

SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Mairie

Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX

MODIFICATION n°2 du PLU ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 16 juin au 18 juillet 2022

Rapport de présentation



Modification n°2 du PLU des Clayes-sous-Bois

SOMMAIRE

Contexte de la modification.....	2
Le champ d'application de la Modification du PLU des Clayes-sous-Bois.....	2
Rappel des axes du PADD du PLU des Clayes-sous-Bois.....	3
Les modifications proposées.....	3
Tableau récapitulatif des modifications apportées au document d'urbanisme.....	4

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Depuis son approbation le 11 avril 2013, le PLU de la commune des Clayes-sous-Bois a connu :

- Une modification simplifiée approuvée le 28 septembre 2017 destinée à modifier le zonage d'une parcelle (passage de la zone UC en UAb) afin de permettre la réalisation d'une nouvelle halle de marché ;
- Une modification de droit commun approuvée le 9 avril 2019 destinée à mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le PDUIF et à modifier une disposition réglementaire pour supprimer une bande de constructibilité de 25m qui ne répondait pas aux objectifs initialement souhaités lors de sa mise en place ;
- Une mise à jour en date du 6 juin 2017 afin de prendre en compte l'institution de Servitudes d'Utilité Publique liées à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal ;
- Une seconde mise à jour en date du 24 octobre 2019 afin de prendre en considération un périmètre d'étude correspondant à l'espace dit « SQY High Tech » et y instituant ainsi un périmètre de sursis à statuer.

La révision du PLU communal a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2020.

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION DU PLU DES CLAYES-SOUS-BOIS

Par anticipation à cette révision, la présente modification est lancée pour encadrer l'évolution d'un site en friche qui s'inscrit dans une zone déjà classée comme urbaine (mais en zone UE, dédiée aux activités économiques). L'objectif poursuivi est de rendre possible un projet allant de 120 à 150 logements, accueillant environ 360 habitants supplémentaires, permettant ainsi :

- de contribuer à atteindre les objectifs de la Commune en matière de réalisation de logements locatifs sociaux ;
- de répondre à la demande de diversification du parc de logements et de conforter le parcours résidentiel sur la Commune.

Cette évolution est aussi l'occasion de repenser le terrain dans sa globalité en y traitant de façon plus qualitative l'espace public de la rue du Gros Caillou, de garantir le maintien de la sous-trame herbacée présente sur le secteur et de profiter de ce réaménagement pour solutionner les problématiques qui se posent en matière d'assainissement à l'échelle du quartier.

Dans les faits, la modification vise donc à classer un terrain actuellement en friche de 16 326 m² composé de huit parcelles (AB 79 à 82 et AB 113 à 116) en zone UD, dédiée aux ensembles résidentiels. Cette évolution permettrait ainsi la destination habitation sur le secteur, et donc un projet de logements comprenant des logements sociaux, dans une temporalité plus rapide que celle de la révision, d'autant plus que cette modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur (voir tableau récapitulatif). En outre, la maîtrise foncière d'un opérateur unique sur l'ensemble des parcelles appartenant aujourd'hui à différents propriétaires présente l'avantage d'une meilleure cohérence sur le terrain.

Les pièces du PLU modifiées par le présent projet de modification sont le plan de zonage, le règlement écrit marginalement modifié et l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur. Le présent rapport de présentation complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 11 avril 2013.

Dans le détail, l'emprise au sol maximale autorisée en zone UE est de 70%. Celle-ci sera largement amoindrie par le passage en zone UD, dont le règlement est moins permissif, qui limite l'emprise au sol à 40% pour les constructions principales et 10% pour les constructions annexes. Dans le cadre de l'OAP, la possibilité de réaliser ces 10% supplémentaires d'emprise au sol sera supprimée, d'où une emprise au sol maximale du terrain à 40%, soit 30% de moins que ce qui est actuellement autorisé. La hauteur maximale autorisée est également ramenée à R+2+A au lieu de R+3+C ou R+4 en zone UD dans un souci de bonne insertion urbaine et architecturale de l'opération.

En termes d'espaces verts, le règlement de la zone UE exige qu'au moins 10% du terrain soient végétalisés avec des aires de stationnement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Le règlement de la zone UD est plus généreux sur les espaces verts : au moins 50% des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain. Là encore, l'OAP vient affiner ces règles en détaillant la localisation de ces espaces verts, afin de maintenir la sous-trame herbacée existante, et les perméabilités dont le projet devra tenir compte.

