



Comité de pilotage

N°1

*Validation des éléments
de la modification n°1*



Commune de
VULAINES-SUR-SEINE

MODIFICATION N°1 DU PLU

15 avril 2022



+ Objectifs de la réunion



Valider les éléments de la modification



Le contexte de la modification

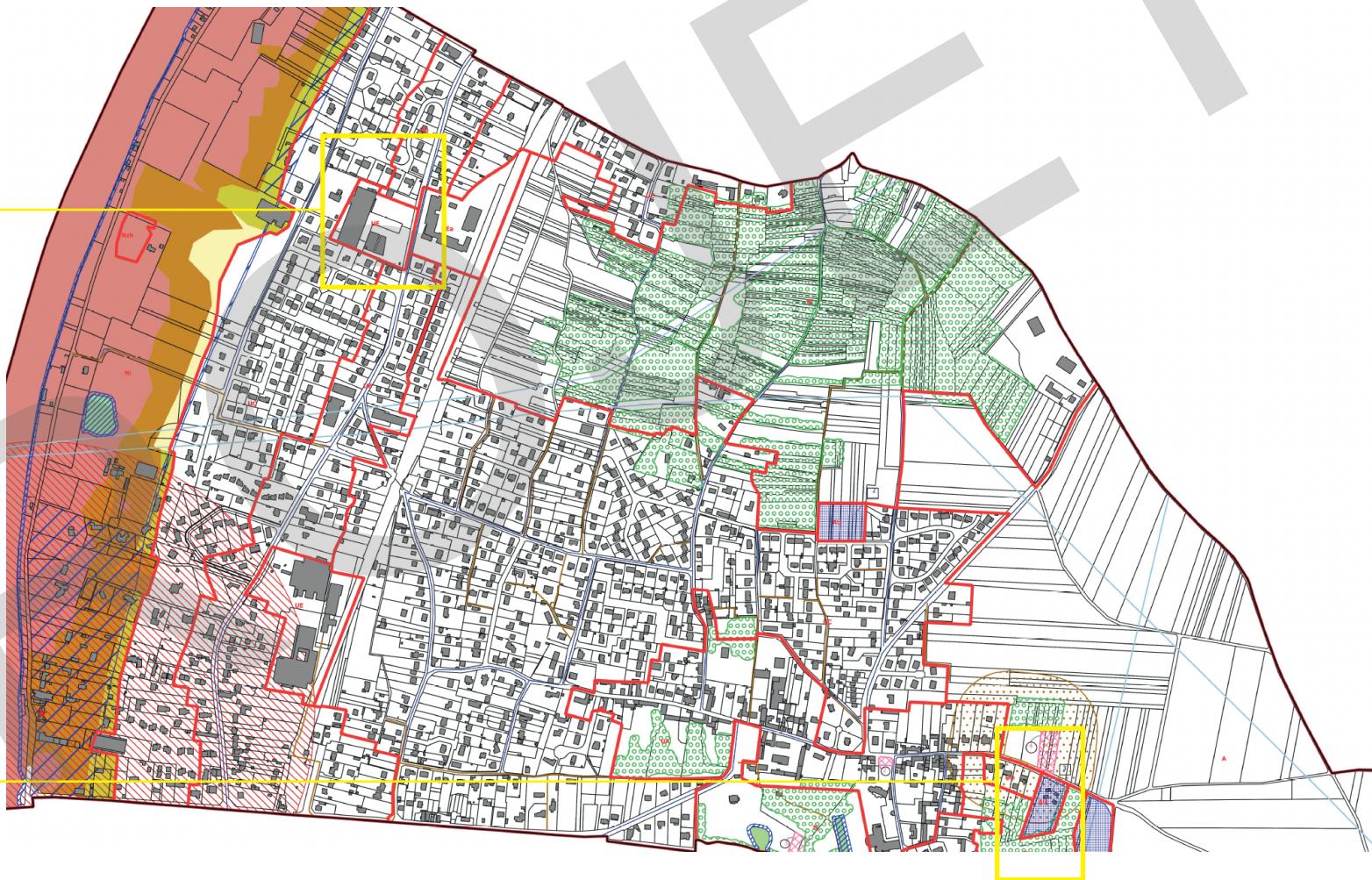
Modification n°1 du PLU

PROJET

+ Attentes & objectifs pour la modification n°1

▾ Zone UE de la Varennes : Changer la destination du site, actuellement à vocation d'activités et d'équipements (UE), pour permettre l'accueil d'un projet à vocation de logements

▾ Zone AU de la rue de la République : Modifier l'OAP actuelle pour permettre la réalisation de logements individuels au lieu de logements collectifs



