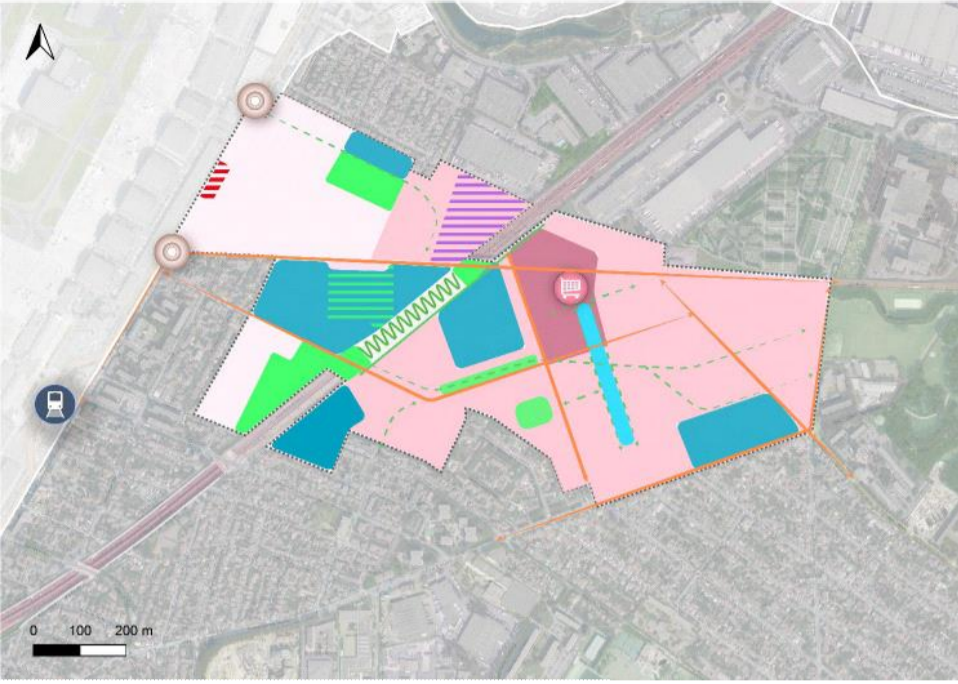
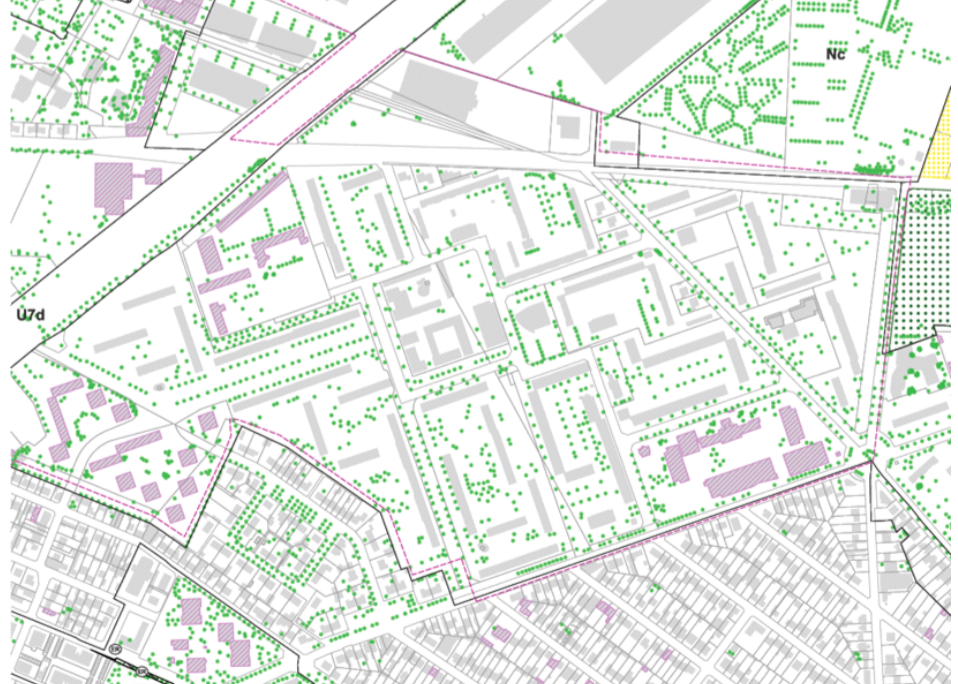

