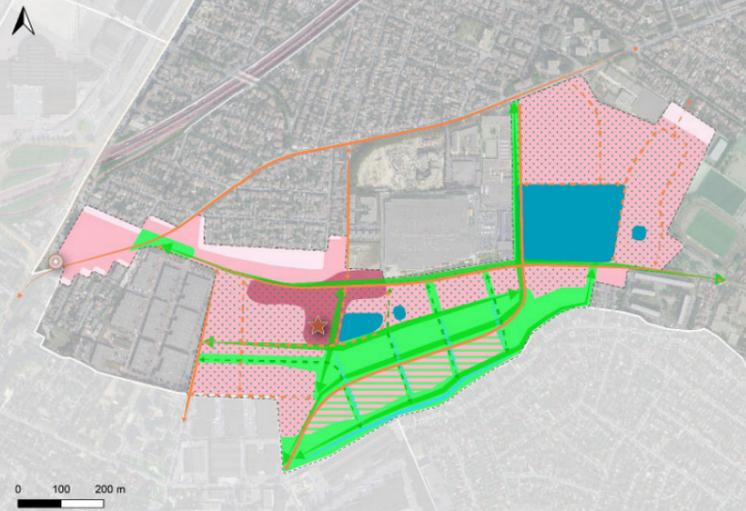
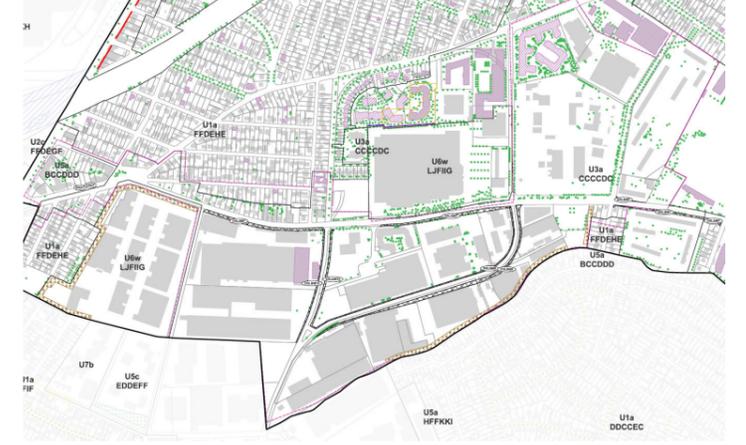
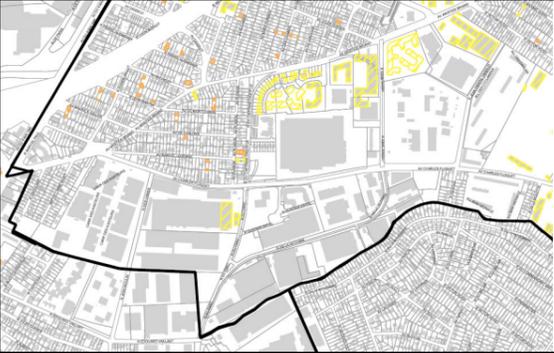
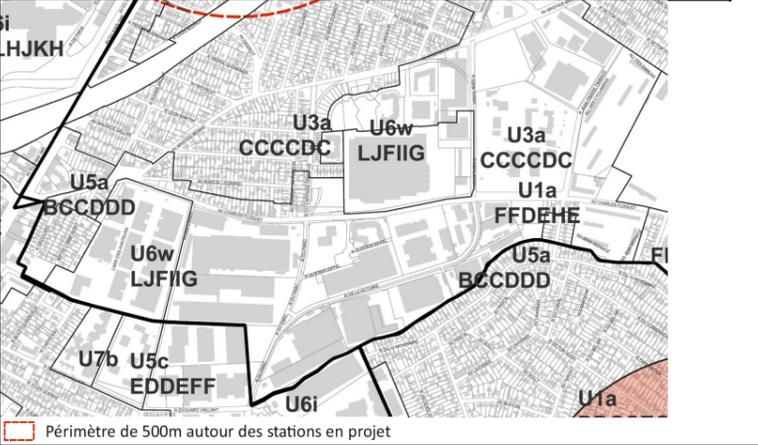


PLUi Document	PLUi Secteur ou article	PLUi Extrait et/ou règlement	Plan guide
	p. 50	<p>CONTEXTE ET ENJEUX :</p> <p>L'objectif de la Ville sur ce secteur est d'engager la mutation de cette zone à vocation principalement économique vers un nouveau quartier mixte. Le périmètre opérationnel est déclaré d'intérêt métropolitain. Il s'agit de créer un espace de transition entre les quartiers pavillonnaires périphériques, la zone d'activité de la Molette et le centre commercial Pain d'Azur. Comme pour le quartier des Tilleuls, un esprit cité-jardin, une densité maîtrisée et un cadre de vie arboré seront les fils conducteurs de la requalification de ce quartier d'environ 20 hectares.</p> <p>PROGRAMMATION ENVISAGÉE :</p> <p>La Ville du Blanc-Mesnil souhaite développer une offre résidentielle importante sur le secteur de la Molette. Toutefois, dans la perspective d'une mise en cohérence avec les enjeux métropolitains, le quartier sera également doté d'une logique multifonctionnelle. La création de plus de 3 000 m² de commerces et de services est programmée, notamment autour de la Halle Eiffel réhabilitée, qui accueillera des activités en lien avec cette nouvelle polarité. Plusieurs équipements scolaires compléteront la programmation afin d'accompagner l'accroissement démographique de la Ville : une crèche publique, un campus privé trilingue d'excellence, un groupe scolaire et une résidence senior. Enfin, la création d'un parc-jardin d'une superficie de 7 hectares ainsi que la mise en valeur voire la réouverture du Ru de la Molette permettront l'intégration d'une trame verte et bleue. La qualité des espaces publics fera donc l'objet d'une attention particulière tout en garantissant l'esprit cité-jardin que la vision communale souhaite promouvoir.</p> <p>PHASAGE DU PROJET :</p> <p>Ce projet, nécessitant la libération de foncier et le départ de certaines entreprises, s'échelonne sur un temps long, qui dépasse l'échéance du PLUi actuel. La première zone au nord du secteur étant livrée, le phasage a été redéfini et le périmètre opérationnel élargi. Ainsi, trois phases organiseront l'aménagement du secteur de la Molette à horizon 2040.</p> <p>Les opérations de la première phase représenteraient :</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements 1 résidence senior Halle Eiffel 3 000 m² de commerces et de services 5 000 m² de surface pour le groupe scolaire et le campus privé Aménagement d'un hectare de Parc-jardin <p>La deuxième phase concernera la livraison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements Aménagement d'un hectare de Parc supplémentaire <p>La dernière étape portera sur la création de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements Finalisation du Parc-jardin du quartier de la Molette 	<p>- La construction d'une crèche à rez-de-chaussée n'est pas mentionnée dans le phasage</p>
<p>4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p> <p>4.2 OAP sectorielles</p>	p. 53		<p>- Le projet Batigère ayant évolué, la voie de desserte créée au sein du foncier n'est plus d'actualité car il s'agit d'une réhabilitation (pointillés orange).</p> <p>- De plus, le dernier scénario sur le foncier Batigère n'intègre plus dans son programme la salle associative à rez-de-chaussée (tâche bleue à l'Est du campus). Celle-ci pourrait néanmoins être envisagée si de besoin, engendrant de minimes modifications de l'ilot A neuf projeté au sud du foncier actuel de Batigère. Si cet élément de programme est finalement à conserver, il convient de l'intégrer dans la page 50 (programmation + phasage)</p> <p>- La tâche verte (espace végétalisé) au carrefour de la rue Abbé Niort et des avenue A. Briand et C.Floquet semble exagéré s'il s'agit uniquement du square des Harigotiers cumulé au triangle végétalisé rue Roger Vellut et rue de la Défense du Brouget.</p> <p>- La "trame bleue à travers le coeur de nature" ou "noues paysagères" s'étendra également le long de la rue de la Victoire, côté parc Nord.</p>