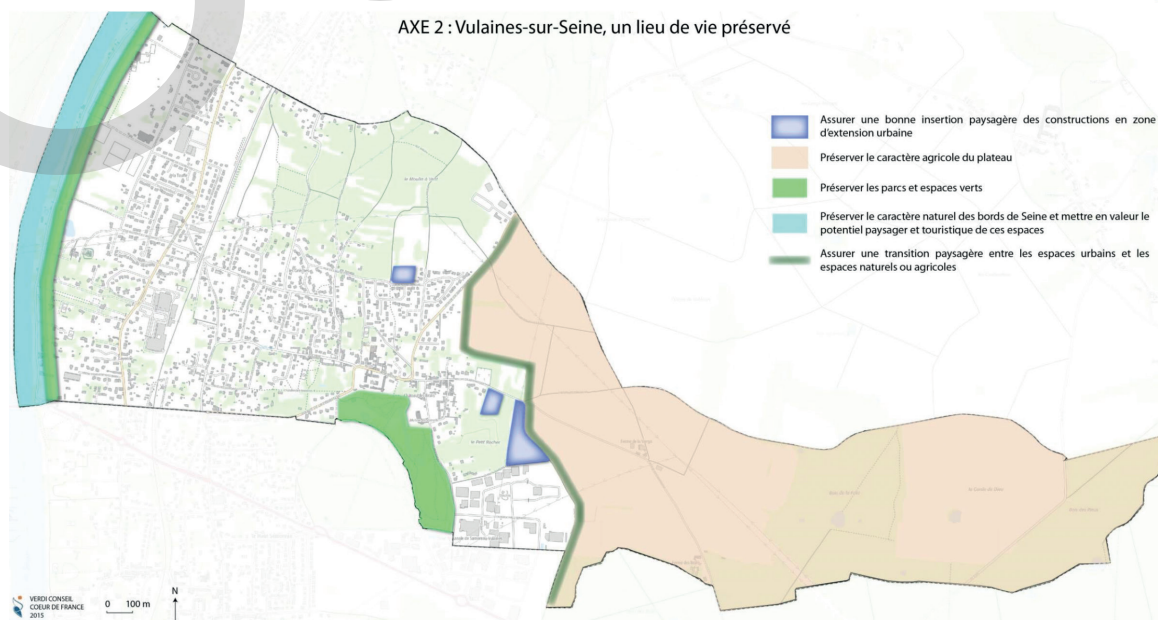
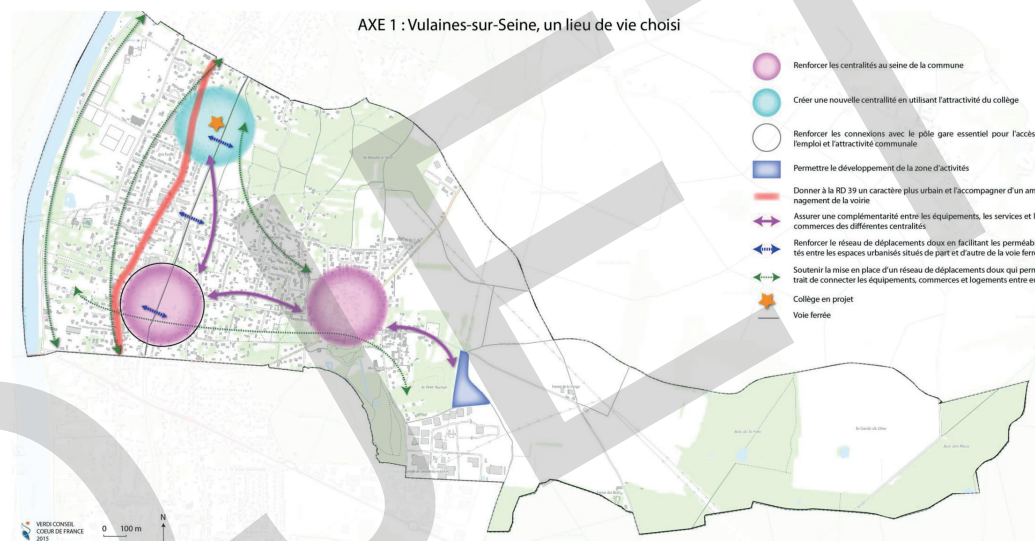
Rappel des objectifs du PADD

▶ Permettre un parcours résidentiel complet

- Favoriser la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels (décohabitation des jeunes, divorces, etc.)
- Favoriser la mixité sociale pour les nouveaux projets urbains

