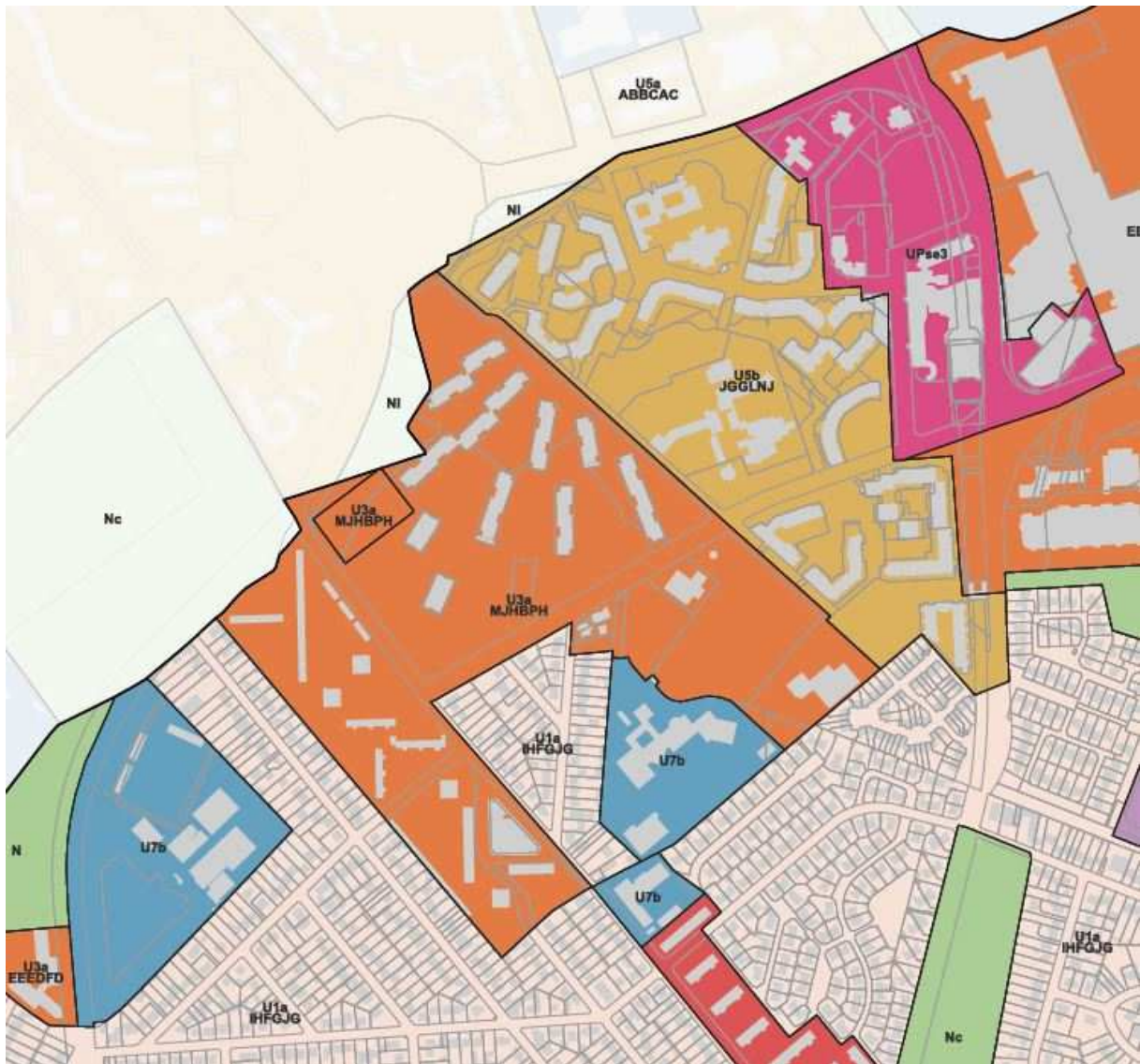


COMPATIBILITE PLUI EN DATE DU 26 JUN AVEC LE PROJET URBAIN DU SECTEUR DES BEAUDOTTES A SEVRAN



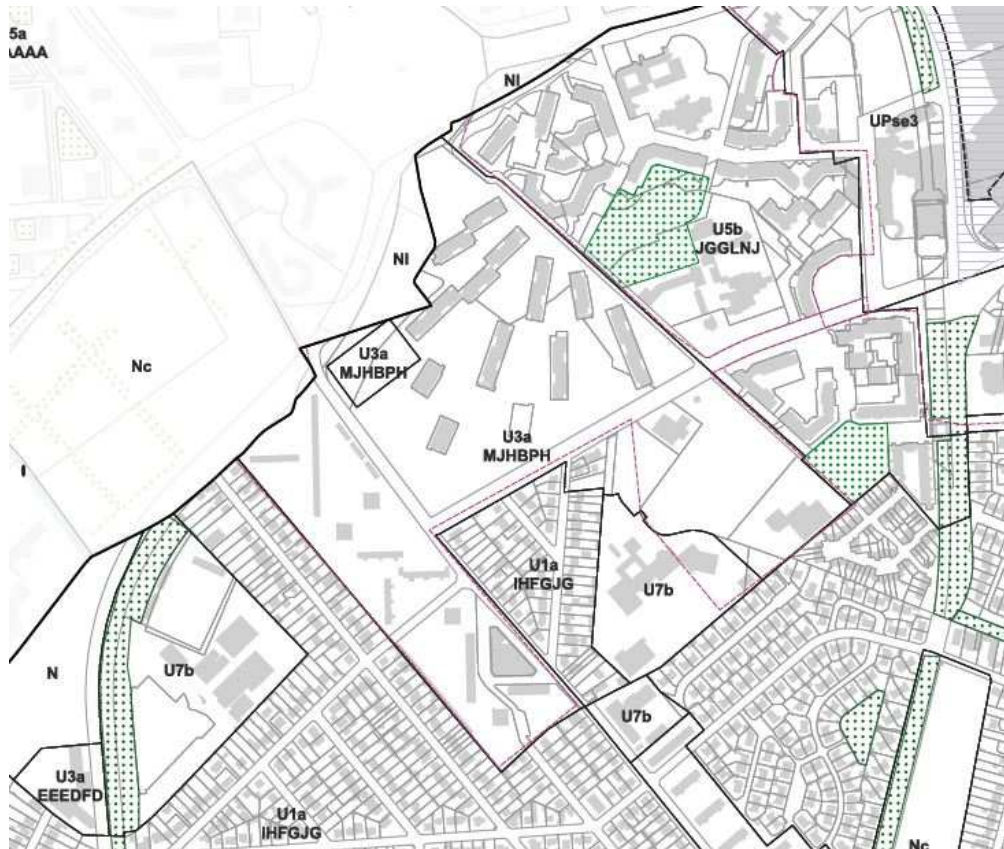
denerier + martzolf
architecture et projet urbain

Septembre 2024

2- Plan Graphique et OAP

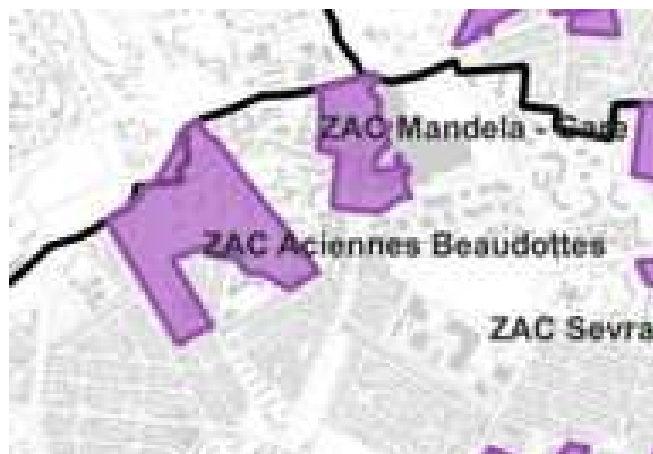
2.1 Plan graphique des zones

es indices figurant sur le plan devront être mis à jour avec ceux qui sont proposés chapitre 3 de la présente note.



