

1- Le projet urbain sur le secteur Mitry Ambourget Gros Saule et Vélodrome

La carte ci-dessous est un extrait des principes de la composition d'ensemble du plan guide de Savigny. Ce plan donne les grandes intensions du projet urbain et les espaces et équipements publics impactés.

03

COMPOSITION URBAINE

Composition d'ensemble

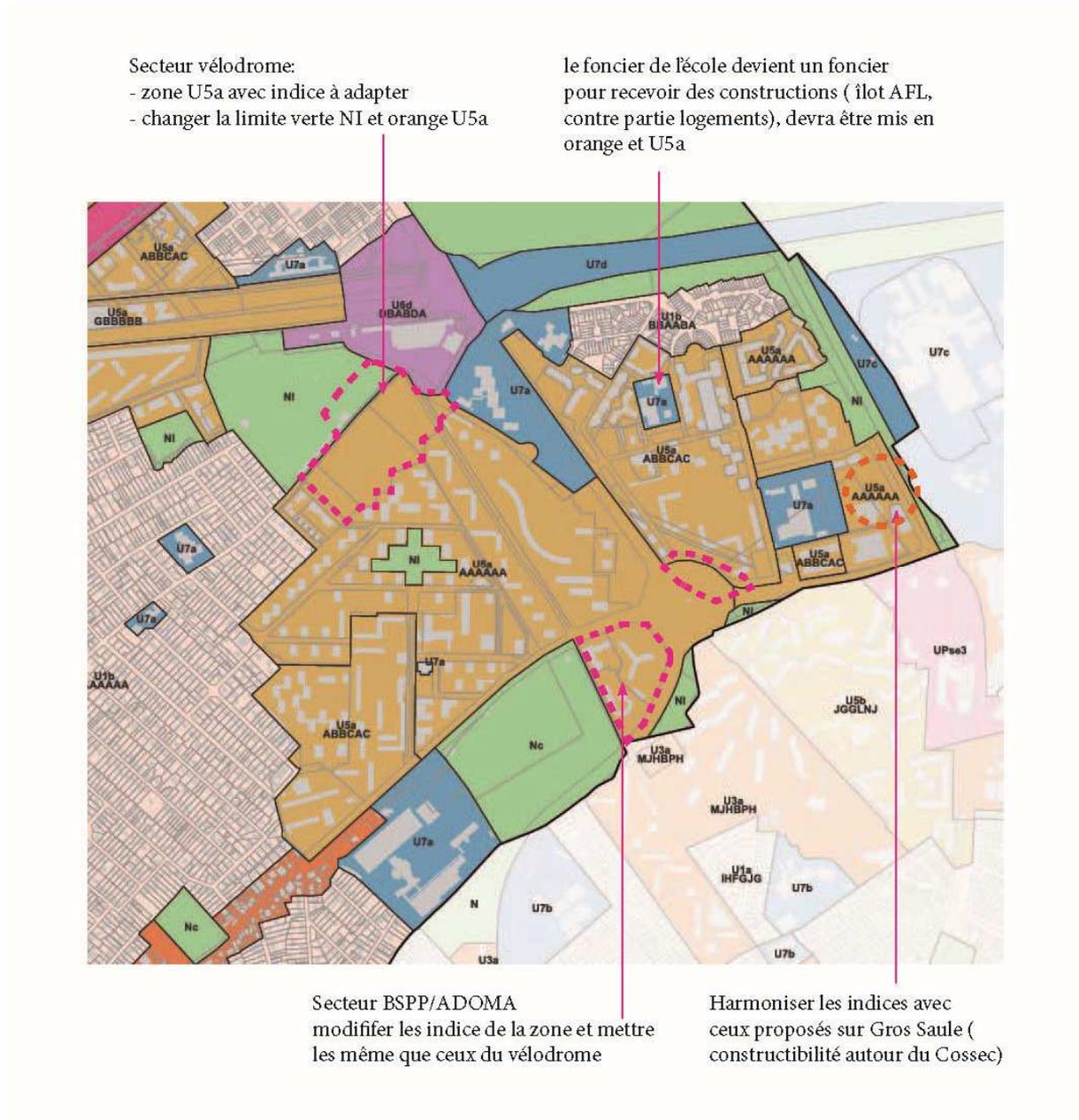
RELIER LES LIEUX DE POLARITÉ



2- Plan Graphique et OAP

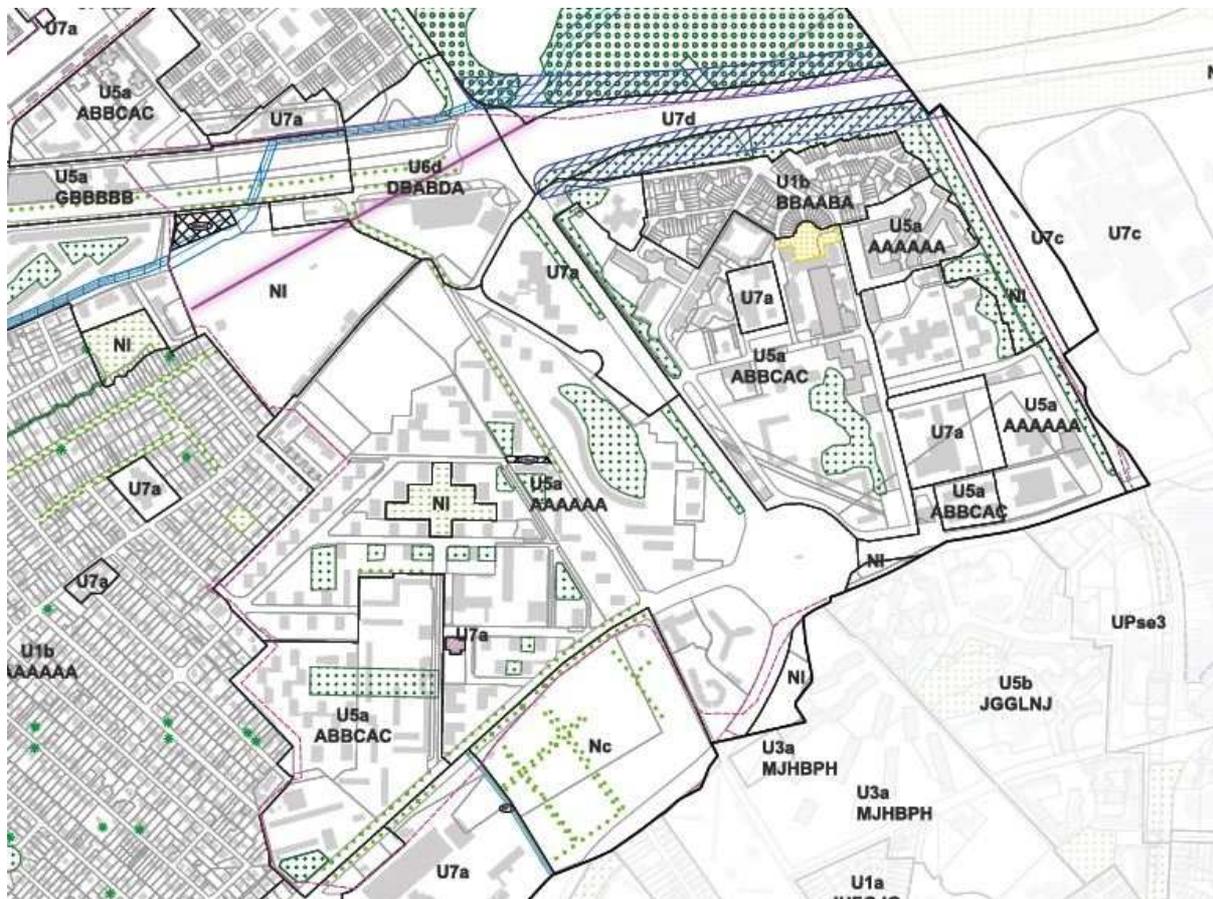
2.1 Plan graphique des zones

La carte ci-dessous illustre les propositions de modification à apporter concernant le plan de zonage et ces indices réglementaires.



2.2 Plan des prescriptions graphiques

Le plan ci-contre n'appelle pas de remarques particulières hormis que ce plan devra avoir les bons indices.



2.3 Document général sur le « 5- Règlement / lexique »

Il est mentionné sur le chapitre hauteurs p.19 :

« Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique). »

Cette règle intègre l'acrotère dans le calcul de la hauteur des bâtiments et produit mécaniquement une baisse de la constructibilité de la zone, par perte du dernier plancher.