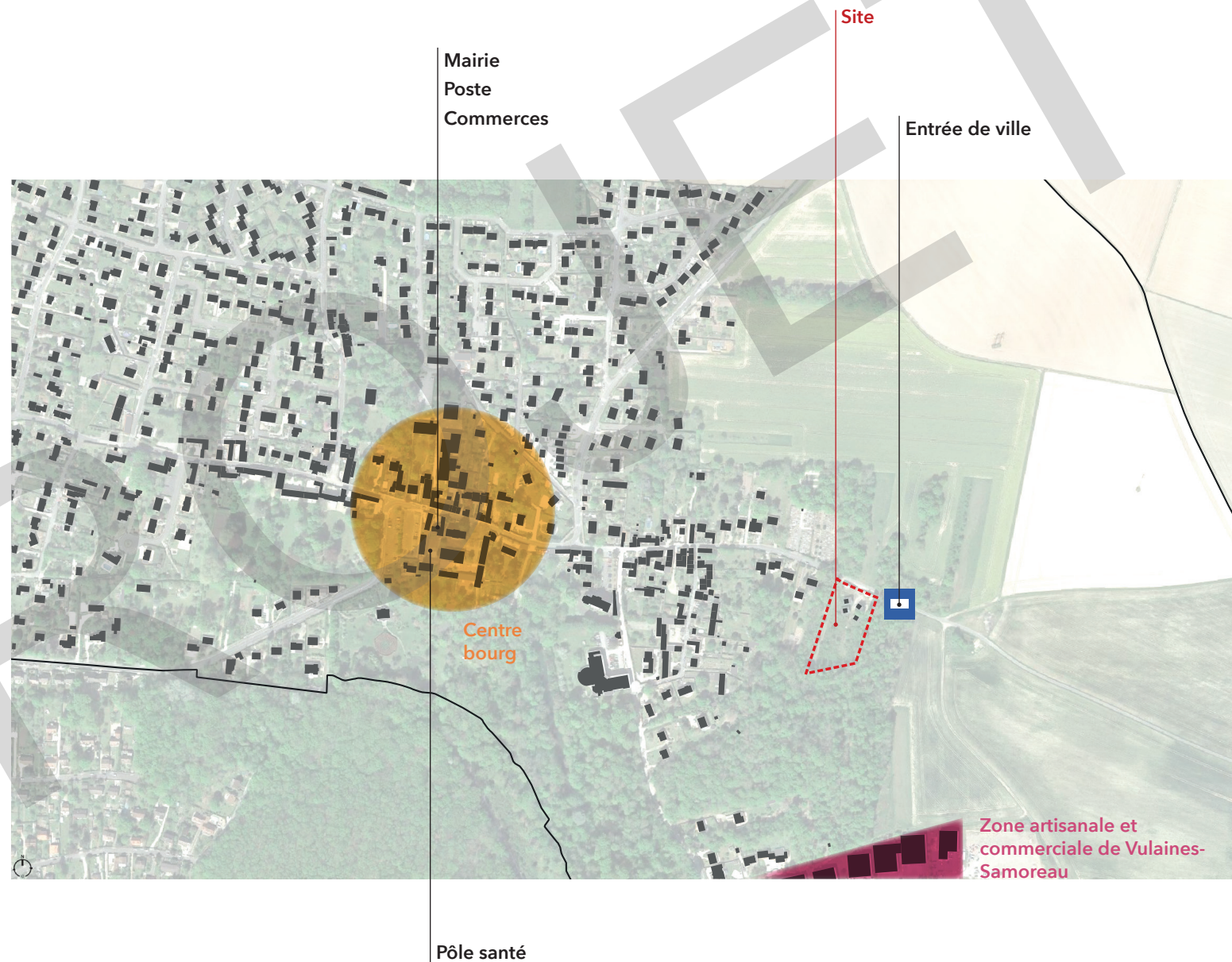
▶ Maîtriser l'urbanisation

- Permettre la réalisation de la moitié des objectifs de création de logements envisagés au sein de l'espace urbanisé actuel
- Permettre l'ouverture de nouvelles zones urbanisées destinées à accueillir les logements nécessaires aux besoins induits par les évolutions démographiques, en assurant une bonne insertion paysagère de ces sites
- Encadrer l'étalement urbain en limitant à 3,6 hectares la consommation d'espaces afin de préserver le caractère villageois de Vulaines-sur-Seine



+ Site 1 // Rue de la République

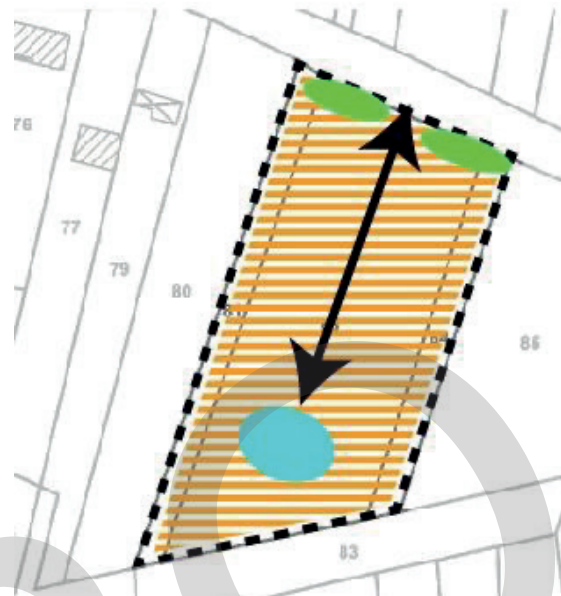
- ▾ 3 parcelles
- ▾ 5 320m²
- ▾ Entrée de ville Est
- ▾ Proximité du centre bourg



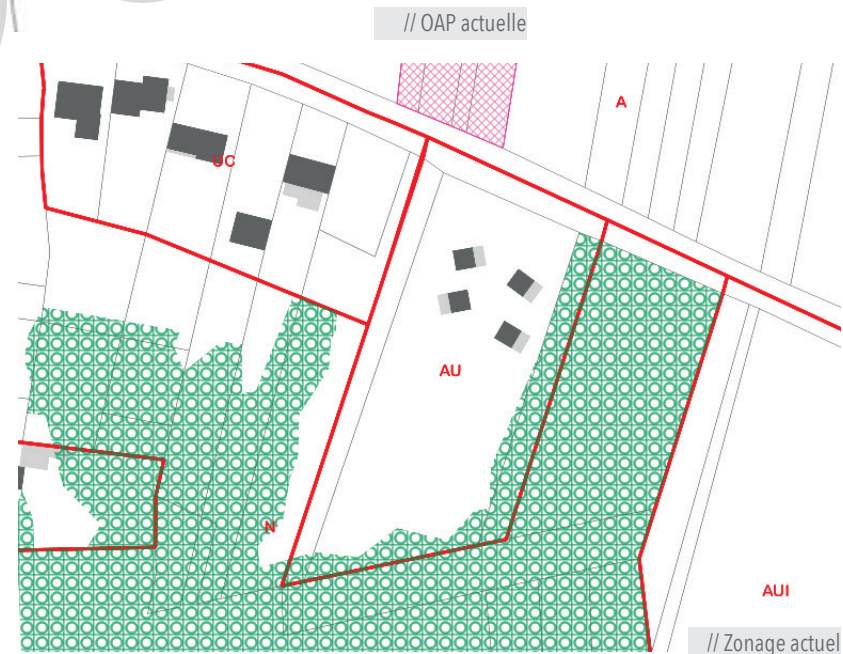
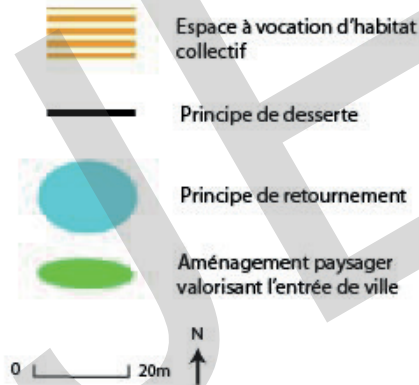


Attentes & objectifs

- ▶ Modifier l'OAP actuelle pour permettre la réalisation de logements individuels au lieu de logements collectifs
- ▶ Accueillir 8 à 10 logements individuels