Comme évoquée ci-dessus, cette modification du zonage sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'objectif est de décliner la volonté de créer un éco-quartier tel qu'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU. Cette OAP permet notamment de s'assurer :

- de la réalisation d'une noue paysagère à l'arrière de la parcelle afin de gérer au mieux les eaux pluviales du projet et de réguler les eaux pluviales situées en amont du projet ;
- de la création d'espaces extérieurs généreux dans le projet immobilier ;
- de l'aménagement de cheminements doux entre le quartier pavillonnaire au sud et la rue du Gros Caillou ;
- du maintien de continuités visuelles depuis les impasses au sud de l'opération.

Le périmètre de servitude instauré lors de l'élaboration du PLU au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme sur ce terrain sera également supprimé puisqu'il n'a plus d'effet (durée limitée à 5 ans après l'approbation du PLU). Quelques modifications à la marge du règlement écrit seront également effectuées afin de clarifier et préciser les règles, notamment en termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux clôtures et à la différenciation entre les toitures en pente et les toitures terrasses dans divers articles.

Ces modifications n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Par ailleurs, cette modification de par son objet n'a aucun impact nouveau sur les zones Natura 2000 situées à l'extérieur du territoire de la commune, et plus généralement sur l'environnement, par rapport à la précédente rédaction du PLU communal. Elle n'impacte qu'un secteur bien localisé et enclavé dans des espaces d'ores et déjà urbanisés.

En outre, une demande d'examen au cas par cas portant sur l'actuelle procédure de Modification a été soumise le 4 novembre 2021 à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Par décision en date du 28 décembre 2021, la MRAe a considéré que cette Modification n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Elle a ainsi été dispensée d'évaluation environnementale. Cette décision est accessible par le lien ci-après : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-12-28_decision-modif2-plu-les-clayes-sous-bois_signee.pdf

RAPPEL DES AXES DU PADD DU PLU DES CLAYES-SOUS-BOIS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU communal comporte quatre orientations. Les objectifs poursuivis par la présente modification apparaissent en gras ci-dessous :

Axe n°1 : Pour une ville attractive et dynamique

- **Conforter le parcours résidentiel sur la commune et adapter le parc de logements aux besoins**
- Contribuer au développement économique
- Affirmer les fonctions du centre-ville

Axe n°2 : Pour une ville fonctionnelle

- Conforter les polarités
- **Atténuer les coupures entre les quartiers**
- Favoriser l'usage de transports alternatifs à la voiture

Axe n°3 : Pour une ville agréable

- Valoriser les paysages et espaces naturels
- **Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties**
- Valoriser le patrimoine, naturel et bâti

Axe n°4 : Pour une ville écologique

- Poursuivre la limitation des risques, nuisances et pollutions urbaines
- **Développer la qualité environnementale**
- **Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement**

Les éléments se rapportant à chacun de ces objectifs, tout particulièrement dans le cadre de l'OAP, seront précisés dans le tableau récapitulatif des modifications apportées au document d'urbanisme ci-dessous.

LES MODIFICATIONS PROPOSEES

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la modification de droit commun est proposée parce qu'elle :

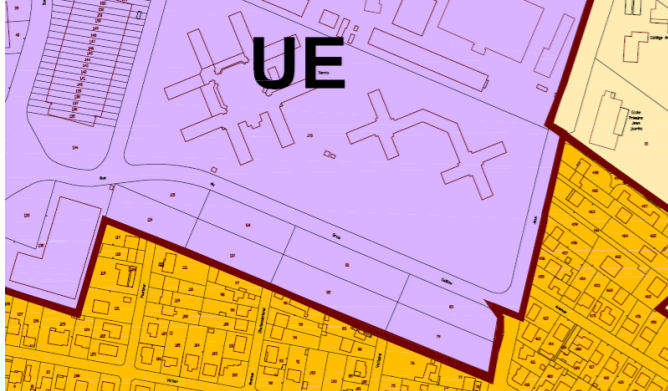
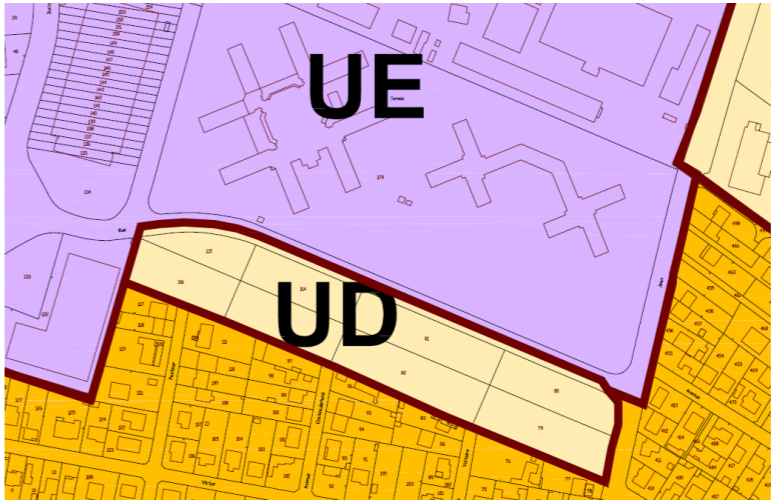
- Soit majore de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit **diminue ces possibilités de construire** ;
- Soit réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit applique l'article L. 131-9 du présent code