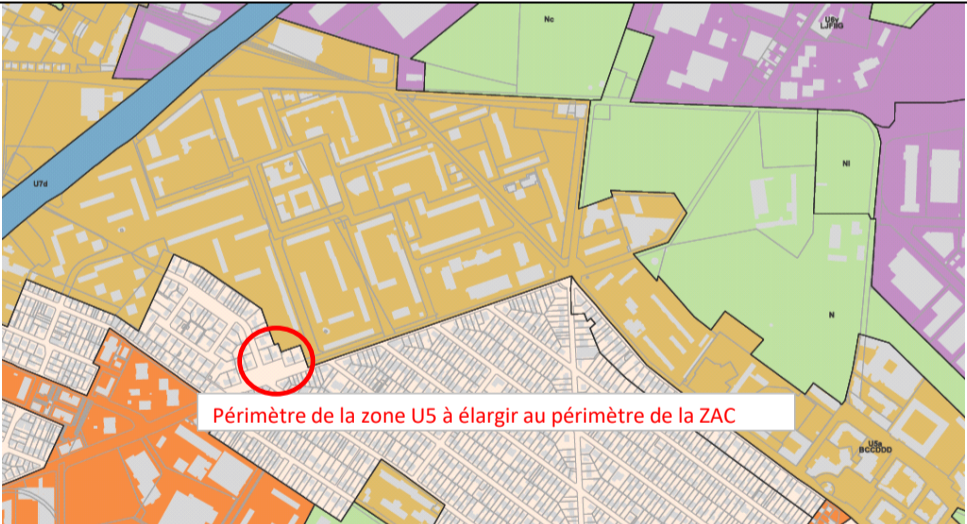


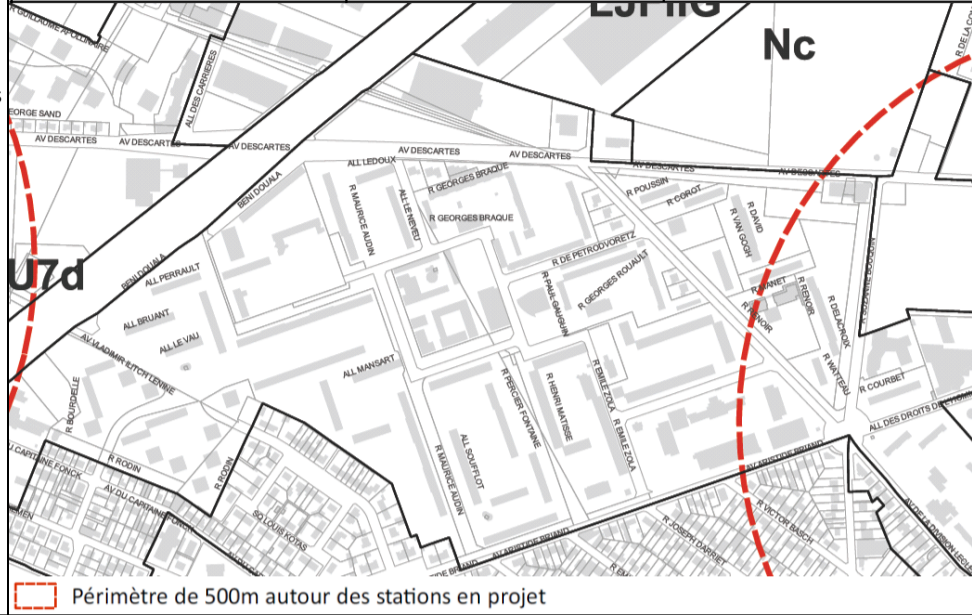
PLUi Document	PLUi Secteur ou article	PLUi Extrait et/ou règlement	Plan guide de la clause de revoyure		
<p>4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p> <p>4.2 OAP sectorielles</p>	<p>Les Tilleuls (p. 42 à 48)</p>	<p style="text-align: center;">OAP GRAPHIQUE</p>  <p style="text-align: center;">LÉGENDE</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation,) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels) Principe mixité activité/habitat Nouveau cœur de quartier : création d'une place commerciale Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit cœur de village avec polarité commerciale Principe de secteur dense avec espaces végétalisés Principe de secteur soumis à des opérations de résidentialisation, de requalification et de réhabilitation Restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale. Principe de mixité équipements/espaces verts Requalification des entrées de ville du 8 Mai <p>DESSERTE ET MOBILITÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Principaux axes structurants Future Gare du Grand Paris Express </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>DÉVELOPPEMENT DURABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> Principe de cœur vert Volonté de prolonger le cœur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute pour réduire les nuisances et la fracture urbaine Diffusion de la trame verte à travers les ilots bâtis Secteur de trame bleue (canal) </td> </tr> </table>	<p>QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation,) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels) Principe mixité activité/habitat Nouveau cœur de quartier : création d'une place commerciale Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit cœur de village avec polarité commerciale Principe de secteur dense avec espaces végétalisés Principe de secteur soumis à des opérations de résidentialisation, de requalification et de réhabilitation Restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale. Principe de mixité équipements/espaces verts Requalification des entrées de ville du 8 Mai <p>DESSERTE ET MOBILITÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Principaux axes structurants Future Gare du Grand Paris