OAP n°3: Rue de la République



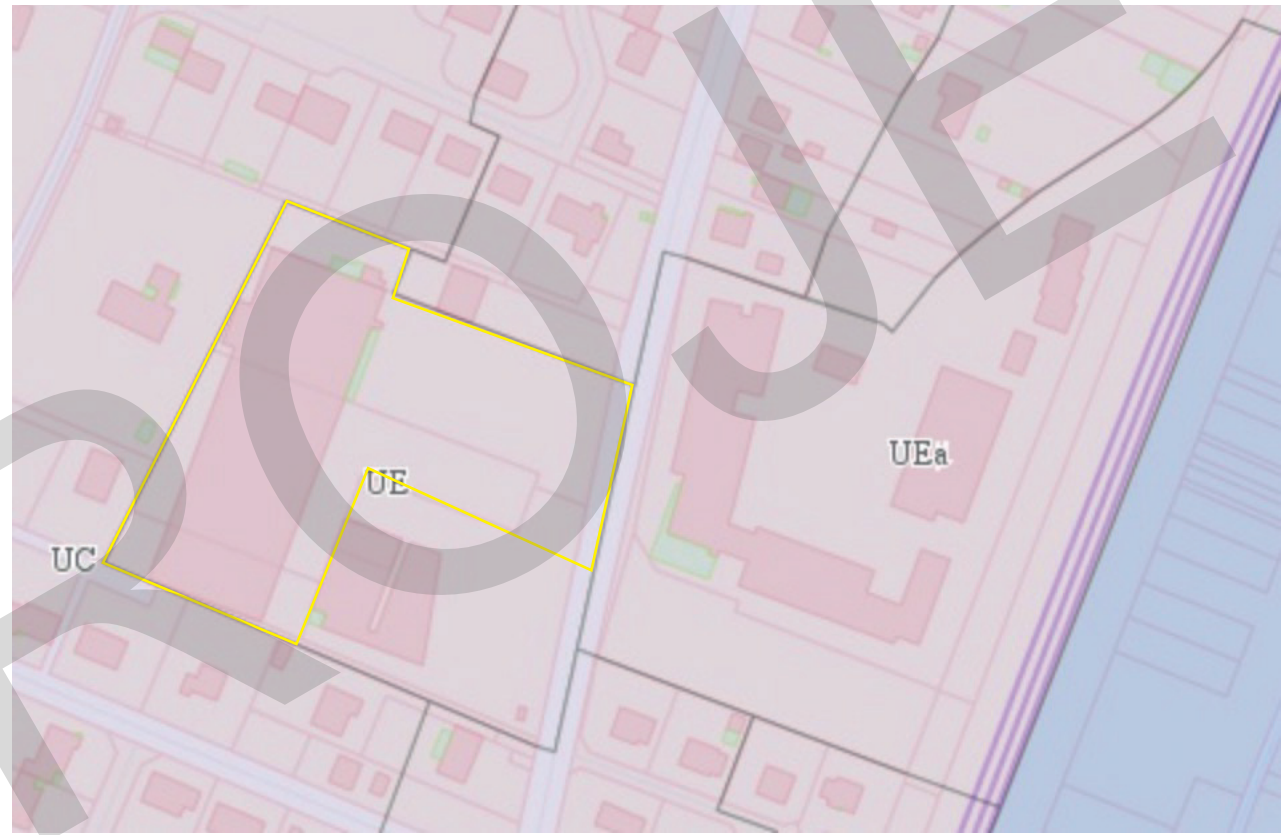
+ Site 2 // ZA La Varenne

- ▾ 3 parcelles
- ▾ 9 500m²
- ▾ Nord du territoire
- ▾ Face au collègè
- ▾ Une zone au fort potentiel au regard de son positionnement dans la commune



+ Attentes & objectifs

- ▶ Changer la destination du site, actuellement à vocation d'activités et d'équipements (UE), pour permettre l'accueil d'un projet à vocation de logements
- ▶ Accueillir 45 à 60 logements maximum
- ▶ Prendre en compte les besoins des services techniques installés sur la zone