2.2 Plan graphique des périmètres de Zac

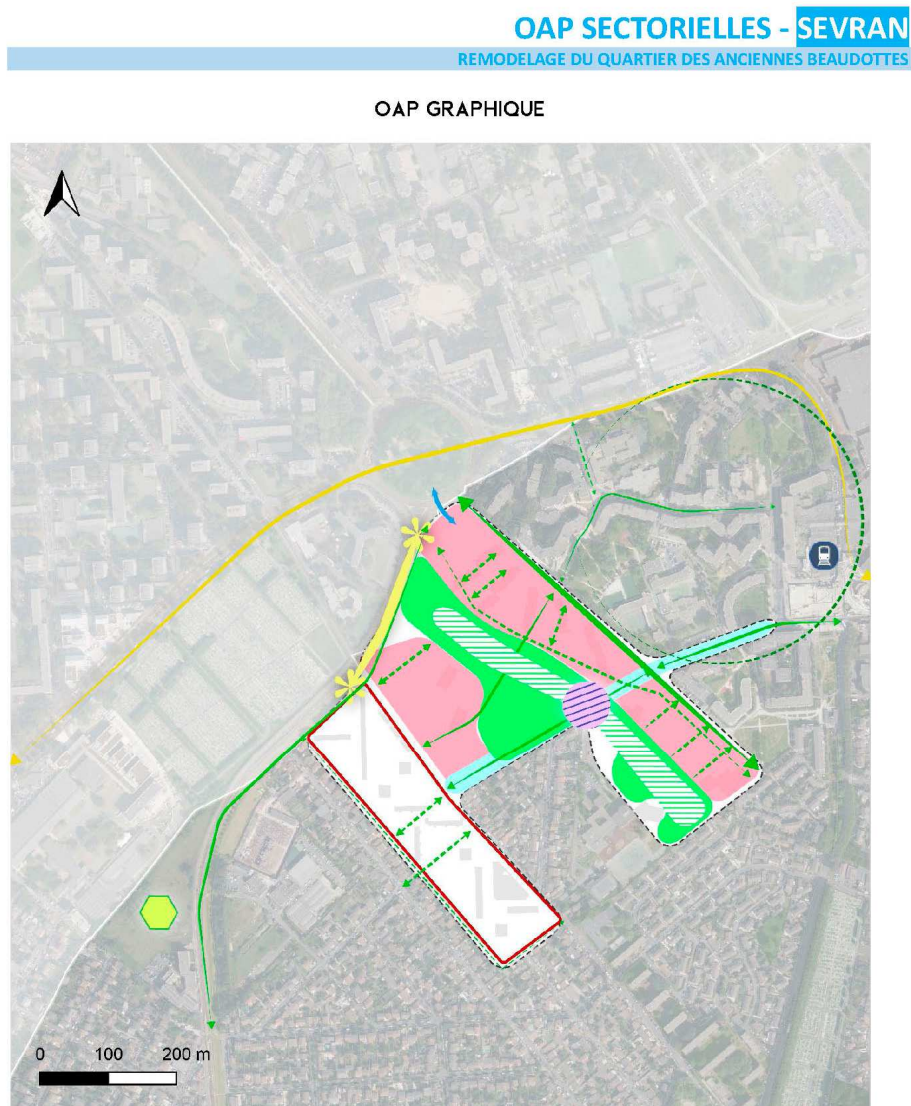
Le périmètre opérationnel n'est pas celui de la zone : la partie sud de Savigny n'est pas dans le projet urbain.



