, 117, 118.	UE	1854	Commune
2	Équipement de quartier de plein air et annexes	Rue des Galvents/Impasse des Galvents AH 293(N) et 245 (UE)	UE et N	653m ²	Commune
3	Centre Technique municipal	Rue Andras Beck/petit chemin des carnets - avenue du Général de Gaulle BG 118, 119, 124, 125, 126, 127, 128, 131, 334, 135, 355, 362, 365, 357, 361, 364, 356, 359, 360, 363	UF	3 713 m ²	Commune
4	Équipement de quartier-Ecole	Plaine Sud	UBb'	2 818 m ²	Commune
5	Cuisine centrale	Plaine Sud	UBb'	564 m ²	Commune
6	Place publique	Plaine Sud	UBb'	1 556 m ²	Commune
7	Liaison douce	Plaine Sud	UBb'	1294 m ²	Commune
8	Groupe scolaire Fleury/Meudon	Rue de la Roue X 324, 205, 257, 259, 312, 255, 52, 201, 287, 285, 25, 46, 49, 50, 328.	UE	4 515 m ²	Commune
9	Square Calmette	7,9 Avenue du Docteur Calmette G 3, 5, 148, 149	UE	3 419 m ²	Commune
10	Infrastructures, aménagements et équipements nécessaires à la réalisation du tramway (Tramway T10 La Croix-de-Berry (Antony)- Place du Garde (Clamart))	Rue de Meudon AT 8	UE	170m ²	STIF
11		Avenue Claude Trébignaud AX3	UE	530m ²	STIF

5/ Autres modifications (précisions, rectifications d'erreurs matérielles, etc.)

C/ Mise à jour des annexes

MISE À JOUR DES ANNEXES DU PLU

Depuis l'approbation de la dernière révision du PLU intervenue le 12 juillet 2016, un certain nombre de pièces annexes au dossier de PLU ont fait l'objet d'évolutions ou sont à ajouter.

Cela concerne :

Les servitudes d'utilité publique (articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme) :

- Abrogation du décret du 10 juillet 1961 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT) au voisinage du centre de Vélizy-Villacoublay ;
- Définition par décret du 1er septembre 2017 de l'étendue de la zone de protection et de la zone de garde instituées autour du centre de Vélizy-Villacoublay ainsi que des servitudes TP1 applicables à ces zones
- Abrogation du décret du 11 Juillet 1964 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles (PT2 applicables au voisinage du centre de Vélizy-Villacoublay) ;
- Définition par décret du 5 octobre 2017 de l'étendue de la zone de protection et des secteurs de dégagement institués autour du centre de Vélizy-Villacoublay ainsi que des servitudes PT2 applicables à ces zones.
- Inscription au titre des monuments historiques des façades et toitures des 2 cours pavées et de l'escalier du 18ème siècle entre le premier étage et les combles de la maison sis 9 rue chef de Ville et 10 rue Pierre et Marie Curie à Clamart (arrêté du 30 novembre 2017).

Par ailleurs, le plan de la ZPPAUP qui avait été intégré au PLU n'était pas le bon. Il est remplacé par celui tamponné par la Préfecture.

Les annexes sanitaires :

- Mise à jour de l'annexe sanitaire « collecte des déchets »

Les annexes informatives :

- Ajout de la ZAC créée le 13 juillet 2017 (ajout au titre de l'article R151-52 8° du Code de l'urbanisme)

Par ailleurs, est supprimé l'ensemble des délibérations instaurant ou modifiant des périmètres de sursis à statuer, dans la mesure où ces délibérations sont prochainement caduques :

- Délibération en date du 12/10/2016 instaurant un périmètre de sursis à statuer le long des avenues J.Jaurès et V.Hugo : caducité au 12/10/2018
- Délibération en date du 16/12/2016 instaurant un périmètre de sursis à statuer dans le secteur des Galvents : caducité au 16/12/2018

Les autres délibérations (délibération du 24/11/16 ; délibération du 26/01/18) étendent ou modifient le périmètre de sursis à statuer le long des avenues J.Jaurès et V.Hugo. Aussi, ceux-ci prendront fin le 12/10/2018.