

Orsay

0 - Notice de présentation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay

Notice exposant les modifications souhaitées et leurs motifs

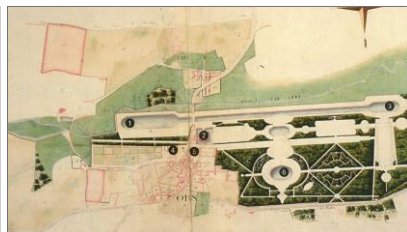


Table des matières

Préambule	3
Objet de la modification	4
Procédure	4
Présentation sommaire des projets concernés par la modification	6
Projet d'aménagement de l'Ilot de la Poste.....	6
Projet d'aménagement du parking Kempen	7
Synthèse des évolutions du PLU sur le document graphique (plan de zonage) et justifications	8
Synthèse des évolutions du PLU sur les documents écrits et justifications	11
Les modifications du lexique compris dans les dispositions générales du règlement du PLU (pages 15 à 17).....	12
Les modifications du règlement en zones UCV et UCVp	14
Articulation du PLU modifié avec les documents d'urbanisme supra-communaux	39
Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France.....	39
Schéma Régional de Cohérence Ecologique.....	39
Le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France	39
Le Plan de Prévention des Risques inondation.....	40
Evaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement	40
Evolution apportées au dossier de la modification n°2 du PLU suite à l'enquête publique	41

PREAMBULE

Cette note a pour objet de présenter la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orsay, approuvé le 28/03/2017, complété le 26/09/2017, et modifié le 29/09/2020.

Elle a été conçue de manière à présenter de manière claire et synthétique les changements apportés au document d'urbanisme.

Ces derniers sont proposés dans l'objectif d'accompagner la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du centre-ville communal, nommée « B1 – l'îlot de la Poste » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, et de permettre l'aménagement d'un parc de stationnement public (nommé « parking Kempen »), à l'angle des rues Alexandre Flemming et du Lycée.

L'opération prévue sur l'îlot de la poste consiste en la construction d'un programme de logements comportant des commerces en rez-de-chaussée et notamment l'aménagement d'une place et d'une sente publiques ayant une double finalité : l'amélioration du cadre de vie des orcéens, et la facilitation des liaisons piétonnes. Ainsi, le projet participera à la création d'une véritable centralité au sein de la ville d'Orsay en y introduisant un espace partagé par l'ensemble des riverains, tout en proposant des éléments architecturaux qualitatifs et harmonieux, chers aux orcéens.

Dans la continuité de cette opération et afin de pérenniser l'offre de stationnement public dans le centre-ville et de compenser la suppression du parking public situé « derrière » la Poste, il est proposé l'aménagement du parking Kempen en superstructure. Il offrira aux usagers de nouvelles places de stationnement en surface (places aériennes), et sera accompagné d'un aménagement paysager réduisant l'impact visuel du projet.

Ces deux projets d'intérêt collectif bénéficieront aux Orcéens en ce qu'ils permettront d'adapter le territoire aux besoins locaux qu'ils soient actuels ou futurs et d'améliorer leur cadre de vie avec l'aménagement d'une place publique en cœur de ville permettant une pluralité d'usages (organisation d'évènements etc.) et en maintenant une offre de stationnement public (parking Kempen) dans l'immédiate proximité des commerces en cœurs de ville.

Ainsi, cette procédure de modification vise à instaurer un secteur de plan masse sur le site nommé « îlot de la Poste », à procéder à des adaptations réglementaires dans les zones UCV et UCVp, et à corriger les incohérences de certaines dispositions du règlement.

Le présent document expose les motifs de la modification du PLU engagée par la commune d'Orsay.

I. Objet de la modification

La présente modification n° 2 du PLU a pour objet :

- Dans la continuité du projet retenu par la population, la création d'un secteur de plan de masse s'appliquant notamment à l'îlot de la Poste, afin de préciser la réglementation applicable au projet de construction prévu sur l'îlot de la poste et de faciliter l'aménagement d'une place publique fédératrice et conviviale tel que prévu dans le cadre de l'OAP nommée B1 – l'îlot de la Poste.
- De permettre l'aménagement du parking Kempen au niveau du croisement de la rue du lycée et de la rue Alexandre Fleming, afin d'augmenter et d'améliorer l'offre de stationnement public aux orcéens dans le centre-ville,
- L'adaptation réglementaire des zones UCV et UCVp afin d'y intégrer les dispositions réglementaires applicables au secteur de plan de masse et de corriger les incohérences du règlement de ces zones, facilitant ainsi la réalisation de ces deux projets urbains d'intérêt collectif,

Elle apporte donc des adaptations au niveau des pièces suivantes du PLU en vigueur :

- Le règlement des zones UCV / UCVp sera complété aux articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15 et 16.
- Le plan de zonage (document graphique) sera modifié sur le secteur du centre-ville, afin d'y intégrer un secteur de plan de masse nécessaire pour la réalisation du projet de l'îlot de la Poste. Le plan de zonage sera complété par un document graphique spécifique reprenant les détails du secteur de plan masse, le rendant ainsi beaucoup plus lisible.

II. Procédure

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

Dès lors, la présente modification est conforme aux conditions prévues par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les orientations d'aménagement programmées opposables. A contrario, elle participera à la mise en œuvre du PADD, et répondra notamment aux orientations qui y sont inscrites.

Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune d'Orsay a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/03/2017, complété le 26/09/2017, et modifié le 29/09/2020.

Cette modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 25/11/2020.

De plus, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que « lorsque le projet de modification [du PLU] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Le projet de modification du PLU ne concerne en aucun cas l'ouverture à l'urbanisation.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

Depuis son approbation le 28/03/2017, le PLU d'Orsay a fait l'objet de trois mises en compatibilité liées à la réalisation de projets déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général :

- mise en compatibilité sur la zone d'aménagement concertée de Corbeville du PLU le 04/12/2019 par l'arrêté préfectoral n° 2019-DDT-STP-414
- déclaration d'utilité publique pour le projet de l'échangeur de Corbeville du 26/03/2020 approuvé par l'arrêté préfectoral n°2020/SP2/BCIIT/055
- décret n° 2021-26 du 14 janvier 2021 modifiant le décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers et emportant de ce fait mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes d'Orsay, Palaiseau et Wissous.

Le PLU d'Orsay a également fait l'objet d'une modification approuvée par la délibération du conseil municipal n°20-17 en date du 29/09/2020.

La modification du 29/09/2020 a intégré les mises en compatibilité du 4/12/2019 et du 26/03/2020. Concernant celle du 14 janvier 2021, le dossier de mise en compatibilité est annexé au dossier présenté à l'enquête publique.

III. Présentation sommaire des projets concernés par la modification

a) Projet d'aménagement de l'îlot de la Poste

L'opération prévue sur l'îlot de la poste consiste en l'aménagement d'un espace public à usages multiples facilitant les liaisons piétonnes au travers de l'îlot, ainsi que la construction d'un programme de logements comportant quelques commerces en rez-de-chaussée.

Cette dernière comprend :

- la réalisation d'environ 90 logements dont 30 % de logements sociaux, et d'une surface de commerces de 1050 m² en rez-de-chaussée donnant sur la place, intégrant les locaux de La Poste déplacée,
- la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial de l'angle nord-est et leurs réutilisations dans le cadre du projet.
- la création d'une centaine de places de stationnement à destination des habitants de l'îlot en R-1 des nouveaux bâtiments (avec un passage sous la future sente publique).

Cette opération présente une double écriture architecturale, à la fois classique et contemporaine avec des bâtiments d'un à trois étages comprenant une alternance entre toitures végétalisées et toitures traditionnelles en tuiles ou zinc, des façades en enduits à la chaux et un parement en pierre de meulière en rez-de-chaussée.

L'ensemble des bâtiments est articulé autour de la place au nord-ouest de l'îlot, et de la sente piétonne qui la relie à la rue du Dr Ernest Lauriat et les places de l'ancien parking public sont reportées au niveau de la place Kempen afin de maintenir l'offre de stationnement existante au niveau du centre-ville.

Dans le but de s'adapter à la topographie existante, le nivellement de l'îlot sera organisé en trois niveaux, celui de la place, accessible depuis la rue de Paris par des emmarchements au nord et par une rampe PMR à l'ouest, et les deux de la sente, rehaussés par rapport à celui de la place, dont l'un vient se raccorder au niveau de la rue du Dr Ernest Lauriat et l'autre au niveau de la rue de Paris à l'est. Des emmarchements entre chaque niveau permettent d'assurer la continuité du cheminement piéton au sein de l'îlot.

La place a vocation à devenir l'espace de vie central de la commune. Cet espace sur lequel donnent les terrasses des commerces en rez-de-chaussée doit devenir un espace partagé et convivial. Le mobilier urbain et l'implantation de jeux d'eaux ou de végétation viendront compléter la perspective offerte par cette place sur le reste de l'îlot.

