

## Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

	<b>PLU approuvé le 30/05/08 et modifié le 30/09/10</b>	<b>Projet PLU modifié</b>	<b>Motivation</b>
<b>zonage de 2 parcelles cadastrées CF 62 et 63 sis 28, Villa Raspail</b>	Actuellement en N	Classement en zone UD (correction d'une erreur matérielle graphique donc pas de modification de surfaces)	A la suite d'une précédente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) alors Plan d'Occupation des Sols (POS), ces parcelles situées 28, villa Raspail ont été indument classées en zone N sur le plan de zonage au lieu de rester en zone pavillonnaire UD.
<b>zonage des parcelles cadastrées R15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29 près de la place Reinckendorf.</b>	Actuellement en UD Superficie totale des parcelles : 1 001 m <sup>2</sup>	Classement en zone UAb Surface totale de la zone UAb avant modification : 14,73 ha. En conséquence, la nouvelle surface de la zone UAb sera de 14,83 ha tandis que la zone UD sera de 476,42 ha au lieu de 476,52 ha.	Pour une meilleure harmonisation de la zone UAb environnante, il apparaît plus cohérent d'y intégrer ces quelques parcelles sur lesquelles sont implantés des bâtiments hétéroclites et dégradés afin d'y accueillir, comme c'est déjà le cas autour de cette place, des constructions plus denses propres à cette zone.
<b>Création d'un Espace Boisé Classé (EBC)</b>		Création d'un EBC au niveau de la rue des chênes. Cf. plan	Protéger cet espace vert boisé qui contribue à maintenir le cadre de vie des quartiers environnants.
<b>Article UAb 7</b>	L'article 7 fixe les règles d'implantation dans et au-delà d'une bande de 15m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite actuelle ou future des voies privées ouvertes à la circulation.	<i>Il est ajouté un article 7.4 : "Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</i>	Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'était engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.
<b>Article UAb 9</b>	L'article 9 ne prévoit pas de distinction entre les constructions type pavillonnaire et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Il est ajouté en fin d'article : "Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</i>	Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'était engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à l'emprise au sol.
<b>Article UCa 6</b>	L'article 6 ne prévoit pas de distinction entre les constructions type pavillonnaire ou d'habitat collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Il est ajouté en fin d'article : "Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</i>	Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'était engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques.
<b>Article UCa 9</b>	L'article 9 ne prévoit pas de distinction entre les constructions type pavillonnaire ou d'habitat collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Il est ajouté en fin d'article : "Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</i>	Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'était engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à l'emprise au sol.
<b>Article UCa 10</b>	L'article 10 ne prévoit pas de distinction entre les constructions type pavillonnaire ou d'habitat collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Il est ajouté en fin d'article : "Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</i>	Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'était engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à la hauteur des bâtiments qui ne peuvent être assimilés à des constructions d'habitation.

<b>Article UD 5</b>	"Dans le cas d'une division de terrain intervenue depuis l'approbation de la modification du PLU du 30 septembre 2010, les parcelles issues de la division, pour être constructibles, ne peuvent être inférieures à 250 m <sup>2</sup> ."	Ajouter : <i>"Cette règle s'applique également aux divisions issues d'un permis valant division."</i>	Insertion de cette précision afin d'éviter le contournement de la règle par le biais d'un permis valant division.
<b>Article UD 6</b>	L'article 6 ne prévoit pas de distinction entre les constructions type pavillonnaire et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Il est ajouté en fin d'article : "Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</i>	Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'était engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques.
<b>Article UD 7</b>	art. 7.2.3 : "Dans un lotissement, les constructions doivent être séparées les unes des autres. Elles peuvent être implantées sur une seule des limites de lot joignant l'alignement d'une voie de desserte de lotissement. (...) "	Préciser : "Dans un lotissement de plus de 2 lots..."	La notion de lotissement a connu une modification en 2007. Dorénavant, dès le 2e lot, il y a création d'un lotissement (à partir du 3e lot auparavant). Cependant, le règlement dans son article UD 7.2.3 avait été rédigé pour les lotissements avant réforme : l'esprit du texte était de réglementer les lotissements de 3 lots et plus mais pas les simples divisions de terrain en 2 lots.
<b>Article UD 7</b>	L'article 7 ne prévoit pas de distinction entre les constructions type pavillonnaire et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Il est ajouté en fin d'article : "Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</i>	Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'était engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.
<b>Article UD 10</b>	art. 10.3 : "lorsque la toiture de la construction est végétalisée (...), la hauteur est fixée à R+1 avec un maximum de 6m."	art. 10.3 : "lorsque la toiture de la construction est végétalisée (...), la hauteur est fixée à R+1 avec un maximum de 8m."	A l'usage, la hauteur de 6m est trop juste. 8m serait plus appropriée tout en gardant l'objectif de cette règle qui est de ne pas avoir de bloc monolithique de 12m de hauteur.
<b>Article UD 10</b>	L'article 10 ne prévoit pas de distinction entre les constructions type pavillonnaire et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<i>Il est ajouté un article 10.4 : "Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</i>	Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'était engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à la hauteur des bâtiments qui ne peuvent être assimilés à du pavillonnaire.
<b>Article UD 11</b>	art. 11.4 "Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, la toiture pourra avoir une pente moindre si cette dernière est végétalisée."	art. 11.4 "Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, la toiture pourra avoir une pente moindre si cette dernière est végétalisée ou concerne des locaux annexes d'une hauteur maximum de 3m notamment abri de jardin, garage, piscines, etc..."	Dans un souci de préserver un type d'architecture classique (toiture en pente) pour le tissu pavillonnaire tout en permettant des assouplissements pour les constructions annexes de faible surface.
<b>Article UD 13</b>	"50% de la surface constituée par les reculements prévus aux articles UD 6.1.1 et 6.1.5 doivent être traités en espace vert."	Ajouter une obligation de réalisation d'un pourcentage d'espaces verts également sur le reste du terrain non bâti : "50% au moins de la surface constituée par les reculements prévus aux articles UD 6.1.1 et 6.1.5 et 70% au moins du reste du terrain non bâti doivent être traités en espace vert."	Afin de développer les espaces verts et favoriser la qualité du cadre urbain comme la Ville s'est engagée à le faire dans son PADD, cette mesure favorisera l'initiative privée dans cette démarche.
<b>Article 13 (Pour les zones UCa, UD, UFc, UI et N)</b>	Le PLU ne définit ni ne distingue les types d'espaces verts.	Préciser que l'utilisation de matériaux type "evergreen" n'est pas comptabilisé dans le calcul des espaces verts obligatoires prévus à l'article 13.	Malgré les progrès de ce type de revêtement, son utilisation abusive contourne notre obligation et déprécie à terme le cadre de vie.