Express 	<p>DÉVELOPPEMENT DURABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> Principe de cœur vert Volonté de prolonger le cœur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute pour réduire les nuisances et la fracture urbaine Diffusion de la trame verte à travers les ilots bâtis Secteur de trame bleue (canal) 	<p>- Les pointillés verts sont légendés comme suit : "Diffusion de la trame verte à travers les ilots bâtis". Ils semblent néanmoins correspondre à la trame des espaces publics (plantés), il n'est donc pas nécessaire de mentionner un passage à travers les ilots privés.</p> <p>- La bande bleue centrale est légendée comme suit : "Secteur de trame bleue (canal)". Si un plan d'eau est bien prévu au plan guide, inscrire un "canal" à l'OAP paraît un peu prématuré, aujourd'hui la faisabilité et l'opérationnalité de ce projet nécessite encore d'être approfondie. La légende pourrait être la suivante : "Secteur de trame bleue (plan d'eau)"</p>
<p>QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation,) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels) Principe mixité activité/habitat Nouveau cœur de quartier : création d'une place commerciale Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit cœur de village avec polarité commerciale Principe de secteur dense avec espaces végétalisés Principe de secteur soumis à des opérations de résidentialisation, de requalification et de réhabilitation Restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale. Principe de mixité équipements/espaces verts Requalification des entrées de ville du 8 Mai <p>DESSERTE ET MOBILITÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Principaux axes structurants Future Gare du Grand Paris Express 	<p>DÉVELOPPEMENT DURABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> Principe de cœur vert Volonté de prolonger le cœur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute pour réduire les nuisances et la fracture urbaine Diffusion de la trame verte à travers les ilots bâtis Secteur de trame bleue (canal) 				
<p>6.2.3 Plan des prescriptions graphiques</p> <p>6.2.3. Plan des prescriptions graphiques LBM</p>			<p>Tous les arbres existants sont repérés comme des arbres remarquables à protéger. Cette disposition est incompatible avec le plan guide.</p>		