Quant à la sente, elle a pour objectif de créer une véritable liaison piétonne du nord-ouest vers le sud-est de l'îlot, liaison sécurisante et agréable pour les flux en provenance de la gare d'Orsay-Ville et de la mairie vers les équipements du lycée et du collège, et inversement. Au-delà de la mise en sécurité des piétons

et de la gestion des eaux pluviales de l'aménagement, la sente, d'une surface de 1200 m², participera à assurer une continuité de la trame paysagère entre les différents espaces boisés et/ou paysagers et en apportant de la verdure dans un centre-ville très minéral.

Le projet permettra donc de donner une véritable centralité au sein de la ville d'Orsay en y introduisant un espace partagé par l'ensemble des orcéens, tout en conservant une qualité architecturale chère aux orcéens.

b) L'aménagement du parking Kempen

L'opération prévue au croisement de la rue du lycée et de la rue Alexandre Fleming consiste en l'aménagement du parking Kempen en superstructure sur 2 niveaux ce qui permettra de pérenniser une offre de stationnement public dans le centre-ville et de compenser la suppression du parking public situé « derrière » la Poste.

La forme de la structure ainsi que l'organisation des places permettra de maximiser le nombre de places de stationnement offertes. Le parking est composé d'une structure sur deux niveaux (avec reprise en sous-œuvre) afin d'exploiter la pente et de limiter au maximum les terrassements. Le niveau supérieur sera aligné avec le haut du terrain et accessible depuis la rue Alexandre Fleming tandis que l'accès au niveau inférieur se fera depuis l'accès existant rue du Lycée.

Le réaménagement de la place Kempen a été réfléchi de manière à s'intégrer au mieux dans l'environnement et à limiter les impacts négatifs sur les riverains. Il a pour objectif de garantir un éclairage et une ventilation naturels au sein de la structure du parking. Le caractère de la place actuelle est conservé grâce à la préservation de la topographie du site et des arbres existants au niveau de l'angle sud-est de la parcelle.

IV. Synthèse des évolutions du PLU sur le document graphique (Plan de Zonage) et justifications

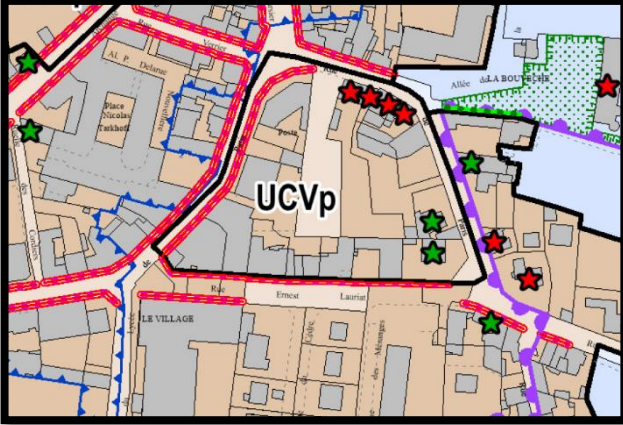
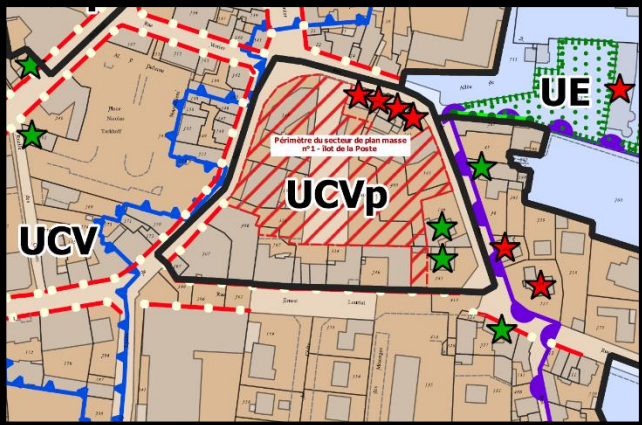
L'objectif principal de cette modification est de compléter/modifier la réglementation en vigueur pour permettre la mise en œuvre et la réalisation de deux projets urbains décrits ci-avant.

Le premier portant sur le secteur nommé « ilot de la poste », répond à l'orientation d'aménagement et de programmation en vigueur dans le plan local d'urbanisme actuel en proposant la construction d'un ensemble de logements comportant des commerces en rez-de-chaussée et l'aménagement d'une place et d'une sente publiques.

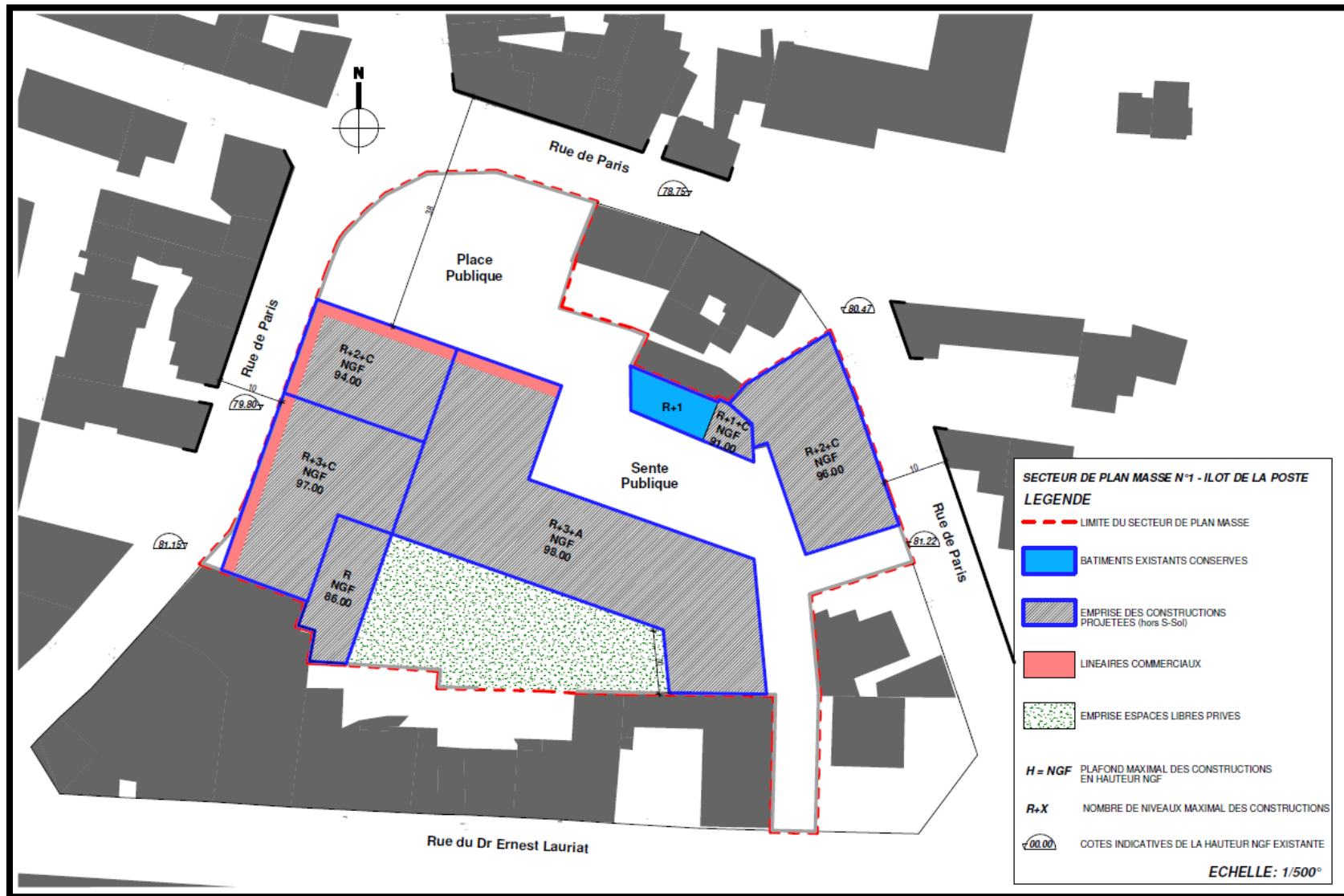
Le second projet prévoit le réaménagement d'un parking public existant à proximité du premier projet, compensant ainsi la suppression d'un parking public d'ores et déjà existant en centre-ville, situé dans l'emprise du projet de l'ilot de la Poste, et permettant d'accueillir davantage de véhicules qu'actuellement.