// Extrait du zonage actuel



Rue de la République

Site n° 1

PROJET

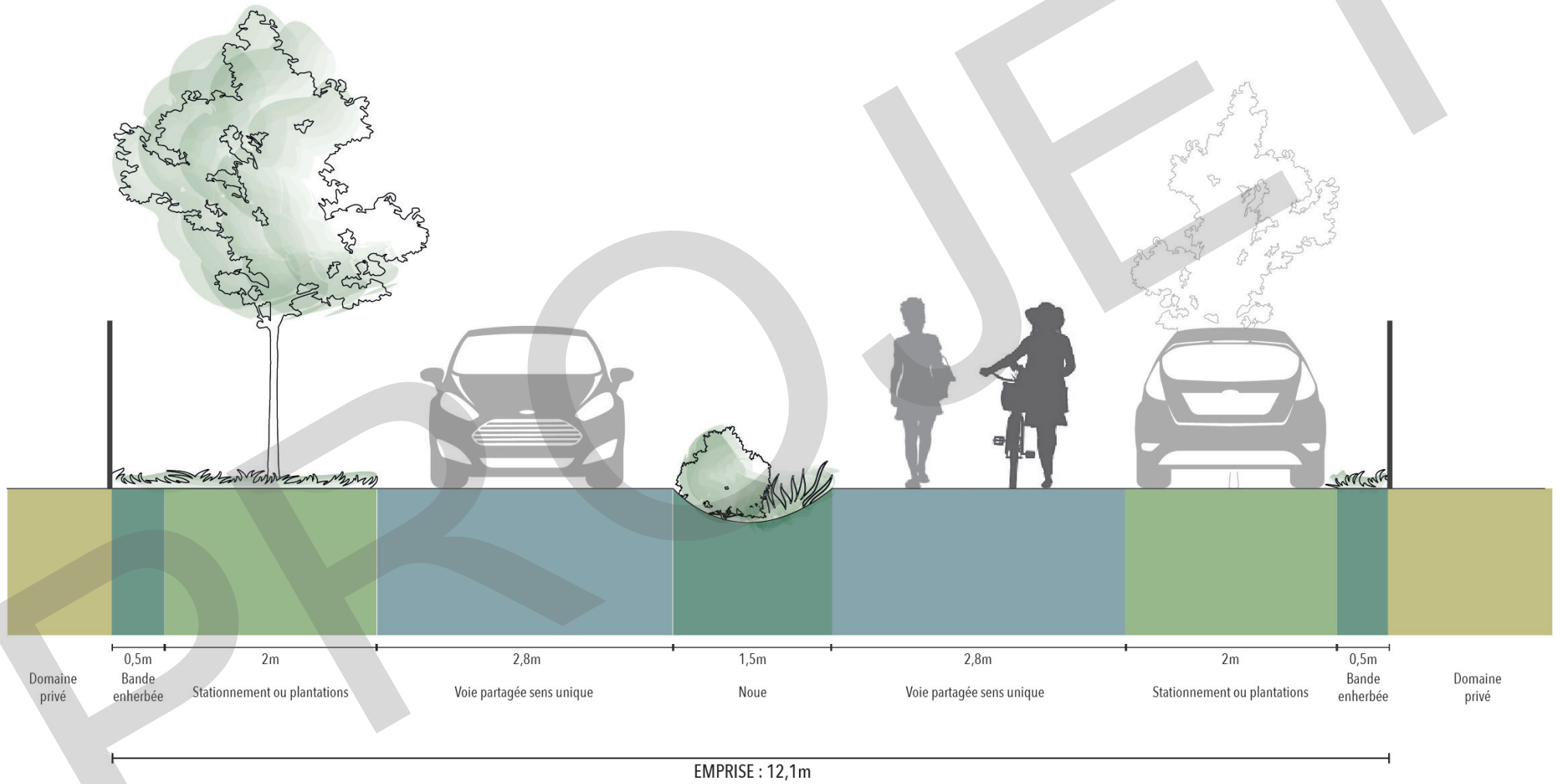
+ Orientation d'aménagement

- ▾ 8 à 10 constructions individuelles
- ▾ Densité brute = 15 à 19 log/ha
- ▾ Densité nette (-20% VRD + paysage) = 19 à 23 log/ha



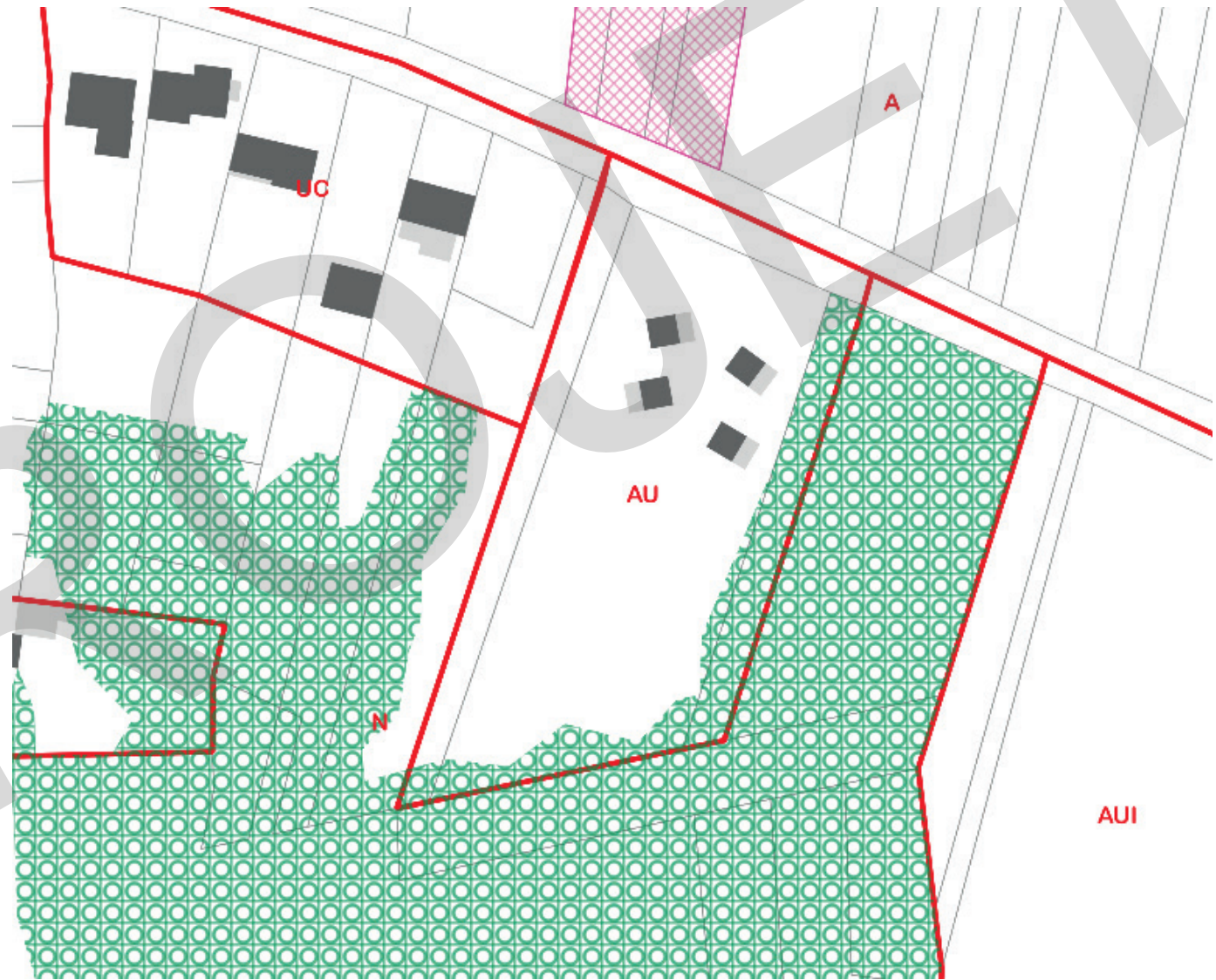


Coupe voirie



+ Zonage

▾ Classement inchangé





Règlement

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'habitation.

➤ Maintien d'une vocation uniquement résidentielle

Les programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 20% de logements sociaux.

Cette disposition est applicable pour les opérations comportant 15 logements ou plus.

+ Règlement

ARTICLE AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de zone. Cet abri doit être couvert et fermé de manière à ce que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- ➔ Éviter l'entrée du camion de ramassage dans la zone



Règlement

ARTICLE AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de ~~5~~^{3m} mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une clôture est implantée à l'alignement des voies et emprises publiques afin de prolonger visuellement l'alignement.

- ➔ Assouplissement des règles de prospect notamment pour prendre en compte les contraintes d'implantation générées par l'EBC.

ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres.~~

Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.

Pour les constructions annexes sous réserve que leurs hauteurs totales n'excèdent pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère, ne comprennent qu'un seul niveau et ne créent pas de vue direct auprès des tiers contigus, celles-ci peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait avec une distance minimale de 3 m.