2.3 Plan graphique et OAP

OAP sectorielles :

Schéma de l'OAP inscrit dans le PLUI

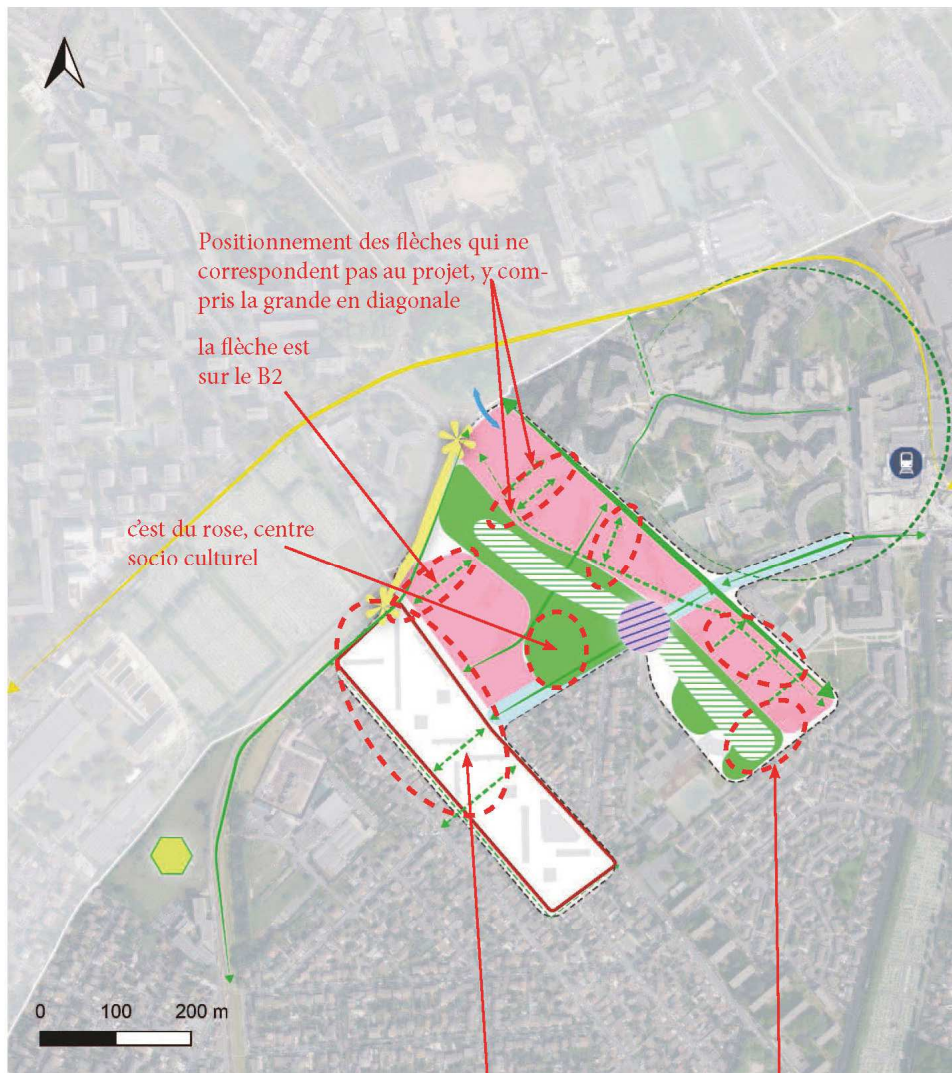


Le schéma de l'OAP demande des reprises afin d'être en accord avec les grandes lignes du projet. Une OAP doit également être assez souple pour pouvoir accompagner des évolutions du plan guide sans recourir à une modification de l'OAP réglementaire. Ainsi, nous proposons les modifications suivantes.

OAP SECTORIELLES - SEVRAN

REMDELAGE DU QUARTIER DES ANCIENNES BEAUDOTTE

OAP GRAPHIQUE *Remarque schéma graphique*



Positionnement des flèches qui ne correspondent pas au projet, y compris la grande en diagonale

la flèche est sur le B2

c'est du rose, centre socio culturel

0 100 200 m

--- Rabattement doux aux gares

Positionnement et légende des flèches ne correspondent pas.
légende au PLUI: Rabattement doux aux gares

Secteur de projet avec hypothèse de démolition et reconstruction d'îlot (à mettre en rose)