Pour ce faire, conformément à l'article R.151-40 du code de l'urbanisme, il est proposé de recourir à la création d'un secteur de plan masse sur l'ilot de la Poste qui constitue un outil permettant de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions et aux aménagements au moyen d'une représentation graphique. Le secteur de plan masse constitue une forme d'expression réglementaire d'urbanisme, que le code de l'urbanisme réserve à des situations particulières (zones U et AU notamment) et qui peut comporter à minima des prescriptions relatives à l'emprise au sol, l'implantation, ou encore au volume des constructions. Les règles dispensées dans le secteur de plan masse ont la même portée et la même valeur juridique que les règles littérales du règlement. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de recourir à ce dispositif car la réglementation du plan local d'urbanisme actuel apparaît aujourd'hui, dans une certaine mesure, inadaptée à la structure foncière du secteur et à l'évolution projetée du statut des parcelles, ce qui ne permet pas de réaliser l'objectif d'urbanisme poursuivi dans l'orientation d'aménagement programmée « B1 – l'ilot de la Poste ».

Ainsi, ce dispositif permet de s'affranchir de la structure foncière actuelle et à venir en déterminant concrètement l'urbanisation future du secteur et sera complété par l'écriture d'une réglementation ad hoc au sein des règlements des zones UCV et UCVp du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, décrite au point suivant (point V). Elle permet également d'assurer une meilleure lisibilité des règles d'urbanisme applicable sur le secteur pour l'ensemble des orcéens.

<u>Point concerné / repère</u>	<u>PLU en vigueur avant modification (PLU approuvé le 28/03/2017, et complété le 26/09/2017, modifié le 29/09/2020)</u>	<u>Propositions de modification du document graphique</u>	<u>Justifications</u>
Zone UCVp/UCV - centre-ville communal			<p>L'intégration d'un secteur de plan de masse sur le secteur de l'îlot de la Poste est justifiée ci-dessus. Il est institué au titre de l'article</p> <p>Par ailleurs, la structure foncière et urbaine de cet îlot ayant vocation à évoluer dans le cadre du projet de l'îlot de la Poste, il est ainsi proposé de reprendre et d'adapter le linéaire commercial apparaissant sur le document graphique du PLU en vigueur avant modification, aux emprises des futures constructions définies sur le document graphique intitulé « secteur de plan de masse n°1 – îlot de la Poste ». En effet, il n'est pas opportun de maintenir le linéaire commercial le long du foncier de la Poste actuel, qui sera démolie, mais plutôt de réinscrire ce linéaire commercial le long du projet qui sera développé (voir secteur de plan-masse page suivante).</p>

Cette modification du plan de zonage s'accompagne par la production d'un document graphique complémentaire intitulé « secteur de plan de masse n°1 – îlot de la Poste », afin de pouvoir y distinguer les indications réglementaires de ce secteur spécifique, les rendant ainsi plus lisibles.



Ce secteur de plan masse prévoit ainsi les emprises et hauteurs maximales (en côtes NGF) constructibles dans le cadre du projet. Il s'agit donc d'une réglementation graphique qui se substitue pour partie à la réglementation écrite. Les différentes règles concernées par ce renvoi sont présentées ci-après.

V. Synthèse des évolutions du PLU sur les documents écrits et justifications

Cette modification propose essentiellement une évolution du règlement écrit dans le but de préciser et compléter certains articles des zones UCV et UCVp , afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-ville et de permettre la réalisation des projets susmentionnés. Pour plus de visibilité, l'ensemble des modifications apparaissent en rouge dans ce document.

a) les modifications du lexique compris dans les dispositions générales du règlement du PLU (pages 15 à 17).

Lexique et définitions applicables pour le règlement

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précises les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement* du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement*** : constructions destinées au logement* principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, **les parkings et aires de stationnement publics**.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Justification :

Avant la modification, les parkings et aires de stationnement publics n'étaient rattachées dans le PLU d'Orsay à aucune destination de construction (au sens des article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme). La Ville prévoit la réalisation d'un ouvrage de superstructure sur le parking Kempen. Afin de pouvoir prévoir les règles s'appliquant à ce type d'ouvrage, il est donc apparu nécessaire d'intégrer les parkings et aires de stationnement dans l'une des sous-destination susmentionné. La destination la plus proche est celle des « Autres équipements recevant du public ».

b) les modifications du règlement en zones UCV et UCVp

L'ensemble des modifications du règlement des zones UCV et UCVp sont signalées par une écriture de couleur rouge. Pour faciliter la lecture, l'ensemble (hors préambule) du règlement de ces zones est reproduit ci-après. La version complète du règlement intégrant les préambules est également présente dans le dossier soumis à enquête publique.

Pour rappel, les propositions de modifications des règles ci-après ont pour buts de mettre en cohérence l'écriture réglementaire avec :

- les objectifs décrits dans l'OAP B1– l'îlot de la Poste
- la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'îlot de la place
- la mise en œuvre du projet d'aménagement du parc public de stationnement appelé parking Kempen

	Avant modification	Après modification	Justifications
Vocation de la zone	Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement* et qui concentre les activités de commerce et de services. Elle comprend un secteur UCVP correspondant aux secteurs de projet.	Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement* et qui concentre les activités de commerce et de services. Elle comprend un secteur UCVP correspondant aux secteurs de projet. De plus, pour l'îlot dit La Poste, une partie de ce secteur UCVP fait l'objet du secteur de plan de masse n°1.	Dans la mesure où l'un des objectifs de la présente modification du plan local d'urbanisme est de créer et de délimiter un secteur de plan masse, il est proposé d'ajouter cette mention dans la description de la vocation des zones UCV et UCVP.
Article 2	<p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes : comporter moins de 20% de logements* ou d'hébergements mono-orientés* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements* ou hébergements. - Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ; . créer une surface de plancher* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ; . que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ; . qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ; . d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement. - Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe* du règlement; 	<p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes : comporter moins de 20% de logements* ou d'hébergements mono-orientés* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements* ou hébergements. - Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ; . créer une surface de plancher* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ; . que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ; . qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ; . d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement. - Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> . s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe* du règlement; 	Compte tenu de :

	<p>. être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;</p> <p>. limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).</p> <p>- Les affouillements* et exhaussements* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :</p> <p>. être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;</p> <p>. ou être nécessaires à l'accès* aux places de stationnement en sous-sol ;</p> <p>. dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière*.</p> <p>- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.</p>	<p>. être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;</p> <p>. limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).</p> <p>- Les affouillements* et exhaussements* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :</p> <p>. être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;</p> <p>. ou être nécessaires à l'accès* aux places de stationnement en sous-sol ;</p> <p>. dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant* avant travaux et concerner au maximum 10% de l'unité foncière*.</p> <p>L'ensemble des règles portant sur les affouillements et exhaussements des sols ne s'appliquent ni au secteur de plan de masse n°1, ni aux constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6).</p> <p>- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% de l'unité foncière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - l'OAP B1– l'îlot de la Poste et notamment des aménagements qu'elle prévoit (place et sente publiques) - du projet de réaménagement d'un parking public (projet Kempen), - de l'ampleur et du type des travaux à réaliser, - de l'intérêt collectif, <p>il est nécessaire de pouvoir réaliser des exhaussements et des affouillements du sol, en dehors de l'emprise des constructions autorisées et non nécessaires aux accès aux places de stationnements en sous-sol, plus importants que ceux autorisés par le règlement actuellement en vigueur.</p> <p>Ainsi, il est proposé d'exempter les deux projets urbains (îlot de la Poste et parking Kempen) sur l'application de l'article UCV(p) 2 du P.L.U. pour permettre la mise en œuvre et la réalisation de ces projets.</p>
<p>Article 3</p>	<p>3.1. Les programmes de logements* réalisés sur une même unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contigües, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher* totale supérieure à 400 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher* destinée à des logements* locatifs sociaux*.</p> <p>3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :</p> <p>- Artisanat et commerces de détail</p>	<p>3.1. Les programmes de logements* réalisés sur une même unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contigües, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher* totale supérieure à 400 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher* destinée à des logements* locatifs sociaux* au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).</p> <p>3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :</p> <p>- Artisanat et commerces de détail</p>	<p>Afin que les règles de mixité sociale puissent s'appliquer à l'ensemble de l'opération projetée sur le secteur de plan masse, et en cohérence avec l'OAP B1– l'îlot de la Poste qui prévoit de réaliser 30% de logements aidés, il est proposé dans l'article 3.1. d'élargir le champs du type de financement des logements sociaux projetés, tout en répondant aux objectifs de la loi SRU. Ainsi, il est envisagé de permettre plusieurs types de financement pour la création de logements sociaux sans les restreindre</p>