		<p>PATRIMOINE (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)</p> <p> Bâti ou ensemble bâti à protéger (voir les niveaux de protection sur le plan patrimoine)</p> <p>NATURE EN VILLE</p> <p> Cours d'eau</p> <p> Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales</p> <p>Protections paysagères et environnementales (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p> Espace paysager protégé</p> <p> Espace paysager protégé des grandes résidences</p> <p> Espace paysager protégé mare et zone humide</p> <p> Espace paysager protégé cultivé et de jardin partagé</p> <p> Plantation à réaliser</p> <p> Arbre remarquable à protéger</p>	
6.3 Plan du patrimoine		 <p>Légende</p> <p> Limite de commune</p> <p> Limite de parcelle</p> <p> Bâti</p> <p> Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable</p> <p> Vue à protéger</p> <p> Éléments ponctuels à protéger</p> <p>Niveaux de protection des éléments de patrimoine bâti</p> <p> Niveau de protection de type 1</p> <p> Niveau de protection de type 2</p> <p> Niveau de protection de type 3</p> <p>Niveau 3 (repérage) : </p> <p>- Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.</p>	A titre d'information : Le niveau de protection de type 3 concerne une partie du patrimoine Seqens visée à la réhabilitation.
6.1 Plan de zonage 6.1.3 Plan de délimitation des zones LBM			Le secteur des Tilleuls se situe en zone U5 : zone de grande résidence. Les indices relatifs à ce secteur sont : BCCDDD. Le zonage devra être étendu à l'ensemble du périmètre de ZAC et donc englober les deux pavillons au sud-ouest (en rouge sur le plan ci-joint).
	Condition de desserte des terrains par les voies publiques	Sauf disposition existante au règlement de voirie, les accès des constructions à destination d'habitation devront respecter les dispositions ci-dessous : - Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. - Une largeur maximum de l'accès de 3,5 mètres si unidirectionnel et de 5,5 mètres si bidirectionnel.	RAS
	Gestion des déchets	Les constructions doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent. <i>Vous trouverez dans le dossier annexe une note réglementaire relative à la gestion des déchets avec les différentes règles à respecter.</i>	La question de la gestion des déchets n'a jusqu'alors pas été arbitrée à ce stade de l'étude. Deux modes de gestion des déchets sont possibles, soit par PAV, soit par conteneurs roulants (local OM et aire de présentation). Des locaux encombrants seront à prévoir.

5. Règlement - pièces écrites
5.2. Dispositions générales écrites applicables en toutes zones

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement créé 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement créé En zone U1, 1,5 place par logement créé
Logement social *	<ul style="list-style-type: none"> 0,5 place par logement créé * 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement créé *

Stationnement
Dispositions générales pour les véhicules motorisés



5 lots sont concernés par le périmètre des gares (mais aucun n'est destiné à du logement social).

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.
	Hébergement (pour les constructions visant à l'accueil des seniors)	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

Stationnement
Dispositions générales pour les vélos

Le décret auquel renvoie cette règle n'était pas encore entré en application lors de l'élaboration du plan guide. Les surfaces de locaux qu'il prescrit sont plus important qu'auparavant, aussi ce facteur peut avoir une incidence sur le calcul de la SDP des lots.

Secteur U5a - général
Condition d'occupation du sol (p.138 à 144)

Toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées, sauf le bureau.

RAS

Implantation des constructions par rapport à l'alignement (p.145 à 149)

Dispositions transversales
Dispositions générales
En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faïlles, loggias, attiques...). Les retraits des façades en partie haute sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.
Il pourra être exigé un recul partiel pour favoriser le raccordement à un bâtiment voisin implanté avec un recul différent.

Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous-destination de logement :
En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'alignement :
- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) implantés à l'alignement doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir,
- Soit les rez-de-chaussée à sous-destination de logement et la façade ou partie de façade située au-dessus s'implantent en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Indice B
Dispositions générales
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.
Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques).
En cas d'implantation à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres :
- les façades ou parties de façades des constructions comportant un rez-de-chaussée actif auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 4 mètres sous plafond,
- les façades ou parties de façades des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond et devront avoir un sous-bassement disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.
- la hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum
En cas d'implantation en recul strictement supérieur à 2 mètres :
- la hauteur minimale sous plafond de tous les niveaux est de 2,70 mètres, rez-de-chaussée compris,
- la hauteur maximale du gabarit de construction ne peut pas bénéficier de la majoration de 1 mètre, même avec un sous-bassement.
Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'à la sous-destination artisanat et commerce de détail.