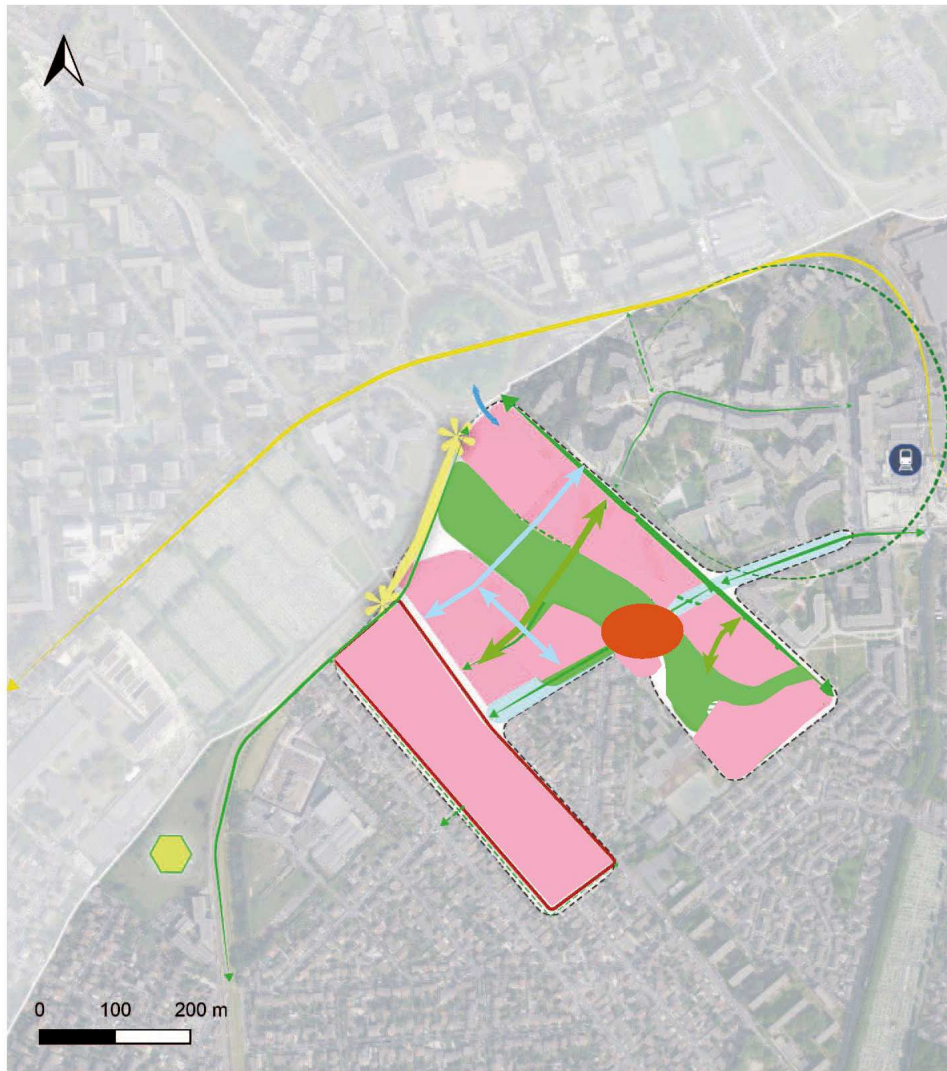
Secteur de constructibilité à la place du gymnase

Le schéma ci-dessous propose un nouveau dessin pour l'OAP

OAP SECTORIELLES - SEVRAN

REMODELAGE DU QUARTIER DES ANCIENNES BEAUDOTTE

OAP GRAPHIQUE Proposition schéma graphique



En plus de la légende actuelle

-  Desserte et mobilité
-  liaisons douces et paysagères
-  constituer une polarité d'équipements et de commerces