	<p>- Restauration - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>3.3. Les constructions à destination de logement* comportant plus de trois logements* devront comporter au moins 75% de logements* d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière* comprenant des logements* préexistants dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 40 m², seule la construction de logements* d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.</p>	<p>- Restauration - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>Sont également autorisés en rez-de-chaussée des constructions implantées sur ces parcelles, l'aménagement de locaux communs à l'ensemble de la construction (hall, locaux vélos, locaux techniques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics ; tant que cela ne porte pas atteinte à la continuité commerciale.</p> <p>3.3. Les constructions à destination de logement* comportant plus de trois logements* devront comporter au moins 75% de logements* d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur une unité foncière* comprenant des logements* préexistants dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 40 m², seule la construction de logements* d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.</p> <p>3.4. Par dérogation aux dispositions générales du présent règlement portant sur l'application du règlement aux lotissements, les dispositions des articles UCV/UCVp 3.1 et 3.3 sont appréciées sur l'ensemble du projet et non au lot.</p>	<p>uniquement aux type de financement des logements locatifs sociaux.</p> <p>Afin de permettre l'accès et une utilisation optimale des rez-de-chaussée du programme de logements collectifs comportant des commerces, et de répondre également aux exigences des articles 9 et 15 de la zone UCV/UCVp, il est proposé de modifier la partie de l'article portant sur l'usage des rez-de-chaussée, aujourd'hui trop restrictif. Ainsi, en plus des commerces en rez-de-chaussée, il est proposé de pouvoir intégrer les halls d'entrée, les locaux à ordures ménagères, les locaux vélos et poussettes et si cela s'avère utile, aux rez-de-chaussée des constructions comportant les logements collectifs.</p> <p>Afin que les règles de mixité sociale puissent s'appliquer à l'ensemble de l'opération projetée sur le secteur de plan masse, et en cohérence avec l'OAP B1– l'ilot de la Poste qui prévoit de réaliser 30% de logements aidés, il est proposé que les dispositions de l'article 3.1. s'appliquent à l'ensemble de l'unité foncière déterminée par le secteur de plan masse et non au(x) lot(s) qui pourraient apparaître à l'occasion d'une nouvelle répartition foncière. Les 30% de logements aidés s'appliqueront bien ainsi à l'échelle du projet d'ensemble.</p>
<p>Article 4</p>	<p>Champ d'application Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ; 	<p>Champ d'application Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - voies existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ; 	<p>/ Pas de modification</p>

	<p>- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.</p> <p>Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.</p> <p>Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ; • les loggias*, les balcons et les perrons non clos ; • en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions. 	<p>- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.</p> <p>Au titre du présent règlement, les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...). sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5.</p> <p>Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ; • les loggias*, les balcons et les perrons non clos ; • en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions. 	
	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>4.1.1. Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Pour les rez-de-chaussée : à l'alignement*strict ou en retrait* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ; . Pour le 1er niveau (R+1) : à l'alignement* ou en retrait* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ; . Pour les niveaux supérieurs (R+2 et plus) : implantation libre. <p>4.1.2. Un recul* exceptionnel pourra être autorisé dans le but de préserver un élément architectural ou végétal remarquable.</p> <p>4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement* (sous l'espace public).</p>	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>4.1.1. Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Pour les rez-de-chaussée : à l'alignement*strict ou en retrait* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ; . Pour le 1er niveau (R+1) : à l'alignement* ou en retrait* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ; . Pour les niveaux supérieurs (R+2 et plus) : implantation libre. <p>4.1.2. Un recul* exceptionnel pourra être autorisé dans le but de préserver un élément architectural ou végétal remarquable.</p> <p>4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement* (sous l'espace public).</p>	/ Pas de modification
	<p><u>Dispositions particulières:</u></p> <p>4.2.1. Pour les constructions existantes* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UCV-4, les surélévations et extensions* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement et sans que l'éventuel recul* existant ne soit augmenté.</p> <p>4.2.2. Les saillies* traditionnelles telles que balcons et débords de toiture* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles</p>	<p><u>Dispositions particulières:</u></p> <p>4.2.1. Pour les constructions existantes* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UCV-4, les surélévations et extensions* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement et sans que l'éventuel recul* existant ne soit augmenté.</p> <p>4.2.2. Les saillies* traditionnelles telles que balcons et débords de toiture* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles</p>	Compte-tenu de la création d'un secteur de plan masse dont l'objectif est de définir des implantations, emprises et volumes/gabarits des constructions prévues et répondant aux objectifs de

	<p>présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.</p> <p>4.2.3. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie* par rapport à l'alignement*.</p>	<p>présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.</p> <p>4.2.3. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie* par rapport à l'alignement* sauf pour le secteur de plan de masse n°1 où les sous-sols peuvent être autorisés sous l'espace public.</p> <p>4.2.4. Dans le secteur de plan de masse n°1, les constructions : - doivent s'implanter à l'intérieur des emprises définies au dit plan. - ne sont pas tenues par les règles fixées aux articles 4.1.1 à 4.1.3.</p> <p>4.2.5 Les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6) ne sont pas tenues par les règles fixées aux articles 4.1.1. à 4.1.3.</p>	<p>l'orientation d'aménagement et de programmation, et dans la mesure où le projet de l'ilot de la Poste prévoit notamment la réalisation d'un parking souterrain, se situant sous l'emprise des futurs espaces publics, il apparaît nécessaire de faire évoluer de manière limitée, les dispositions de l'article 4.2.3.</p> <p>Plus largement, afin de permettre la réalisation de la superstructure du parking public réaménagé (Kempen), il est proposé de ne pas soumettre aux dispositions des articles 4.1.1. à 4.1.3. les équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones UCV et UCVp.</p>
<p>Article 5</p>	<p>Champs d'application : Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* des unités foncières*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ; • en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions ; • les perrons non clos et escaliers d'accès* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant* avant travaux ; • Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant* avant travaux. 	<p>Champs d'application : Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* des unités foncières*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain et plus généralement celles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ; • en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions ; • les perrons non clos et escaliers d'accès* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant* avant travaux ; • Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant* avant travaux. 	/
	<p>Dispositions générales : 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait*.</p> <p>5.1.2. En cas de retrait* :</p>	<p>Dispositions générales : 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait*.</p> <p>5.1.2. En cas de retrait* :</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ($L \geq H/2$) (prospect), avec un minimum de 2,5 mètres. • en cas de vue* réalisée sur la façade* en retrait*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$) (prospect), avec un minimum de 6 mètres. <p>La hauteur de la construction est la hauteur de façade* ou la hauteur du linteau de la vue* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères* et linteaux doivent échapper au prospect défini.</p> <p>5.1.3. Les annexes* implantées en retrait* respecteront une distance de retrait* au moins égale à 2 mètres.</p> <p>5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait* des limites séparatives* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.</p> <p>5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives* ou en retrait* d'au moins 2 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ($L \geq H/2$) (prospect), avec un minimum de 2,5 mètres. • en cas de vue* réalisée sur la façade* en retrait*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$) (prospect), avec un minimum de 6 mètres. <p>La hauteur de la construction est la hauteur de façade* ou la hauteur du linteau de la vue* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères* et linteaux doivent échapper au prospect défini.</p> <p>5.1.3. Les annexes* implantées en retrait* respecteront une distance de retrait* au moins égale à 2 mètres.</p> <p>5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait* des limites séparatives* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6).</p> <p>5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives* ou en retrait* d'au moins 2 mètres.</p> <p>5.1.6 Dans le secteur de plan de masse n°1, les dispositions des articles 5.1.2 à 5.1.5 ne s'appliquent pas. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises définies au dit plan.</p>	<p>Afin de permettre la réalisation de la superstructure du parking public réaménagé (Kempen), il est proposé de ne pas soumettre aux dispositions de l'article 5.1.4. les équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones UCV et UCVp.</p> <p>Dans la mesure où la présente modification prévoit la création d'un secteur de plan masse dont l'objectif est de définir des implantations, emprises et volumes/gabarits des constructions prévues et répondant aux objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation, il est proposé de modifier l'article 5 pour définir les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives au sein du secteur de plan de masse n°1. Ainsi, les constructions devront être implantées dans les emprises définies sur le secteur de plan de masse n°1, indiquées sur le plan de zonage.</p>
<p><u>Dispositions particulières:</u></p> <p>5.2.1. Lorsque la limite séparative* est aussi une limite de la zone UH ou de zone UP, les façades* en limite séparative* doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres.</p> <p>5.2.2. Lorsque la limite séparative* est aussi une limite de la zone UH ou de zone UP, et qu'une construction principale existante est implantée sur la</p>	<p><u>Dispositions particulières:</u></p> <p>5.2.1. Lorsque la limite séparative* est aussi une limite de la zone UH ou de zone UP, les façades* en limite séparative* doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres.</p> <p>5.2.2. Lorsque la limite séparative* est aussi une limite de la zone UH ou de zone UP, et qu'une construction principale existante est implantée sur la</p>	<p>/ Pas de modification</p>