Au plan guide lorsque les logements sont en retrait, les retraits sont de 3 m. Un retrait d'1 m supplémentaire aurait des conséquence sur la capacité constructible des lots.

La règle pourrait être :
"- Soit les rez-de-chaussée à sous-destination de logement et la façade ou partie de façade située au-dessus s'implantent en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement."

RAS

	<p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile lorsque la largeur de celles-ci est inférieure à 8 mètres. - Dans le cas où les constructions sont implantées en recul strictement supérieur à 2 mètres, la hauteur du sous-bassement n'est plus réglementée. - Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement ou autorisées pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines. 	RAS
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.150 à 156)	<p>Indice C Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - les constructions, peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain ou en retrait.</p> <p>Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accolement à des constructions en bon état implantées en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage.</p> <p>Mode de calcul du retrait : En cas de retrait et dans tous les cas (façade aveugle, comportant des baies principales ou secondaires), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative* le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L = H/3 \geq 2,5$ mètres).</p>	RAS * "ou de fond de terrain"
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (p.157 à 159)	<p>Indice C La distance entre deux constructions doit être au moins égale en tout point de chaque élément de la façade : - À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues</p>	<p>4 lots sont concernés par cette règle et ne la respectent pas.</p> <p>La règle pourrait être : "- Au deux tiers la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues."</p>
Emprise au sol des constructions (p.160 à 162)	<p>Indice D Non réglementée.</p>	RAS
<p>5. Règlement - pièces écrites</p> <p>5.4.1. Règlement des zones</p> <p>Hauteur des constructions (p.163 à 167)</p>	<p>Dispositions transversales Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires : Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 10 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 augmentée de 3 mètres.</p> <p>Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC : Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux à destination aux commerces et activités de service, à condition la hauteur de dalle à dalle du RDC soit supérieure à 4 mètres, les hauteurs fixées au sein des indices peuvent être majorées d'1 mètre.</p> <p>Indice D Dispositions générales Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : - Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres, passant à 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, - Oblique à 60° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, - Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projeté, oblique à 60° et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum. A savoir en cas de construction à rez-de-chaussée actif ou pour les constructions ayant des logements en rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres et disposant d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un étage est de 2,70 mètres du sol au plafond fini.</p> <p>Dispositions particulières Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.</p>	<p>Le lot 3 est en zone U1 actuellement. Même s'il passait en zone U5 cette règle aurait un impact important sur sa constructibilité.</p> <p>Dans le cas où la limite de zone équivaut au périmètre de la ZAC, la règle pourrait être : "Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 6 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 augmentée de 3 mètres."</p> <p>RAS</p> <p>Point de vigilance : sur 51 lots (future ZAC), 17 sont concernés par la disposition particulière (+1 à +2 niveaux); soit un peu plus de 30 % des lots. Est-ce une proportion admissible ?</p> <p>Cf. remarque précédente</p>

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties (p.168 à 170)

Dispositions transversales
Dispositions générales
 Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
Dispositions particulières concernant la bande de recul
 La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

Dispositions particulières concernant les plantations
 La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :
 - 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.
 Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - 1 arbre de grand développement,
 - ou 2 arbres de moyen développement,
 Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :
 - 1 arbre de moyen développement,
 - ou 2 arbustes
 Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :
 - 1 arbuste
~~Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à développement équivalent.~~
 Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Dispositions particulières concernant les places de stationnement
~~Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m3 minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.~~

Coefficient de biotope par surface (CBS)
 Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie. Le coefficient de biotope est calculé comme suit :
 Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées en équivalent pleine terre au sein du présent règlement.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 90 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,3

Indice D
~~Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.~~

RAS

Le remplacement des arbres abattus par des arbres de développement équivalent parait très contraignant vu les spécimens présents sur le secteur.

La règle pourrait être :
"Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à la capacité de développement équivalent."