En l'espèce, cette modification vient diminuer les possibilités de construire, comme exposé précédemment dans la partie champ d'application de la modification du PLU des Clayes-sous-Bois. Ces évolutions ne sont toutefois pas de nature à engager une révision du document.

Conformément à cet article, plusieurs types d'évolutions constituent la modification du PLU :

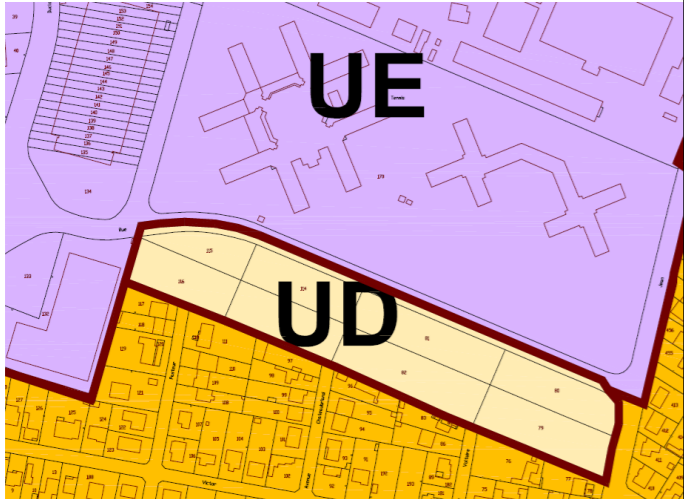
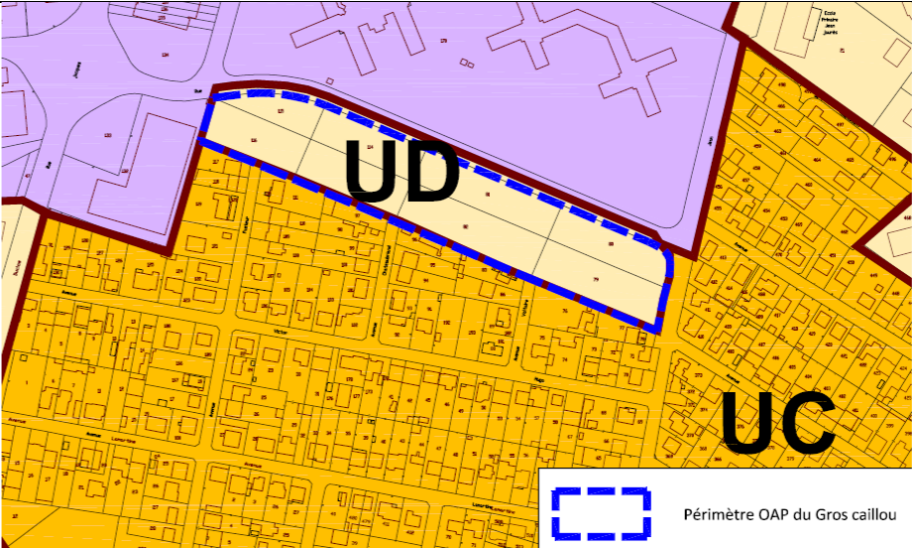
- Ajout d'une OAP au PLU portant sur le secteur de projet dit du « Gros Caillou » ;
- Modifications apportées au plan de zonage/règlement graphique ;
- Évolutions à la marge du règlement écrit.

TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Éléments modifiés	Zonages impactés	Justifications	Proposition de modification	N° de(des) l'Axe(s) du PADD mis en valeur
<p>Règlement graphique</p> <p>Passage en zone UD de huit parcelles, représentant 16 326 m², initialement classées en zone UE</p> 	UE en UD	<p>Afin de permettre la destination Habitat sur le terrain, les parcelles AB 79 à 82 et AB 113 à 116 seront classées en zone UD et non plus en zone UE, dédiée exclusivement aux activités économiques. La zone UD concerne les ensembles résidentiels constitués d'habitat collectif de plus grande hauteur, typologie souhaitée sur le terrain.</p> <p>Cette évolution permettra ainsi d'accueillir une opération immobilière de logements qui favorisera les parcours résidentiels des jeunes ménages, des familles en début de parcours et des personnes âgées en proposant des produits adaptés à chaque étape de la vie. L'un des objectifs est aussi de répondre aux besoins de l'ensemble de la population en fonction de leurs revenus à travers de l'accession libre et du locatif social avec une diversité dans les tailles de logements proposées.</p> <p>En termes de qualité urbaine, la zone UD exige également qu'au moins 50% des espaces non bâtis fassent l'objet d'un traitement végétalisé de qualité, contre 10% en zone UE, et que les aires de stationnement soient plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.</p>		<p>Axe n°1 : Pour une ville attractive et dynamique</p> <p>Objectif : Conforter le parcours résidentiel sur la commune et adapter le parc de logements aux besoins</p>
<p>Règlement graphique</p> <p>Suppression d'un périmètre de servitude instauré lors de l'élaboration du PLU au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme sur le terrain objet de la présente procédure</p>	UD	<p>Ce périmètre, dont la durée est limitée à 5 ans après l'approbation du PLU, n'a plus d'effet depuis 2018. Il n'a donc plus lieu d'être représenté sur le règlement graphique.</p>	Suppression de l'aplat sur le règlement graphique	Aucun

<p>OAP</p> <p>Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p>	<p>UD</p>	<p>La création de cette OAP doit permettre d'encadrer plus précisément l'évolution du site dit du Gros Caillou et de s'assurer de la qualité du projet et de la poursuite des objectifs inscrits au sein du PADD, notamment celui de réaliser une opération exemplaire en matière environnementale, sous forme d'un éco-quartier.</p> <p>Pour cela, l'OAP est plus précise que le règlement de la zone UD, tout particulièrement sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin de garantir un équilibre entre espaces verts et espaces construits dans les emprises collectives, l'emprise au sol est ramenée à 40%, • Une hauteur des bâtiments abaissée à R+2+A contre R+3+C ou R+4 dans le règlement de la zone UD afin de garantir sa bonne insertion urbaine et architecturale, • Un schéma de l'aménagement du secteur avec l'implantation du bâti et de leur adressage, des mobilités douces et les cônes de vue à respecter pour garantir la qualité urbaine de l'opération, • La gestion des eaux pluviales sera traitée par un ouvrage technique, participant à la Trame Verte et Bleue à l'échelle du quartier, qui permettra également d'anticiper sa mise en séparatif, • Une surface en espace vert plus importante que dans la règle générale afin d'assurer le maintien de la sous-trame herbacée présente dans le 	<p>Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle au sein du PLU</p> <p><i>Voir pièce jointe au présent rapport</i></p>	<p>Axe n°1 : Pour une ville attractive et dynamique</p> <p>Objectif : <i>Conforter le parcours résidentiel sur la commune et adapter le parc de logements aux besoins</i></p> <p>Axe n°2 : Pour une ville fonctionnelle</p> <p>Objectif : <i>Atténuer les coupures entre les quartiers</i></p> <p>Axe n°3 : Pour une ville agréable</p> <p>Objectif : <i>Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties</i></p> <p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p> <p>Objectifs :</p>

		<p>secteur de projet et maintenir voire favoriser un corridor écologique.</p> <p>Cette OAP permet également de répondre aux objectifs des quatre axes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Axe 1</u> : En spécifiant la réalisation d'un projet allant de 120 à 150 logements comprenant 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU et en demandant de privilégier les moyennes typologies de logements au détriment des T5 et T6 qui entrent en concurrence avec des maisons avec jardins largement représentées dans le quartier, l'OAP permet de contribuer à l'atteinte de cet objectif. • <u>Axe 2</u> : Par la création de liaisons douces inter-quartier et de perméabilités pour les modes actifs entre le nord et le sud, permettant ainsi de rejoindre l'arrêt de bus Gros Caillou pour les habitants au sud du secteur, le maillage de liaisons douces est renforcé et les coupures entre les quartiers sont ainsi atténuées. • <u>Axe 3</u> : La demande de création d'espaces extérieurs, que ce soit les jardins des logements en rez-de-chaussée ou les espaces à l'arrière de la parcelle, permettent de garantir le maintien de la sous-trame herbacée présente sur le site. L'emprise au sol réduite à 40% permet également de maintenir un bon équilibre entre espaces verts et espaces construits dans les emprises collectives des grandes résidences dont les espaces communs doivent être valorisés. Ces règles répondent effectivement à l'objectif de préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties. • <u>Axe 4</u> : Afin de s'assurer de la qualité environnementale du projet dans son ensemble, outre les mesures détaillées précédemment, il est également demandé de limiter les îlots de chaleur urbain en végétalisant les toitures des bâtiments, en accueillant une végétation d'essences locales adaptée et en favorisant le maintien d'un corridor écologique. La gestion des eaux pluviales par la création d'un ouvrage 		<p><i>Développer la qualité environnementale Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</i></p>
--	--	---	--	---