	<p>limite séparative*, une façade* de la nouvelle construction implantée en limite séparative* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante* sans en dépasser le gabarit*.</p> <p>5.2.3. Pour les constructions existantes* au 06/11/2010 implantées avec un retrait* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions* sont autorisées à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> . les vues* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative* la plus proche ; . si l'extension* ne s'implante pas en limite séparative*, la distance par rapport à la limite séparative* latérale ne soit pas diminuée ; <p>5.2.4. Les façades* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades* avec vues*.</p> <p>5.2.5. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UCV-6 s'appliquent.</p>	<p>limite séparative*, une façade* de la nouvelle construction implantée en limite séparative* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante* sans en dépasser le gabarit*.</p> <p>5.2.3. Pour les constructions existantes* au 06/11/2010 implantées avec un retrait* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions* sont autorisées, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> . les vues* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative* la plus proche ; . si l'extension* ne s'implante pas en limite séparative*, la distance par rapport à la limite séparative* latérale ne soit pas diminuée ; <p>5.2.4. Les façades* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades* avec vues*.</p> <p>5.2.5. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UCV-6 s'appliquent.</p>	
<p>Article 6</p>	<p>Champs d'application :</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ; • en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions ; • les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ; • les rampes de garage ; les perrons non clos et escaliers d'accès*. 	<p>Champs d'application :</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ; • en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ; • les parties enterrées des constructions ; • les rampes d'accès* pour les personnes à mobilité réduite ; • les rampes de garage ; les perrons non clos et escaliers d'accès*. 	<p>/ Pas de modification</p>
	<p>Dispositions générales :</p> <p>6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.</p> <p>6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe* est fixée à 3 mètres.</p> <p>6.1.3. Les façades* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades* avec vue*(s).</p>	<p>Dispositions générales :</p> <p>6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.</p> <p>6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe* est fixée à 3 mètres.</p> <p>6.1.3. Les façades* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades* avec vue*(s).</p>	

	<p>Dispositions particulières:</p> <p>6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ; • entre deux constructions annexes* ; • pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades* de constructions existantes*, à condition de ne pas créer de nouvelles vues* à moins de 8 mètres de la façade* en vis-à-vis ; • pour les ouvrages techniques. <p>6.2.2. Dans le cas de constructions existantes* au 06/11/2010 implantées avec un retrait* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions* sont autorisées à condition que les vues* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade* en vis-à-vis.</p>	<p>Dispositions particulières:</p> <p>6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ; • entre deux constructions annexes* ; • pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades* de constructions existantes*, à condition de ne pas créer de nouvelles vues* à moins de 8 mètres de la façade* en vis-à-vis ; • pour les ouvrages techniques. <p>6.2.2. Dans le cas de constructions existantes* au 06/11/2010 implantées avec un retrait* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions* sont autorisées à condition que les vues* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade* en vis-à-vis.</p> <p>6.2.3. Pour le secteur de plan de masse n°1, les dispositions des articles 6.1.1 à 6.1.3 ne s'appliquent pas. Les constructions s'implantent librement par rapport aux autres constructions dès lors qu'elles s'établissent à l'intérieur des emprises définies audit plan.</p>	<p>Dans la continuité et suivant la même logique que celle détaillée aux articles UCV(p) 4 et 5, il est proposé d'ajouter une réglementation spécifique applicable au secteur de plan masse sur lequel des emprises sont définies, à l'intérieur desquelles les constructions devront s'implanter.</p>
<p>Article 7</p>	<p>Champs d'application : inexistant</p>	<p>Champs d'application : L'emprise au sol* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm. Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant* avant travaux.</p>	<p>Dans la mesure où il apparaît nécessaire de réglementer l'emprise au sol sur le secteur de plan masse, il est proposé d'ajouter le champ d'application de l'article 7, apparaissant également dans l'ensemble des autres zones du plan local d'urbanisme.</p>
	<p>Non réglementé.</p>	<p>Dispositions générales :</p> <p>7.1.1. Non réglementé.</p> <p>7.1.2 Pour les constructions situées dans le secteur de plan de masse n°1, l'emprise au sol maximale des constructions correspond aux emprises maximales définies audit plan.</p>	<p>Dans la continuité et suivant la même logique que celle détaillée aux articles UCV(p) 4, 5 et 6, il est proposé d'ajouter une réglementation spécifique applicable au secteur de plan masse sur lequel des emprises sont définies, à l'intérieur desquelles les constructions devront s'implanter.</p>

Article 8	<p>Champs d'application : Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée : . Les souches de cheminées ; . Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ; . Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.</p> <p>Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1er plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant* avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants (référence prise à l'entame du plateau). Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition.</p>	<p>Champs d'application : Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée : . Les souches de cheminées ; . Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ; . Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.</p> <p>Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1er plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant* avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants (référence prise à l'entame du plateau). Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition.</p>	/ Pas de modification
	<p>8.1. Dispositions générales : 8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.</p> <p>8.1.2. La hauteur maximale de la façade* ou au sommet de l'acrotère* est fixée à 9 mètres.</p> <p>8.1.3. En secteur UCVp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.</p> <p>8.1.4. En secteur UCVp, la hauteur maximale de la façade* ou au sommet de l'acrotère* est fixée à 12 mètres.</p> <p>8.1.5. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie* et posés en retrait* d'au moins 50 cm de l'acrotère*.</p> <p>8.1.6. La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3 mètres</p>	<p>8.1. Dispositions générales : 8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.</p> <p>8.1.2. La hauteur maximale de la façade* ou au sommet de l'acrotère* est fixée à 9 mètres.</p> <p>8.1.3. En secteur UCVp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.</p> <p>8.1.4. En secteur UCVp, la hauteur maximale de la façade* ou au sommet de l'acrotère* est fixée à 12 mètres.</p> <p>8.1.5. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie* et posés en retrait* d'au moins 50 cm de l'acrotère*.</p> <p>8.1.6. La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3 mètres.</p>	/ Pas de modification
	<p>8.2. Dispositions particulières: 8.2.1. S'il existe une construction implantée sur la limite séparative* sur le terrain contigu d'une hauteur supérieure à celle fixée aux 8.1.1. ou 8.1.2.,</p>	<p>8.2. Dispositions particulières: 8.2.1. S'il existe une construction implantée sur la limite séparative* sur le terrain contigu d'une hauteur supérieure à celle fixée aux 8.1.1. ou 8.1.2.,</p>	

	<p>la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit*.</p> <p>La hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit* délimité parallèlement à la limite par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une horizontale d'une hauteur (A) égale à la hauteur de la construction voisine en limite séparative* • une verticale à 6 mètres de la limite séparative*, • une oblique inclinée à 45°, • et la ligne horizontale (B) de 12 mètres (voir croquis). <p>8.2.2. Lorsque la limite séparative* est également une limite de la zone UH ou UP, dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative*, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres et la hauteur de la façade* ou à l'acrotère* à 7 mètres.</p> <p>8.2.3. Pour les constructions ou parties de constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, les hauteurs fixées aux 8.1.1. et 8.1.2. sont majorées de 50 cm.</p> <p>8.2.4. Pour les constructions ou parties de constructions dont la partie supérieure est traitée en attique* ou toiture à pentes (toiture Mansart exclue), la hauteur maximale fixée au 8.1.1. est majorée d'1 mètre, à condition de réaliser une toiture à pente d'au minimum 15°. Les dispositions 8.2.3 et 8.2.4. son cumulables dans la limite d'1 mètre.</p> <p>8.2.5. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de façade et la hauteur maximale de construction peuvent être majorées de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.</p> <p>8.2.6. Les dispositions fixées au 8.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit*.</p> <p>La hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit* délimité parallèlement à la limite par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une horizontale d'une hauteur (A) égale à la hauteur de la construction voisine en limite séparative* • une verticale à 6 mètres de la limite séparative*, • une oblique inclinée à 45°, • et la ligne horizontale (B) de 12 mètres (voir croquis). <p>8.2.2. Lorsque la limite séparative* est également une limite de la zone UH ou UP, dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative*, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres et la hauteur de la façade* ou à l'acrotère* à 7 mètres.</p> <p>8.2.3. Pour les constructions ou parties de constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, les hauteurs fixées aux 8.1.1. et 8.1.2. sont majorées de 50 cm.</p> <p>8.2.4. Pour les constructions ou parties de constructions dont la partie supérieure est traitée en attique* ou toiture à pentes (toiture Mansart exclue), la hauteur maximale fixée au 8.1.1. est majorée d'1 mètre, à condition de réaliser une toiture à pente d'au minimum 15°. Les dispositions 8.2.3 et 8.2.4. son cumulables dans la limite d'1 mètre.</p> <p>8.2.5. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de façade et la hauteur maximale de construction peuvent être majorées de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.</p> <p>8.2.6. Les dispositions fixées au 8.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>8.3. Dispositions applicables au secteur de plan de masse n°1</p> <p>8.3.1. Dans le secteur de plan de masse n°1 les dispositions des articles 8.1. et 8.2. ne s'appliquent pas.</p> <p>8.3.2 Pour chaque emprise définie au secteur de plan de masse, la hauteur maximale des constructions ou des parties de construction devra être inférieure ou égale à la cote NGF indiquée au dit plan. De plus, les constructions ou des parties de construction ne devront pas présenter un nombre de niveaux supérieurs à celui indiqué au dit plan.</p>	<p>Afin de mettre en œuvre l'OAP B1 – îlot de la Poste tout en assurant la préservation de l'architecture classique propre au centre-ville orcéen et sa mise en valeur avec certains éléments contemporains, il est proposé de fixer directement les nombres de niveaux des bâtiments dans le secteur de plan masse. Aussi, il est proposé d'appliquer la règle graphique, qui limite tant la hauteur que le nombre de niveaux et qui apparait beaucoup plus lisible et claire que la règle de hauteur actuellement définie en zone UCVp.</p> <p>Aussi, au regard de la règle actuelle, cette évolution induit une réduction de la hauteur maximale autorisée sur certaines</p>
--	---	--	---