~~Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

- soit sur une des limites latérales, en respectant un retrait de 5m min. par rapport à l'autre limite latérale et à la limite de fond de parcelle,
- soit en retrait de 5m min. par rapport à l'ensemble des limites séparatives .

- ➔ Proposition de soumettre le site aux dispositions de l'article R151-21 CU afin que les dispositions s'appliquent à l'échelle de chaque terrain.



+ Règlement

ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance les unes des autres au moins égale à 10 mètres.~~ **Non réglementé**

~~Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

➔ Assouplissement des règles de prospect notamment pour prendre en compte les contraintes d'implantation générées par l'EBC.

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume, y compris les constructions annexes et les saillies.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol: les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher; les constructions enterrées (type parking en sous-sol) lorsqu'ils dépassent au plus de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel; les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder ~~30%~~ de la superficie de l'unité foncière.

40%

+ Règlement

ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

+ Règlement

ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception : les toitures doivent comporter au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°, pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimale est ramenée à 25°.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée ou d'une toiture à une pente.

Sauf dans le cas de toiture terrasse,

→ Correction d'une contradiction avec l'article 10.

+ Règlement

ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de l'espace de desserte :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

Elles doivent être conçues, dans la continuité des façades et en harmonie avec leur environnement direct. Elles prennent ~~soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail, soit d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale.~~

de 0,6m max.

vertical

ou non

Les systèmes occultants de type haie/végétation artificielle, filets brise-vue, bâche plastique, bruyère et canisses sont interdits.

En limite avec la rue de la République, la clôture devra être obligatoirement constituée d'un mur plein.

➔ Harmonisation des règles et maintien d'ouverture visuelle sur les constructions pour aérer l'espace public.

ARTICLE AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Principe général :

Conformément au décret du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, 2 % des places de stationnement réalisées devront être adaptées et réservées aux personnes à mobilité réduite.

Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gânes techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le minimum de place à équiper est de 20% de la totalité des places des aires de stationnement.

➔ Inutile s'agissant de constructions individuelles

+ Règlement

ARTICLE AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour la zone AU Rue de la République :

Il doit être créé au minimum ~~une place de stationnement par tranche de 77 m² de surface de plancher entamée et deux places minimum pour les logements de plus de 77 m².~~ **2 places par logement.**

~~Constructions destinées au commerce et artisanat.~~

~~Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher~~

~~Constructions destinées aux bureaux :~~

~~Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.~~

~~- Pour les cycles~~

~~Construction à destination d'habitat :~~

~~Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².~~

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 2 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées au sein d'un espace commun.

- Assurer le stationnement minimal pour les projets de constructions individuelles.
- Est-ce qu'on complète la règle en imposant le stationnement non couvert pour éviter la transformation du garage et la disparition des places de stationnement ?
- Suppression des dispositions inutiles au regard de la destination de la zone
- Prévoir le stationnement sur l'espace public pour les visiteurs ou stationnement minute des résidents



Règlement

ARTICLE AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

~~20%~~ au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

30%

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.

➔ Garantir la végétalisation des parcelles et la perméabilité des sols

➔ Proposition d'intégrer la notion de pleine terre avec une définition associée dans le lexique



Zone d'activités de la Varenne

Site n°2

PROJET

Orientation d'aménagement

45 à 50 logements :

- 38 logements collectifs +
- 12 logements individuels
- Ratio = 76% + 24%

Densité brute = 50 log/ha

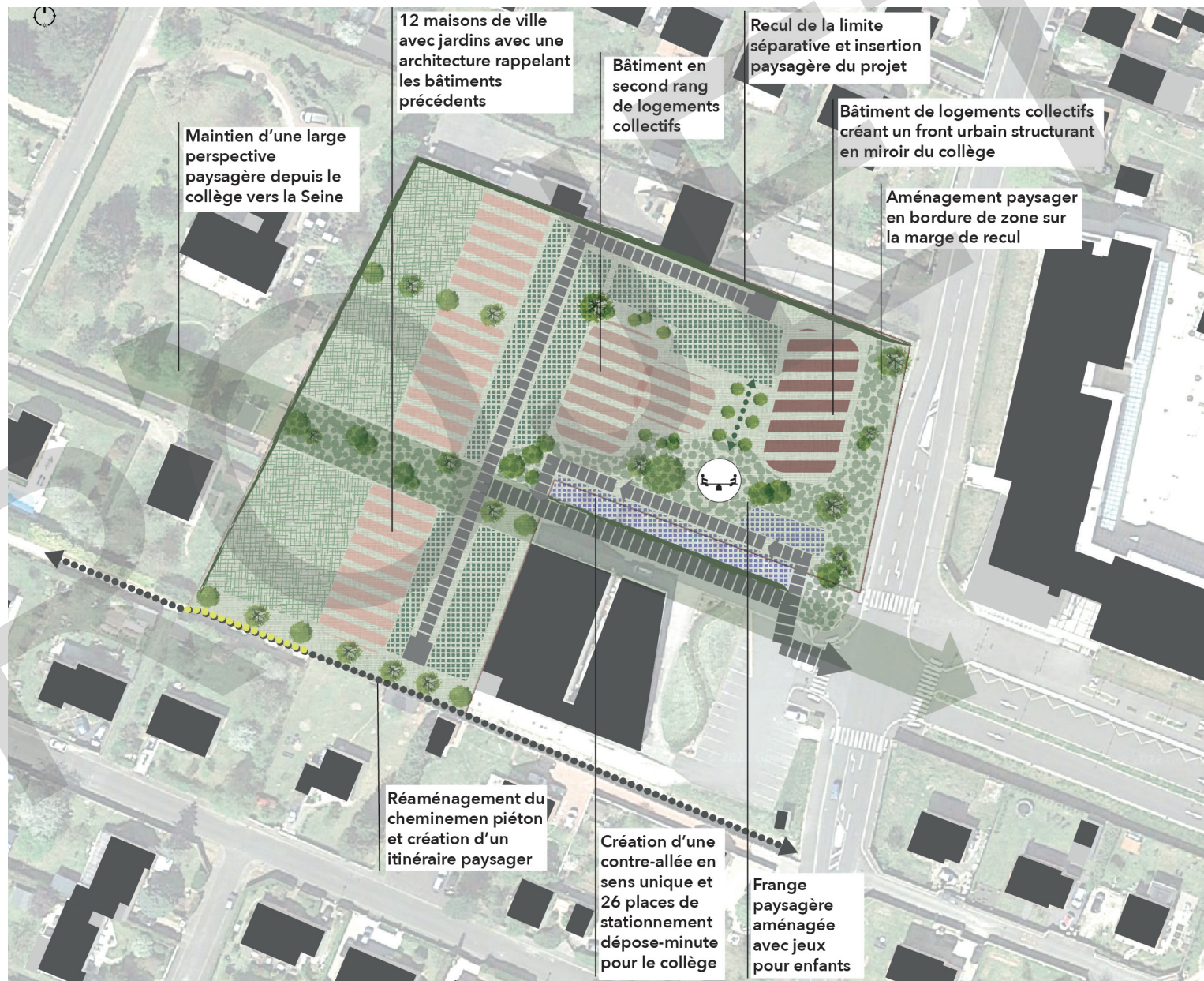
Densité nette (-25% VRD + paysage) = 70 log/ha