		technique de type noue paysagère à l'arrière de la parcelle permet d'anticiper la mise en séparatif du quartier et contribue ainsi à limiter le rejet dans le réseau existant. A l'échelle des bâtiments de logements, une démarche durable devra être engagée.		
<p>Règlement graphique</p> <p>Ajout d'un « Périmètre faisant l'objet d'une OAP »</p> 	UD	Conformément à l'ajout ci-dessus d'une OAP dans le PLU, le périmètre de l'OAP sera retranscrit sur le règlement graphique.		-
<p>Règlement écrit</p> <p>Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Écriture actuelle</u> : « Les constructions devront être implantées avec un recul minimum : - de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain, - de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire ou de l'emprise de la RD 11. »</p>	UD	Clarification et précision de la règle concernant les reculs par rapport aux emprises publiques de façon plus globale, en supprimant la notion de voie donnant l'accès principal au terrain. Cette précision permet de préciser le recul à observer par rapport à l'ensemble des emprises publiques plutôt que sur la seule voie donnant l'accès principal au terrain qui est imprécise sur ce point. La règle est également précisée pour les terrains en angle et les balcons en surplomb de cette marge de recul afin d'éviter toute ambiguïté.	<p><u>Écriture proposée</u> : « Les constructions devront être implantées avec un recul minimum : - de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain, - de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire ou de l'emprise de la RD 11.</p> <p>Pour les terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres. Par exception à la règle, les balcons pourront être en surplomb de cette marge de recul sur 2,5 mètres maximum de largeur. »</p>	-
<p>Règlement écrit</p> <p>Lexique</p> <p>Ajout de la définition d'Emprise publique</p>	-	Clarification des définitions de voie et d'emprise publique afin que les deux termes soient différenciés, en cohérence avec la clarification de la règle ci-dessus concernant le recul des constructions à l'article UD6 du PLU.	<p><u>Définition proposée</u> d'emprise publique : « L'emprise publique correspond à un espace public. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, ... »</p>	-

<p>Règlement écrit</p> <p>Lexique</p> <p>Modification de la définition de voie</p> <p><u>Définition actuelle</u> : « Les voies sont les emprises publiques ou privées qui permettent l'accès et la desserte d'un terrain. Les sentes communales ou circulations douces ne sont pas assimilées à des voies publiques ou privées au sens des articles 6 et 7 si elles ne sont pas ouvertes à la circulation automobile générale. »</p>			<p><u>Définition proposée de voie</u> :</p> <p>« Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain. »</p>	
<p>Règlement écrit</p> <p>UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>Écriture actuelle</u> :</p> <p>« 1. REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit avec un minimum de 4 mètres dans le cas de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) • La hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit avec un minimum de 8 m dans le cas contraire. » 	UD	<p>Précision de la règle par rapport aux toitures terrasses en introduisant dans l'article la notion d'acrotère. Cette évolution permet de préciser la règle afin d'accueillir des toitures végétalisées, répondant à l'axe 4 du PADD.</p>	<p><u>Écriture proposée</u> :</p> <p>« 1. REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit pour les toitures en pente ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses avec un minimum de 4 m dans le cas de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) • La hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit pour les toitures en pente ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses avec un minimum de 8 m dans le cas contraire. » 	<p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p> <p>Objectifs : Développer la qualité environnementale Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</p>
<p>Règlement écrit</p> <p>Lexique</p> <p>Ajout de la définition d'acrotère</p>	-	<p>En conséquence de l'évolution réglementaire ci-dessus, il s'avère nécessaire de définir le terme d'acrotère dans le lexique qui n'y figurait pas.</p>	<p><u>Définition proposée d'acrotère</u> :</p> <p>« Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un mur plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.</p> <p>La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de la terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée. »</p>	<p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p> <p>Objectifs : Développer la qualité environnementale Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</p>
<p>Règlement écrit</p> <p>UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	UD	<p>En cohérence avec les évolutions précédentes introduisant une différenciation entre les toitures en pente et les toitures terrasses dans l'écriture</p>	<p><u>Écriture proposée</u> :</p> <p>« 1. REGLE GENERALE</p>	<p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p>