			parties du projet (bâtiments allant d'un à trois étages avec alternances de toitures à pentes et plates végétalisées). En d'autres termes, les constructions devront avoir une hauteur maximale et un nombre de niveaux tels qu'inscrits sur le secteur de plan masse.
Article 9	<p>Dispositions générales : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.</p> <p>9.1.2. Composition générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les façades* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres. • Les linéaires de façade* supérieurs à 50 mètres sont interdits. • Les gabarits* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit* de hauteur <p>Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit* défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'emprise au sol réelle ; • la hauteur de façade* ou à l'acrotère* autorisée ; • la hauteur maximale autorisée ; • un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée. <p>La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1er plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence. 	<p>Dispositions générales : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.</p> <p>9.1.2. Composition générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les façades* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres. • Les linéaires de façade* supérieurs à 50 mètres sont interdits. • Les gabarits* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit* de hauteur <p>Le volume de la construction doit s'inscrire dans un gabarit* défini par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'emprise au sol réelle ; • la hauteur de façade* ou à l'acrotère* autorisée ; • la hauteur maximale autorisée ; • un quart de cercle reliant la hauteur de façade ou d'acrotère autorisée et la hauteur maximale autorisée. <p>La liberté d'organisation à l'intérieur du gabarit est totale, sous réserve des limitations imposées par d'autres dispositions du règlement et sans préjudice des dispositions permettant de déroger au gabarit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1er plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence. • Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur de plan de masse n°1. 	Afin de mettre en œuvre l'OAP B1 – îlot de la Poste tout en assurant la préservation de l'architecture classique propre au centre-ville orcéen et sa mise en valeur avec certains éléments contemporains, il est proposé d'exempter les constructions du secteur de plan de masse n°1 des règles régissant le gabarit des constructions. Ainsi, l'écriture réglementaire de l'article 9 sera cohérente avec celle des articles 7 et 8, mais également avec les spécificités de l'outil réglementaire que constitue le

<p>9.1.3. Aspect des matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades* extérieures des constructions et des clôtures*. • Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. • Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres. <p>9.1.4. Façades* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles. • Les façades* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée. • Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade. <p>9.1.5. Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales. • Les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction. • Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8. • Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. • Les lucarnes* en saillie* peuvent dépasser du gabarit* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade. • Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ; - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ; - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ; 	<p>9.1.3. Aspect des matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades* extérieures des constructions et des clôtures*. • Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. • Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres. <p>9.1.4. Façades* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles. • Les façades* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée. • Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade. <p>9.1.5. Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales. • Pour les constructions situées hors du secteur de plan de masse n°1, les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le gabarit de la construction. • Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8. • Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. • Pour les constructions situées hors du secteur de plan de masse n°1, les lucarnes* en saillie* peuvent dépasser du gabarit* de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade. • les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> - être aménagées sur les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6) ; - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ; 	<p>secteur de plan de masse (règles spécifiques de volumes et d'emprises des constructions envisagées).</p> <p>Afin de mettre en œuvre l'OAP B1 – îlot de la Poste tout en assurant la préservation de l'architecture classique propre au centre-ville orcéen et sa mise en valeur avec certains éléments contemporains, il est proposé d'exempter les constructions du secteur de plan de masse n°1 des règles régissant le gabarit des constructions. Ainsi, l'écriture réglementaire de l'article 9 sera cohérente avec celle des articles 7 et 8, mais également avec les spécificités de l'outil réglementaire que constitue le secteur de plan de masse (règles spécifiques de volumes et d'emprises des constructions envisagées).</p> <p>Pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du parking Kempen qui prévoit la construction d'une superstructure type « casquette »</p>
---	--	--

<p>Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. • Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions : <ul style="list-style-type: none"> . ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes* ; . ils devront respecter la pente de la toiture ; . ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ; . ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ; . les panneaux à tubes sont interdits. <p>9.1.6. Eléments techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment. • Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits. • Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement. • Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade* ou s'harmonisant avec elle. • Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions à l'alignement* et présenter une couleur identique à celle du ravalement. 	<p>- faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse, déduction faite de la partie occupée par des édicules ou ouvrages techniques ;</p> <p>- être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse, déduction faite de la partie occupée par des édicules ou ouvrages techniques ;</p> <p>Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. • Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions : <ul style="list-style-type: none"> . ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes* ; . ils devront respecter la pente de la toiture ; . ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ; . ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ; . les panneaux à tubes sont interdits. <p>9.1.6. Eléments techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment. • Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits. • Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement. • Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade* ou s'harmonisant avec elle. • Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions à l'alignement* et présenter une couleur identique à celle du ravalement. 	<p>comprenant notamment des places de stationnement aériennes en toiture, il est proposé d'exempter les parkings publics de ces dispositions réglementaires propres aux toitures-terrasses.</p>
---	--	---

<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public. <p>9.1.7. Clôtures* et portails :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction. • A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée : <ul style="list-style-type: none"> - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ; - ou d'un dispositif à claire-voie* ajouré sur au moins 50% de sa superficie. • En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée. • Les portails d'accès* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement* ; - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait* de 1,5 mètre au moins de l'alignement*, avec une ouverture à l'alignement* de 5,5 mètres. <p>Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur moyenne des autres clôtures* ne peut excéder 2 mètres. • La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture*. • Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture* et tenir compte de l'emplacement du futur portail. • Les clôtures* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste 	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public. <p>9.1.7. Clôtures* et portails :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction. • A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée : <ul style="list-style-type: none"> - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ; - ou d'un dispositif à claire-voie* ajouré sur au moins 50% de sa superficie. • En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée. • Les portails d'accès* des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement* ; - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait* de 1,5 mètre au moins de l'alignement*, avec une ouverture à l'alignement* de 5,5 mètres. <p>Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur moyenne des autres clôtures* ne peut excéder 2 mètres. • La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture*. • Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture* et tenir compte de l'emplacement du futur portail. • Les clôtures* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible : 	<p>Compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des indications apparaissant sur le secteur de plan de masse portant sur l'implantation projetée des futures constructions, à savoir, sur des terrains comportant des murs de clôtures en pierres naturelles - des besoins de réalisation du projet, qui induisent la démolition totale ou partielle,
--	--	---

	possible pour la réalisation d'un accès*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.	<p>- pour la réalisation d'un accès*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.</p> <p>- Dans le secteur de plan de masse n°1 lorsqu'il s'agit de modification de limites de l'unité foncière.</p>	Il est proposé de modifier la disposition de l'article 9 portant sur la démolition des clôtures en pierres naturelles pour permettre la démolition totale ou partielle de ces clôtures dans le cadre de modifications des limites de l'unité foncière.
	<p>Dispositions particulières:</p> <p>9.2.1. Restauration des bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations. • Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature*). • Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés. • La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées. • La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante*. <p>9.2.2. Extension* et surélévation* des bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute extension* ou surélévation* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale. • La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées. • En cas d'extension* d'une construction portant sur une façade* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants. 	<p>Dispositions particulières:</p> <p>9.2.1. Restauration des bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations. • Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature*). • Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés. • La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées. • La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante*. <p>9.2.2. Extension* et surélévation* des bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute extension* ou surélévation* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale. • La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées. • En cas d'extension* d'une construction portant sur une façade* dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade* qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants. 	/ Pas de modification
Article 12	<p>Dispositions générales :</p> <p>12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.</p>	<p>12.1. Dispositions générales</p> <p>12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le secteur de plan masse n°1.</p>	Afin de mettre en œuvre les constructions et aménagements prévus sur le secteur de plan de masse ainsi que sur le parking Kempen, qui prévoient, d'une part, la modification de la structure foncière pour la réalisation d'un aménagement