Ci-dessous les remarques (en rouge) sur le texte de l'OAP

OAP SECTORIELLES - SEVRAN

REMODELAGE DU QUARTIER DES ANCIENNES BEAUDOTTES

LES ORIENTATIONS ÉCRITES

QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

Proposer de nouveaux usages au quartier :

des îlots

- Créer ~~un îlot~~ mixte par l'intégration de formes d'habitat adaptées
- Implanter des commerces et accueillir de nouvelles polarités commerciales
- Créer une nouvelle polarité ^{qui} s'organise autour de trois équipements structurants au sein desquels sont relocalisés une partie des équipements existants des Anciennes Beaudottes et de Mandela :
 1. Un pôle socio culturel avec médiathèque, maison de quartier, micro-fole, Atelier Poulbot, espace scénique.
 2. Pôle petite enfance avec PMI, RAM, crèche.
 3. Equipement sportif « Outdoor et Indoor », ~~incluant salles de sports de combat.~~ trop précis
- Développer un îlot dédié à la pratique sportive et culturelle
C'est le petit 3 ci dessus (donc enlever le tiret)
- Créer une dynamique et une attractivité chemin de Savigny
ça implique quoi en terme de programmation?

DESSERTE ET MOBILITÉS

Développer les liaisons entre la RD115, le centre commercial Beau Sevrans et la future Gare du Grand Paris:

- Favoriser les cheminements piétons à l'intérieur de ~~l'îlot~~ et créer des liaisons douces du quartier
- Valoriser la D115, par une nouvelle polarité qui participera aussi à la nouvelle image du boulevard
- Créer des liaisons viaires entre les anciennes, les nouvelles Beaudottes et le quartier du Gros Saulé à Aulnay
- Conserver les axes structurants avenue D. D'urville et allée Killian

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Création d'un espace vert rayonnant à la l'échelle de la Ville :

- Valoriser le caractère paysager en lien avec le parc des Cèdres
- Pérenniser l'activité des jardins partagés existants au Nord, première amorce du champ libre
- Créer un espace de jeux à vocation familiale, adapté aux plus petits
- Intégrer une grande pelouse, espace de convivialité appropriable par tous
- Créer un champ sportif en lien avec les futurs aménagements programmés sur le secteur Bacquet.

Création d'un quartier vert :

- Créer une promenade plantée, colonne vertébrale verte du quartier
- Créer une progression entre le tissu pavillonnaire au Sud et les bâtiments collectifs des Beaudottes avec une typologie urbaine mixte qui permettra de créer une offre différente du collectif et favoriser ainsi un parcours résidentiel

2.4 Document général sur « 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.

3- Remarques règlement des zones

Le tableau ci-dessous compare le règlement actuel avec une proposition d'adaptation (colonne besoin).

Sur le secteur des Beaudottes c'est l'indice 4 emprise au sol qui pourrait poser questions. Cependant la règle la plus impactante est dans la disposition générale qui **oblige à réaliser un pan coupé aux angles d'une longueur de 3m (p.82)**. Il faut enlever cette disposition pour le projet des anciennes Beaudottes, qui va générer des pans coupés à chaque angle des îlots.

Ci-dessous, le tableau avec le règlement actuel sur Beaudottes U3 a et MJHBPH. Il est proposé de changer l'indice 4 emprise au sol en I

Aulnay secteur Beaudotte		U3A MJHBPH		U3A MJHIPH	
régles indices	PLUI actuel	la règle	Remarques	Besoin	
1- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	M	Alignement ou recul de 2,50m	sans objet		
2- règles d'implantation sur les limites séparatives	J	limites séparatives ou retrait. Si retrait 5m mini	Sans objet		
3- règles de retrait entre deux constructions sur un même terrain	H	L=H/2 avec 8m mini si vue	sans objet		
4- règle d'emprise au sol	B	l'emprise au sol des construction est limité à 60% de la superficie du terrain	c'est pas assez	indice I	80% (ce qui peut donner plus de souplesse)
5- règles sur la hauteur maximum des constructions	P	pas de hauteur mentionnée mais R+6 avec épannelage et R+7 ponctuel sur le parc	sans objet		
6- règles de pleine terre	H	20% en pleine terre plus 10% en biotop	à priori ok, comment calculer le 10% de biotop		