<p><u>Écriture actuelle :</u> « 1. REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée dont un seul niveau de combles aménageables (R+3+combles ou R+4).</p> <p>La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement sera au maximum de 12 m à l'égout du toit et de 16 m maximum au faitage.</p> <p>Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du sol naturel, est autorisé.</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faitage.</p>		<p>des règles, l'article UD 10 est également modifié dans la même logique afin de faciliter la création de toitures terrasses permettant d'être végétalisées (axe 4 du PADD).</p>	<p>Les constructions ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée dont un seul niveau de combles aménageables (R+3+combles ou R+4).</p> <p>La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement sera au maximum de 12 m à l'égout du toit et de 16 m maximum au faitage pour les toitures à pente et 16m au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses. [...] »</p>	<p>Objectifs : Développer la qualité environnementale Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</p>
<p>Règlement écrit</p> <p>UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Écriture actuelle :</u></p> <p>« 3 – Clôtures et menuiseries <u>En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • un mur plein en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés, ayant un couronnement maçonné ou avec chaperon en tuiles. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel. • un muret dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'éléments à claire-voie ou pleins. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. • une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous- 	<p>UD</p>	<p>Afin d'assurer une meilleure intégration paysagère des clôtures dans la zone considérée et pour permettre le passage de la petite faune pouvant circuler au sein de la trame verte, il n'est plus rendu obligatoire la création d'un sous-bassement. Cette évolution poursuit les objectifs des axes 3 et 4 du PADD ayant attiré à la trame verte et à l'écologie.</p>	<p><u>Écriture proposée :</u></p> <p>« 3 – Clôtures et menuiseries <u>En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants : [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux. » 	<p>Axe n°3 : Pour une ville agréable</p> <p>Objectif : Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties</p> <p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p> <p>Objectif : Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</p>

<p>bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux. »</p>				
<p>Règlement écrit</p> <p>UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Écriture actuelle :</u></p> <p>« 1 – Toitures La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction. »</p> <p>« 5- Dispositions en faveur du Développement Durable [...] Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores. »</p>	UD	<p>En cohérence avec les évolutions précédentes introduisant une différenciation entre les toitures en pente et les toitures terrasses dans l'écriture des règles, l'article UD11 est précisé pour les toitures terrasses au sujet des éléments techniques pouvant figurer en toiture mais devant être dissimulés par l'acrotère pour des questions paysagères.</p> <p>Pour des questions d'intégration visuelle, et compte tenu de la réglementation énergétique en vigueur, le paragraphe portant sur les dispositions en faveur du développement durable est modifié dans la même logique de différenciation des toitures terrasses et toitures en pente. Il est ainsi rendu possible d'installer des pompes à chaleur en toiture pour les constructions avec des toitures terrasses.</p>	<p><u>Écriture proposée :</u></p> <p>« 1 - Toitures La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Dans le cas de toitures terrasses, l'acrotère devra permettre d'atténuer et de masquer au mieux depuis la rue la vue sur les éléments techniques. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction. »</p> <p>« 5- Dispositions en faveur du Développement Durable [...] Les pompes à chaleur seront installées soit en toiture terrasse soit au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Dans les deux cas, elles devront faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un habillage afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront limiter les nuisances sonores. »</p>	-
<p>Règlement écrit</p> <p>UD15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p><u>Écriture actuelle :</u></p> <p>« Rappels des prescriptions de l'article 11 [...] Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores. »</p>	UD	<p>Le rappel des prescriptions de l'article UD11 figurant dans l'article UD15 est modifié pour correspondre à l'écriture de l'article UD11 au sujet des pompes à chaleur.</p>	<p><u>Écriture proposée :</u></p> <p>« Rappels des prescriptions de l'article 11 [...] Les pompes à chaleur seront installées soit en toiture terrasse soit au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Dans les deux cas, elles devront faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un habillage afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront limiter les nuisances sonores. »</p>	-