	<p>12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.</p> <p><u>12.2. Espaces libres</u></p> <p>12.2.1. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière* doivent être traitée en surface non imperméabilisée.</p> <p><u>12.3. Plantations et aménagements paysagers</u></p> <p>12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espace libre* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre* au moins égal à 1,5 mètre de côté.</p> <p>12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.</p> <p>12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes* à la région Ile-de-France.</p> <p>12.3.4. La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives* existantes sur le terrain.</p> <p>12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.</p> <p>12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.</p>	<p>12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.</p> <p><u>12.2. Espaces libres</u></p> <p>12.2.1. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière* doivent être traitée en surface non imperméabilisée.</p> <p>12.2.2. Sur le secteur de plan de masse n°1 les dispositions de l'article 12.2.1. ne s'appliquent pas.</p> <p><u>12.3. Plantations et aménagements paysagers</u></p> <p>12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espace libre* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre* au moins égal à 1,5 mètre de côté.</p> <p>12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.</p> <p>12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes* à la région Ile-de-France.</p> <p>12.3.4. La plantation d'espèces invasives* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives* existantes sur le terrain.</p> <p>12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.</p> <p>12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.</p>	<p>d'ensemble avec des implantations définies sur un secteur de plan de masse, et l'aménagement d'un espace public, d'autre part, l'aménagement d'un parc de stationnement public, il est proposé d'exempter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements et constructions prévus sur le secteur de plan de masse des dispositions des articles 12.1.1. et 12.2.1. - les aménagements et constructions prévus sur le parking Kempen des dispositions de l'article 12 dans sa totalité. <p>Pour le parking Kempen, cette modification se justifie d'autant plus que les équipements d'intérêt collectif, pour les services publics sont d'ores et déjà exemptés des dispositions de l'article 12 dans le règlement actuellement en vigueur.</p>
--	---	---	---

	<p><u>12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre</u></p> <p>12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².</p> <p>12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.</p>	<p><u>12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre</u></p> <p>12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².</p> <p>12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.</p>	
	<p>12.5. Dispositions particulières:</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>12.5. Dispositions particulières:</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, aménagements et équipements d'intérêt collectif, pour les services publics, ainsi que pour les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6).</p>	<p>Des précisions sont apportées au champ d'application de cet article sans modifier le principe réglementaire.</p>
<p>Article 14</p>	<p>14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.</p> <p>14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m², la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.</p> <p>14.1.3. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière* doivent être traitée en surface non imperméabilisée.</p> <p>14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.</p>	<p>14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.</p> <p>14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m², la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.</p> <p>14.1.3. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière* doivent être traités en surface non imperméabilisée. Sur le secteur de plan de masse n°1. et pour les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6), cette disposition ne s'applique pas.</p> <p>14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.</p>	<p>Dans la continuité et suivant la même logique que celle détaillée à l'article 12, il est proposé d'exempter des dispositions de l'article 14.1.3 les aménagements et constructions prévus sur le secteur de plan de masse ainsi que ceux prévus sur le parking Kempen.</p>

	<p>14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manoeuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.</p> <p>14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.</p>	<p>14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manoeuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.</p> <p>14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.</p>	
<p>Article 15</p>	<p><u>Champs d'application :</u> Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Les rampes d'accès* aux garages ou sous-sols des logements* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme. Les places commandées* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions : - d'être exclusivement liées à la sous-destination logement* ; - que les places non commandées* représentent au moins une place par logement* ; - que chaque place commandée* ne soit accessible que par une place non commandée* ; - qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée* par place non commandée*</p>	<p><u>Champs d'application :</u> Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Les rampes d'accès* aux garages ou sous-sols des logements* individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%. Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme. Les places commandées* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions : - d'être exclusivement liées à la sous-destination logement* ; - que les places non commandées* représentent au moins une place par logement* ; - que chaque place commandée* ne soit accessible que par une place non commandée* ; - qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée* par place non commandée*</p>	
	<p><u>Dispositions générales :</u> 15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci- après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120. Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes : En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire : - Longueur : 5 mètres</p>	<p><u>Dispositions générales :</u> 15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci- après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès* doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120. Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes : En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :</p>	

<p>- Largeur : 2,50 mètres - Dégagement : 5 mètres En cas de stationnement en épi - Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ; - Largeur : 2,25 mètres - Dégagement : 4 mètres En cas de stationnement longitudinal : - Longueur : 5 mètres - Largeur : 2 mètres - Dégagement : 3,5 mètres</p> <p>15.1.2. Cheminements d'accès* aux aires de stationnement Les cheminements d'accès* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur. Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%. Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.</p> <p>15.1.3. Normes de stationnement des automobiles La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.</p> <p>Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* ou au prorata du nombre de logements* ou de chambres. Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 ».</p>	<p>- Longueur : 5 mètres - Largeur : 2,50 mètres - Dégagement : 5 mètres En cas de stationnement en épi - Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ; - Largeur : 2,25 mètres - Dégagement : 4 mètres En cas de stationnement longitudinal : - Longueur : 5 mètres - Largeur : 2 mètres - Dégagement : 3,5 mètres</p> <p>15.1.2. Cheminements d'accès* aux aires de stationnement Les cheminements d'accès* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur. Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%. Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.</p> <p>15.1.3. Normes de stationnement des automobiles En cas de transformation d'un espace de stationnement clos et couvert en surface de plancher, ou d'extension horizontale d'une construction, la suppression de place de stationnement est interdite et ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain. La suppression de place de stationnement peut également être autorisée si après travaux, le projet respecte le nombre de places de stationnement exigé par le présent règlement.</p> <p>Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* ou au prorata du nombre de logements* ou de chambres. Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 ».</p>	<p>Dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de l'îlot de la Poste prévoit notamment la modification de la structure foncière et urbaine, - Le périmètre du projet comprend un parc de stationnement sur l'emprise de la parcelle actuelle de La Poste <p>Il est proposé une modification de l'écriture des articles UCV/UCVp 15.1.3. pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot de la Poste, qui comprendra en outre, un parc de stationnement en sous-sol.</p>
--	---	--

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1 1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond
Logement* social	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher*	Pas de norme plafond Zone 1 : 1 place / 45 m ² de surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 30 m ² de surface de plancher*	Pas de norme plafond
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher*	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	Pas de norme plafond

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	2 places par logement* et 1 place par logement* en zones 1 et UCVp , 1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf zones 1 et UCVp ,	Pas de norme plafond
Logement* social	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher*	Pas de norme plafond Zone 1 : 1 place / 45 m ² de surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 30 m ² de surface de plancher*	Pas de norme plafond
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher*	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	Pas de norme plafond

Afin de permettre la réalisation du projet de l'îlot de la Poste, et conformément aux orientations du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), il est proposé, dans la zone UCVp, secteur de forte densité urbaine situé dans le centre-ville communal, à proximité de la gare d'Orsay-Ville, de réduire le nombre de places de stationnement exigibles afin de permettre la réalisation d'un parking sur un seul niveau de sous sol. Il est à noter qu'une partie des terrains est situés à moins de 500m de la gare Orsay-Ville.

	<p>15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher*, avec un minimum de 5 m².</p> <p>15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ; - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès* aux constructions ; - situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle. <p>Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m² de surface unitaire. Pour toute construction à partir de 4 logements* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher* pour les autres destinations, ou pour toute extension* créant plus de 4 logements* pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :</p>	<p>15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher*, avec un minimum de 5 m².</p> <p>15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ; - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès* aux constructions ; - situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle. Pour les constructions nouvelles en zone UCVp, soumises à l'obligation à rez-de-chaussée de « linéaire de diversité commerciale » fixée à l'article 3.2., 50% de ces places pourront également être situées au 1^{er} sous-sol. <p>Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m² de surface unitaire. Pour toute construction à partir de 4 logements* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher* pour les autres destinations, ou pour toute extension* créant plus de 4 logements* pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :</p>	<p>Dans la même logique que celle suivie pour la modification de l'écriture réglementaire proposé à l'article 3.2. des zones UCV UCVp, et compte-tenu du fait que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de l'îlot de la Poste prévoit l'aménagement d'une place et d'une sente publique limitant ainsi la possibilité de réaliser les places de stationnement couvertes en extérieur sur la parcelle - que le linéaire commercial conservé exigeant la conservation ou la création de commerces en rez-de-chaussée des constructions en faisant l'objet, limite nécessairement la surface qui devrait être attribuée aux locaux vélos et poussettes dans ces rez-de-chaussée, - qu'il sera possible, dans une certaine mesure, avec l'évolution de l'article 3.2., de multiplier les usages des rez-de-chaussée des constructions (halls d'entrée, les locaux à
--	---	--	---

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement*/Logement* social	1,5% de la surface de plancher*
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
Bureaux	1,5% de la surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher*
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Autres équipements recevant du public	
Etablissements d'enseignement	1 place (1,5 m ²) pour 10 élèves

15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;
- Pour les constructions de plus de 5 000 m² de surface de plancher* à destination d'habitation.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement*/Logement* social	1,5% de la surface de plancher*
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
Bureaux	1,5% de la surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher*
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Autres équipements recevant du public	
Etablissements d'enseignement	1 place (1,5 m ²) pour 10 élèves

15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;
- Pour les constructions de plus de 5 000 m² de surface de plancher* à destination d'habitation.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

ordures ménagères, les locaux vélos et poussettes, etc.),

Il est proposé, pour plus de cohérence, de réaliser une partie des obligations de surface de stationnement pour les locaux vélos et poussettes au 1^{er} sous-sol des constructions en zone UCVp, majoritairement concernée par les liénares commerciaux.