Maisons individuelles :

- +/- 90m²
- Jardin 100 à 200m²

Logements collectifs :

- 1 bât. 800m² au sol + 1 bât 600m² au sol
- Moyenne des log. = 60m²



+ Orientation d'aménagement

- Références architecturales



Bedales School of Art and Design Building / Feilden Clegg Bradley Studios © Hufton + Crow



Logements à Nogent - NZI Architectes



La Ruche - École - Tracks Architectes et Les Rondeaux, Paysagistes

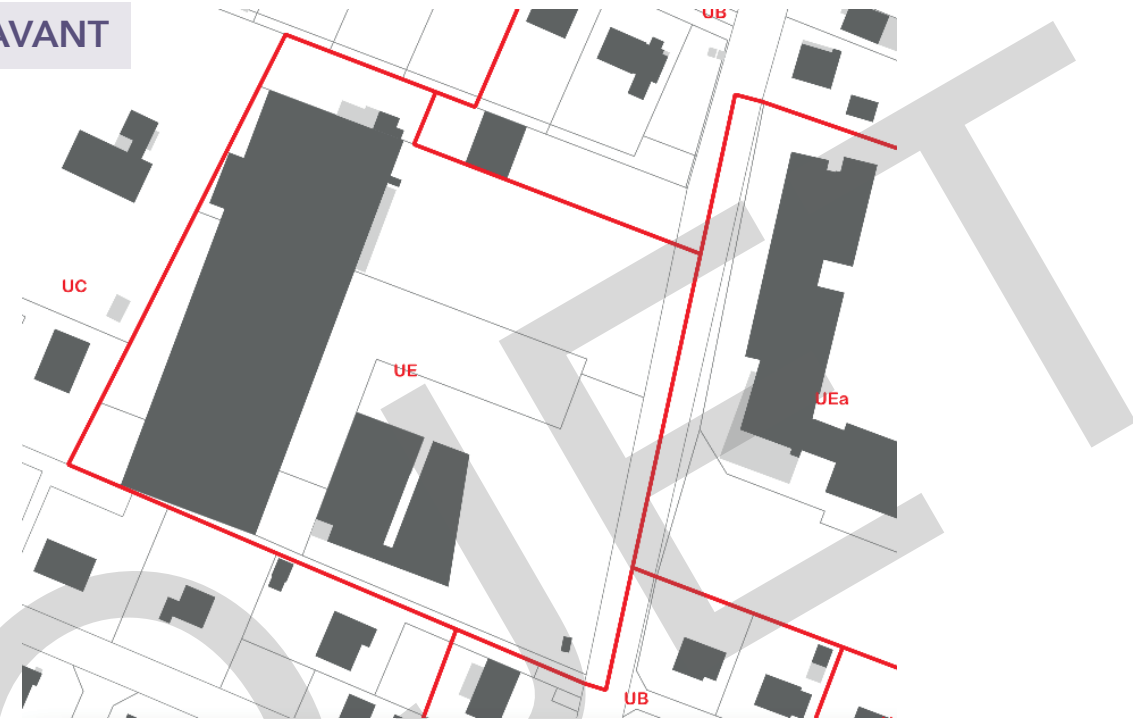


Logements - Dumont Legrand Architectes

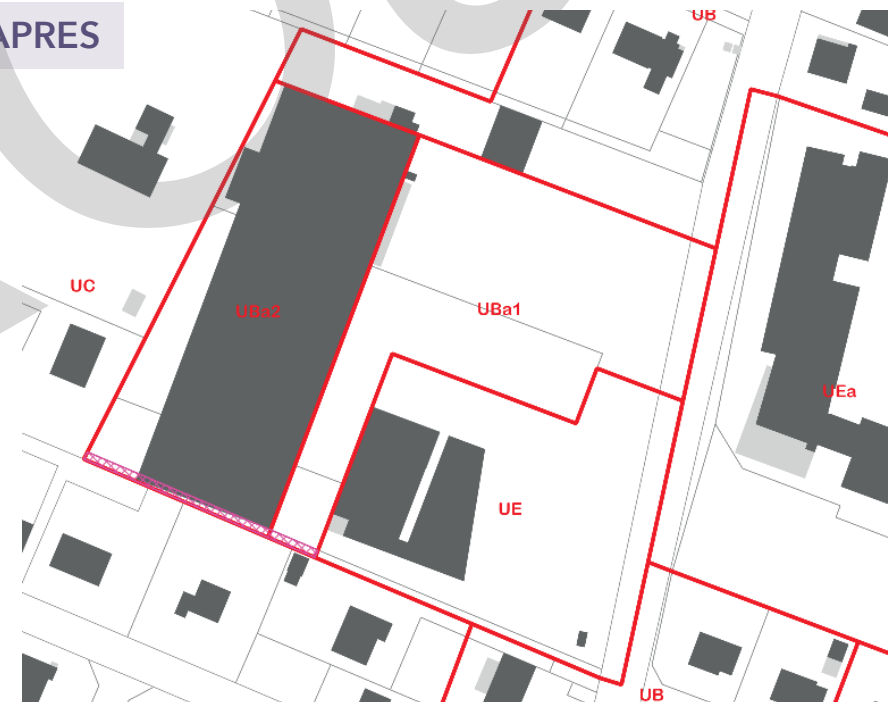
+ Zonage

- ▶ Intégration à la zone UB avec création d'un secteur spécifique : UBa
- ▶ Pour mieux gérer les règles d'implantation : création de sous-secteurs UBa1 et UBa2
- ▶ Nouvel emplacement réservé pour l'élargissement du cheminement piéton