2.4 OAP

- OAP thématiques : qualité de l'habitat

p.60 : privilégier les halls traversants (à noter que les bailleurs ne le mettent plus en place)

p.64 : tendre à 6 logements par palier (à noter que cette jauge est parfois difficile à atteindre)

- OAP sectorielles :

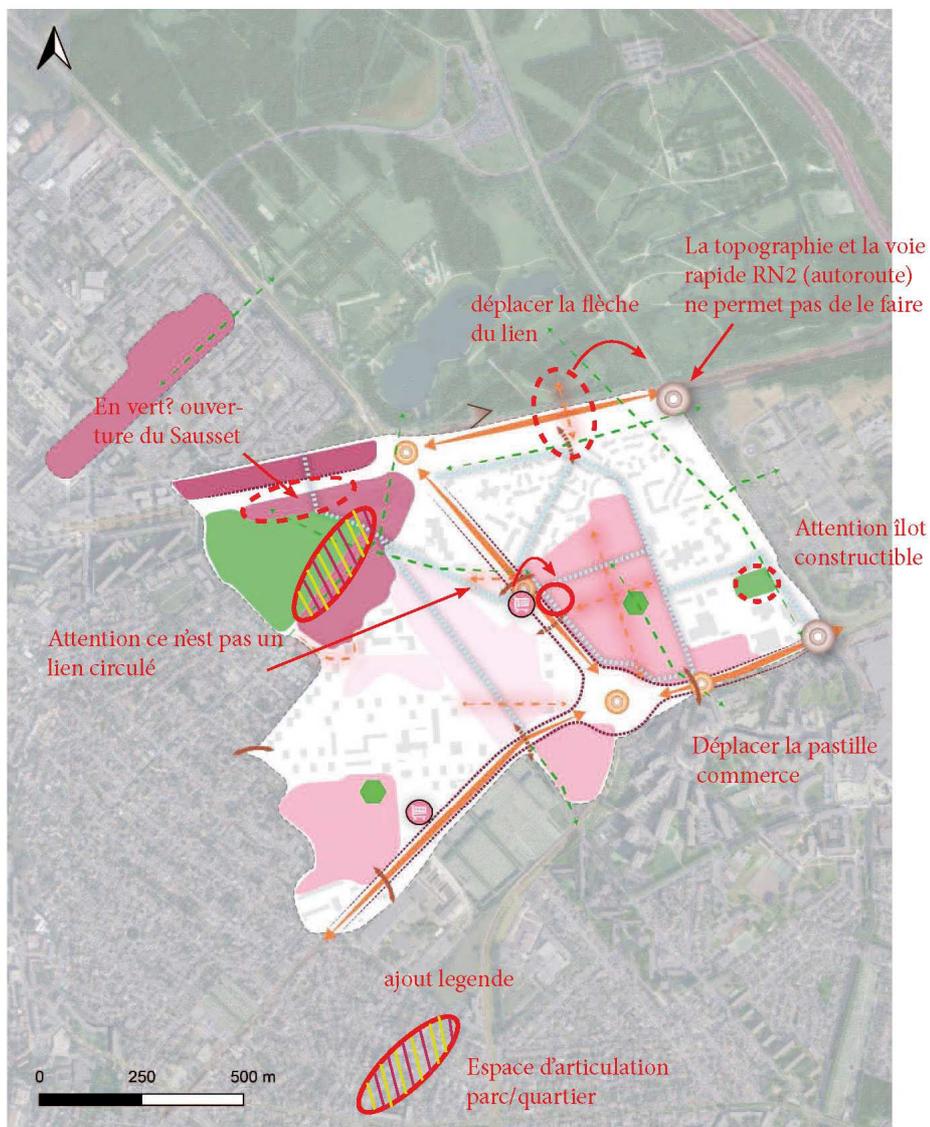
Le schéma de l'OAP demande des reprises afin de ne pas remettre en cause les grandes lignes du projet. Une OAP doit également être assez souple pour pouvoir accompagner des évolutions du plan guide sans recourir à une modification de l'OAP réglementaire. Ainsi nous proposons les modifications indiquées sur la cartographie ci-contre :

OAP SECTORIELLES - AULNAY-SOUS-BOIS

GROS SAULE - MITRY AMBOURGET

OAP GRAPHIQUE

Remarque schéma graphique



Nous n'avons pas de remarques sur le texte de l'OAP.

3- Remarques règlement des zones

Les tableaux ci-dessous proposent des adaptations dans le règlement (colonne besoin), en justifiant ces adaptations (colonne remarque).