	<p>Dispositions particulières:</p> <p>15.2.1. Les rampes d'accès* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.</p> <p>15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation*, aménagement et/ou extension* d'une construction existante* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il ne soit pas créé plus de 25 m² de surface de plancher* - que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements*. <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.</p> <p>15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m².</p>	<p>Dispositions particulières:</p> <p>15.2.1. Les rampes d'accès* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement*, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.</p> <p>15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation*, aménagement et/ou extension* d'une construction existante* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il ne soit pas créé plus de 25 m² de surface de plancher* - que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements*. <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.</p> <p>15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m².</p> <p>15.2.4. Les dispositions des articles 15.1.1 à 15.1.6. et 15.2.1., ne s'appliquent pas aux constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6). Toutefois, les places de stationnement aménagées et/ou créées devront être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.</p>	<p>Afin de tenir compte des contraintes d'aménagement et de permettre l'aménagement du parking dit « Kempen » qui constitue un équipement d'intérêt collectif, il est proposé d'ajouter la disposition réglementaire 15.2.4.</p>
<p>Article 16</p>	<p><u>16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées</u></p> <p>16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.</p> <p>16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières*) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.</p> <p>16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de</p>	<p><u>16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées</u></p> <p>16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.</p> <p>16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières*) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.</p> <p>16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies supportant une circulation automobile autre</p>	

<p>chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements*.</p> <p>16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes*, s'il n'est pas créé de nouveau logement*.</p> <p><u>16.2. Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public</u></p> <p>16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.</p> <p>16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement*. La largeur de l'accès* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul* de l'alignement* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.</p> <p>16.2.3 La largeur de cet accès* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension* d'une construction existante* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement* supplémentaire.</p> <p>16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès* carrossables doit tenir compte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ; • des alignements* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ; 	<p>que pour la lutte contre l'incendie est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements*.</p> <p>16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes*, s'il n'est pas créé de nouveau logement*.</p> <p><u>16.2. Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public</u></p> <p>16.2.1. Excepté pour les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6), l'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière* est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.</p> <p>16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement*. La largeur de l'accès* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul* de l'alignement* comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.</p> <p>16.2.3 La largeur de cet accès* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension* d'une construction existante* à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement* supplémentaire.</p> <p>16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès* carrossables doit tenir compte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ; • des alignements* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ; 	<p>Dans la mesure où le projet ilot de la Poste comprend notamment la création d'une place et d'une sente publiques piétonnes qui constituent des voies au sens du présent règlement, sur lesquelles seule la circulation des engins de secours y sera autorisée, et qui devront faire l'objet d'un permis d'aménager, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 16.1.4. des zones UCV et UCvp en précisant que celles-ci ne s'appliquent pas aux voies nouvelles supportant une circulation automobile exclusivement réservée aux engins de secours.</p> <p>Dans la mesure où cette disposition réglementaire ne peut être appliquée à un parc de stationnement ouvert au public comme le parking Kempen à aménager, sans augmenter significativement le risque d'accident, il est proposé d'exempter des dispositions de l'article 16.2.1. des zones UCV et UCvp les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6).</p>
---	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ; • des accès* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public. 	<ul style="list-style-type: none"> • des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ; • des accès* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public. 	
--	--	--	--

VI. Articulation du PLU modifié avec les documents d'urbanisme supra-communaux

Le présent projet de modification du PLU est réalisé en conformité avec les documents supra-communaux.

a) Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) a été adopté par délibération du conseil régional le 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le projet de modification du PLU d'Orsay respecte notamment les grands principes de protection des espaces naturels, et les objectifs de densification ou d'optimisation des zones urbaines inscrits au SDRIF.

Il s'inscrit donc en compatibilité avec le SDRIF 2013 ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique, et les prescriptions des autres documents supra communaux applicables au territoire.

b) Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été adopté le 21 octobre 2013 par le préfet de la région d'Ile-de-France, après approbation par le Conseil régional le 26 septembre 2013. Le SRCE a pour objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique rétablissant les continuités territoriales. Il est le volet régional de la Trame Verte et Bleue. Le projet de modification du PLU ne concerne pas les éléments impactant les objectifs du SRCE et demeure de ce fait, compatible avec le SRCE.

c) Le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France

Le Plan de Déplacements urbains de l'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par vote du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014. Le projet de modification n'a pas d'impact sur les objectifs du PDUIF, il demeure compatible et prend en compte des orientations du PDUIF.

d) Le Plan de Prévention des Risques inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. La présente modification du PLU ne concerne pas les secteurs identifiés par le PPRI et est donc par conséquent, compatible avec le PPRI.

VII. Evaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Il est rappelé que les documents d'urbanisme font l'objet de dispositions spécifiques en matière d'évaluation environnementale régies par le Code de l'urbanisme. Le P.L.U d'Orsay, révisé en mars 2017, a analysé dans son tome 2 (rapport de présentation, justifications) les impacts générés par la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Ville. Le projet d'évolution du centre-ville était d'ores et déjà prévu par la révision.

La modification n°2 du P.L.U comprend plusieurs adaptations du règlement écrit et des documents graphiques qui n'auront pas d'incidences significatives sur l'environnement. En effet, les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies pour le P.A.D.D ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente modification du PLU porte d'une part sur des évolutions du règlement des zones UCV et UCVp, et d'autre part sur l'ajout d'un secteur de plan de masse sur le document graphique (plan de zonage). La modification, dans le sens où elle n'impacte que de manière très ponctuelle les capacités de construire au regard de la situation antérieure à un impact extrêmement faible.

Néanmoins, il est à noter que les projets en eux même auront des impacts extrêmement mesurés sur l'environnement et notamment sur les aspects suivants :

- Le projet de l'ilot de la Poste engendrera un nombre de logements légèrement plus important qu'aujourd'hui. Ainsi, des effets, toutefois réduits, sont attendus sur la circulation à proximité de ce lieu, et donc sur la qualité de l'air et les nuisances sonores. Ces impacts pourront être minorés par la poursuite de la politique d'incitation à l'usage des mobilités douces sur la Ville,
- Ces deux projets, du fait de leur localisation (zone de sensibilité archéologique), pourraient être soumis à des fouilles d'archéologie préventive.
- Un dévoiement du réseau GRT gaz est prévu au droit du projet, au niveau de la rue de Paris. Cela s'explique par le fait que les emmarchements nécessaires pour raccorder le niveau de la place et le trottoir de la rue de Paris ne devront pas être implantés sur la canalisation de transport de gaz.

- Le projet prévoyant la création d'un niveau de sous-sol, avec la superposition du futur espace public (sente piétonne) sur une partie du parking souterrain aura un impact mineur sur la circulation des eaux superficielles pourrait avoir lieu.
- Le projet apportera une qualité paysagère nouvelle à son centre-ville qui fera désormais l'objet d'un aménagement paysager, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Ainsi la présente modification du PLU ne modifie pas les impacts précédents décrits dans le rapport de présentation du PLU d'Orsay révisé. L'analyse global de l'impact sur l'environnement reste donc cohérent et ses conclusions ne sont pas affectées par la présente modification. Toutefois, conformément au code de l'urbanisme, ce dossier de modification a été transmis à l'autorité environnementale afin de vérifier son éligibilité à l'examen au cas par cas de la nécessité d'une évaluation environnementale particulière. Par sa décision n°MRAe IDF-2021-60-80 en date du 10 février 2021, l'autorité environnementale a dispensé la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay de réalisation d'une évaluation environnementale.

VIII. Evolutions apportées au dossier de la modification n°2 du PLU suite à l'enquête publique

Suite à l'avis favorable sans réserves du Commissaire enquêteur sur le dossier de modification n°2 du PLU soumis à enquête publique, aucune évolution ne sera apportée audit dossier.

Toutefois, la ville souhaite répondre aux observations portées sur la forme du dossier, émises par les personnes publiques associées. En effet, quelques coquilles se sont glissées dans le dossier d'enquête publique, sur le document intitulé « règlement », et sont donc corrigées dans le dossier d'approbation, à savoir :

- correction de la table des matières du règlement du PLU en y faisant à nouveau apparaître la zone UE,
- correction de l'en-tête des pages 84 à 108 qui correspondent à la réglementation de la zone UE mais dont l'en-tête indique la zone UCV.