AVANT



APRES





Règlement

ARTICLES 1 & 2

▾ Les destinations autorisées :

- Commerce, artisanat et bureau : dans la limite de 100m² de surface de plancher
- Le logement

▾ Les typologies de logements :

- Maintien de la règle existante modifiée pour UBa :

Les programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 20% de logements ~~sociaux~~ **locatifs sociaux**.
Cette disposition est applicable pour les opérations comportant 15 logements ou plus.

➔ Palier le déficit de location et assurer une mixité de l'offre de logements

Dans le secteur UBa1 :

Le programme de logements devra assurer la réalisation d'au minimum 10% de studio ou T1 et d'un minimum de 30% de T4 ou plus.

+ Règlement

ARTICLES 3

Tout nouvel accès sur la RD39 est interdit.

- ➔ Garder le fonctionnement actuel du site géré par les feux tricolores et ne pas multiplier les accès sur une route départementale.

ARTICLES 4

Un ou plusieurs espaces collectifs destinés à la présentation des déchets en attente de collecte doivent être aménagés au sein de la zone. Ils doivent être judicieusement placés pour assurer leur accessibilité par les usagers et par les services de ramassage. Ces abris doivent être couverts et fermés de manière à ce que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- ➔ Faciliter le ramassage des ordures et éviter que les camions ne doivent parcourir toutes la zone.
- ➔ Voir avec le SMICTOM si des bacs enterrés peuvent être mis en place.

+ Règlement

ARTICLES 6

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, si une construction existe sur les parcelles mitoyennes et qu'elle est implantée en retrait des voies et emprises publiques, la construction nouvelle s'implante de façon à assurer une continuité visuelle avec les constructions existante, sauf si la configuration de la parcelle rend cette implantation impossible.

Un retrait de 10 mètres minimum avec la RD39 est exigé.

→ Traduction des dispositions de l'OAP.

PROJET

+ Règlement

ARTICLES 7

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent :

- ~~Soit sur les limites séparatives sous réserve que la construction s'implante en continuité d'une construction existante déjà implantée en limite séparative~~
- Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres. ~~Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.~~

UBa2

UBa1

→ Traduction des dispositions de l'OAP.

Pour les constructions annexes sous réserve que leurs hauteurs totales n'excèdent pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère, ne comprennent qu'un seul niveau et ne créent pas de vue direct auprès des tiers contigus, celles-ci peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait avec une distance minimale de 3 m.

Des limitations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de permettre aux bénéficiaires de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions.

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 30 cm maximum peut être autorisé.



Règlement

ARTICLES 8

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLES 9

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume, y compris les constructions annexes et les saillies.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol: les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher; les constructions enterrées (type parking en sous-sol) lorsqu'ils dépassent au plus de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel; les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

+ Règlement

ARTICLES 10

~~La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.~~

UBa1 :
R+1+attique et 10m max



→ Traduction des dispositions de l'OAP et harmonisation avec l'environnement bâti.

UBa2 :
R+1 (6m égout) / pas de hauteur faîtage / toit 2 pans obligatoire

+ Règlement

ARTICLES 11

- ▾ Toiture deux pentes entre 35° et 45°

Toiture terrasse autorisée pour UBa1

- ▾ Clôtures

UBa1 :

Dans le cas de la réalisation d'une clôture (non obligatoire) : mur-bahut de 50cm max. + barreaudage vertical à claire-voie

UBa2 :

Sur rue et en limite avant = Uba1

A l'arrière :

- en limite séparative, mur plein autorisé sur un tiers de la clôture (max. 2m de hauteur) et pour les limites avec l'espace public.
- les 2/3 restants = grillage + haie vive

Interdiction des pares-vue dans l'ensemble de la zone.

→ Traduction des dispositions de l'OAP.

+ Règlement

ARTICLES 12

- Pour les véhicules motorisés

Principe général :

Conformément au décret du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, 2 % des places de stationnement réalisées devront être adaptées et réservées aux personnes à mobilité réduite.

Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le minimum de place à équiper est de 20% de la totalité des places des aires de stationnement.

Constructions à destination d'habitation :

~~Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée par logement.~~

~~Il ne pourra être demandé plus de deux places de stationnement pour les logements de plus de 80m².~~

Constructions destinées au commerce et artisanat:

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

➔ Assurer le stationnement minimal pour les logements prévus et limiter l'imperméabilisation des sols liée au stationnement.

UBa1 = 1,5 pl/log

UBa2 = 2 pl/log

Interdiction des places commandées

Stationnement en surface doit être perméable.

+ Règlement

ARTICLES 13

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

~~30%~~ au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. **Uniquement UBa2 : 20%**

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est exigé la réalisation d'au minimum 15% espace vert commun à l'échelle de l'opération.

Il devra être planté au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace vert réalisé.

Les zones de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les plantations peuvent être regroupées pour former des bosquets et animer l'espace de stationnement.

→ Se mettre en cohérence avec l'OAP et assurer la végétalisation de l'espace.



Autres points

Modification n°1

PROJET

+ Règlement

LEXIQUE

- ➔ Dans le lexique, remplacer la définition actuelle des annexes par celle du lexique national.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

- ➔ Apporter plus de clarté dans les définitions

- ➔ Proposition d'intégrer l'ensemble des définitions introduites par le lexique national.

ART. 4 DE TOUTES LES ZONES

- ➔ Dans toutes les zones, intégrer l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- ➔ Intégrer les prescriptions du SDAGE et harmonisation à l'échelle de la CARPF