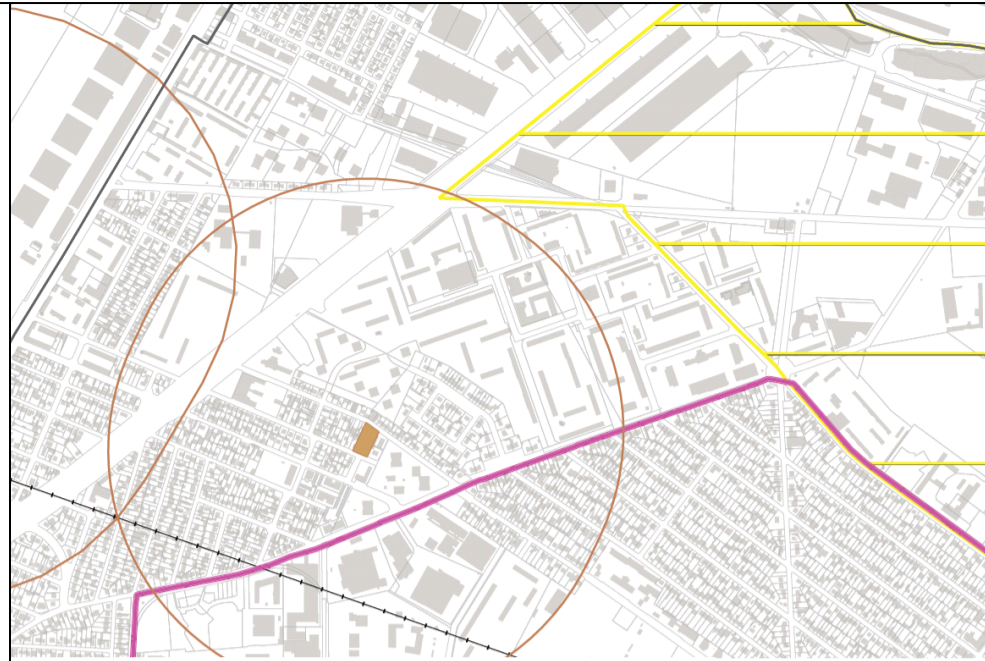
Le plan guide n'applique pas cette règle, particulièrement contraignante dans le cadre des résidentialisations (certains lots n'ont pas la surface extérieure nécessaire pour pouvoir obtenir à la fois 1 pk/log. + 1 arbre tous les 4 pk).

La règle pourrait être :
"Les aires de stationnement extérieures des opérations neuves (hors opération de résidentialisation) doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés." [...]
"De plus, pour toutes les opérations (neuves et de résidentialisations), les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols."

Inapplicable pour plusieurs lots, notamment les lots autour de la place de marché.

Plusieurs possibilités de rédaction de cette règle:
 - **"Non réglementé"**
 OU
 - **"Une part de 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre."**
 OU
 - **"Une part de 30% minimum de la superficie des lots privés doit être traitée en espace de pleine terre en moyenne à l'échelle de la ZAC."** A la condition d'1pk/log. et que les stationnements se répartissent sur 2 nappes.

7. Annexes
7.1. SUP
7.1.1. Plan des servitudes
d'utilité publique



Contexte

- Limites communales
- Bâti
- Limite parcellaire

Servitudes

AC1

- Monuments historiques
- AC1 Protection des monuments historiques

I4

- Canalisations électriques
- I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Lignes aériennes RTE

PM1

- PM1 Plan de prévention des risques naturels

T1

- Ligne de chemin de fer
- T1 Servitudes relatives aux Chemins de fer

*La totalité des données SUP applicables sur l'ensemble du territoire n'a pu être téléchargée librement du fait de leur caractère sensible. Ces données sont disponibles dans la pièce 7.1.2 présentant les plans des servitudes d'utilité publique par commune.

Une partie du secteur est soumise à un périmètre de protection des monuments historiques. Ainsi les modifications apportées au mode d'utilisation du sol et aux constructions dans un rayon de 500 m autour de l'immeuble classé ou inscrit nécessitera l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (cf. 7.1.3. Tableau des SUP, p.2).

Une partie du secteur est soumise au plan de prévention des risques naturels. Il sera obligatoire de consulter un bureau spécialisé pour toute occupation du sol (cf. 7.1.3. Tableau des SUP, p.4).