Pour le secteur Vélodrome, plusieurs indices posent questions et notamment celui de la pleine terre sur lequel nous proposons un ratio de 25%, ou 20% de pleine terre + 10% de biotop plus souple que celui indiqué de 30%. La proposition des nouveaux indices correspond au projet urbain proposé sur le secteur Vélodrome.

Aulnay secteur Vélodrome		U5A AAAAAA		U5A BFGBF?	
régles indices	PLUI actuel	la règle	Remarques	Besoin	
1- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A	Alignement ou recul de 4m	le 4m porte une contrainte vis-à-vis des pompiers pour avoir une façade de - de 8m pour une voie échelle	indice B	alignement ou recul de 2m
2- règles d'implantation sur les limites séparatives	A	une limite séparative obligatoire et si retrait H/3 avec 8 m mini	en opération d'aménagement, il y aura des fiches delots , donc il est recherché plus de souplesse	indice F	Limite ou retrait avec 5 m mini en cas de vues
3- règles de retrait entre deux constructions sur un même terrain	A	L=H avec 8m mini et la hauteur la plus haute	si r+6 cela fait un recul de 19,6 m	indice G	L=H/2 avec 8 m mini si les 2 façades comportent des vues L=H/2 avec 5 m mini si 1 façade comporte des vues
4- règle d'emprise au sol	A	l'emprise au sol des construction est limité à 40% de la superficie du terrain	emprise trop faible pour la constructibilité souhaitée (équipements comme logements)	indice B ou indice K	non réglementée (ce qui peut faire des ilots le long du parc plus dense, car le parc borde les bâtiments) limité à 70%
5- règles sur la hauteur maximum des constructions	A	20,00m max	R+5 max car la hauteur de l'acrotère doit être compté dans la hauteur de façade	indice F	32,00m et R+9
6- règles de pleine terre	A	30%	ça peut faire beaucoup pour quelques ilots à cause de l'emprise du parking au sous sol	indice ?	nouvel indice pour être à 25%? Nota en U5a l'indice H permet 20% de pleine terre + 10% de biotop

Pour rappel, le secteur VELODROME est situé au PLUI en cours en U5a et AAAAAA , le tableau ci-dessous rappelle la règle de chaque indice et fait une nouvelle proposition en fonction des besoin pour satisfaire le projet sur le secteur Vélodrome : proposition en U5a et BFGBF ? (? étant un nouvel indice à définir) pour la pleine terre.

Pour le secteur Gros Saule, c'est surtout l'indice 6 sur la pleine terre qui pose question. Il faudrait donc tendre sur 25% ou sur 20% + 10% de biotop.

GROS SAULE U5A et ABBCAC proposition en U5a BFGBF ?

Aulnay secteur Gros Saule

USA
ABBCAC

USA
BFGBA?

régles indices	PLUI actuel	la règle	Remarques	Besoin
1- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A	Alignement ou recul de 4m	le 4m porte une contrainte vis-à-vis des pompiers pour avoir une façade de - de 8m pour une voie échelle	indice B alignement ou recul de 2m
2- règles d'implantation sur les limites séparatives	B	limite séparative ou retrait et si retrait H/3 avec 8 m mini	en opération d'aménagement, il y aura des fiches detots , donc il est recherché plus de souplesse	indice F Limite ou retrait avec 5 m mini en cas de vues
3- règles de retrait entre deux constructions sur un même terrain	B	L=H -3 avec 8m mini et la hauteur la plus haute	si r+5 cela fait un recul de 13,8 m	indice G L=H/2 avec 8 m mini si les 2 façades comportent des vues L=H/2 avec 5 m mini si 1 façade comporte des vues
4- règle d'emprise au sol	C	l'emprise au sol des construction est limité à 70% de la superficie du terrain	ça passe pour les lots	indice B non réglementée (ce qui peut donner plus de souplesse pour les îlots le long du Jardin central)
5- règles sur la hauteur maximum des constructions	A	20,00m max	R+5 max car la hauteur de l'acrotère doit être compté dans la hauteur de façade	changé l'écriture de la règle de l'acrotère serait bienvenue
6- règles de pleine terre	C	30%	ça peut faire beaucoup pour quelques îlots à cause de l'emprise du parking au sous sol	indice ? nouvel indice pour être à 25%?

Question général pour la U5a : est-il possible de faire des rez-de-chaussées actifs (associatifs, activités, bureaux, professions libérales, cabinet médical, commerces .) en U5a ? il faut en préserver la possibilité.