	p.54	<p>QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipements : campus privé trilingue, groupe scolaire, crèche, salle associative Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit coeur de ville avec polarité commerciale Principe de secteur dense Urbanité de transition progressive avec le quartier pavillonnaire Réhabilitation-transformation de la halle Eiffel et du bâtiment André Aubert en équipement « santé-culture-éducation » à définir <p>DÉVELOPPEMENT DURABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces végétalisés dont création d'un parc-jardin de 7 hectares Mall piéton et diffusion de la trame verte Principe de secteur dense intégré au parc-jardin Principe de secteur dense avec coeurs d'îlots paysagers-arborés Trame écopaysagère et milieux humides / évocation du ru de la Molette Trame bleue à travers le coeur de nature <p>DESSERTE ET MOBILITÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Principaux axes structurants du quartier Axes structurants secondaires Requalification de l'entrée de ville de l'Abbé Niort Principe de liaisons douces à travers les îlots bâtis 	<p>- Quid de la salle associative représentée en bleue et mentionnée dans la légende selon son maintien ou non au sein du programme de la future ZAC</p> <p>- Il n'est pas exact de présenter l'emprise "esprit coeur de ville avec polarité commerciale" (tâche pourpre) comme un "secteur de densité plus importante". Ce secteur pourrait au contraire se révéler moins dense que certaines emprises représentées en rose "secteur dense", notamment car il ne projette pas d'émergence. Nous préconisons de simplifier la légende à : "Principe de secteur dense dans un esprit coeur de ville avec polarité commerciale"</p>
<p>6.2.3 Plan des prescriptions graphiques</p> <p>6.2.3. Plan des prescriptions graphiques LBM</p>		 <p>PATRIMOINE (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti ou ensemble bâti à protéger (voir les niveaux de protection sur le plan patrimoine) <p>NATURE EN VILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales <p>Protections paysagères et environnementales (au titre de l'article L.151-25 du Code de l'Urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace paysager protégé Espace paysager protégé des grandes résidences Espace paysager protégé mare et zone humide Espace paysager protégé cultivé et de jardin partagé Plantation à réaliser Arbre remarquable à protéger 	<p>Tous les arbres existants sont repérés comme des arbres remarquables à protéger. Cette disposition est incompatible avec le plan guide. Certains arbres ne pourront en effet pas être conservés au regard du plan guide.</p>

6.3 Plan du patrimoine			RAS												
6.1 Plan de zonage 6.1.3 Plan de délimitation des zones LBM			Le secteur de la Molette se trouve actuellement en zone U3a et a pour indice CCCDC. /!\ Les emprises correspondants aux projets BNPI et Hertel 2 constituent cependant un sous-secteur plus dense qui devrait en ce sens être doté d'un indice différent (cf : remarques sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).												
	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. Vous trouverez dans le dossier annexe une note réglementaire relative à la gestion des déchets avec les différentes règles à respecter.	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	Stationnement Dispositions générales pour les véhicules motorisés	<table border="1" data-bbox="485 1047 1243 1329"> <thead> <tr> <th>Les destinations et sous destinations</th> <th>Au sein des périmètres autour des gares identifiées sur le plan de stationnement</th> <th>Hors des périmètres autour des gares identifiées sur le plan de stationnement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation :</td> <td>Est exigé au minimum :</td> <td>Est exigé au minimum :</td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement créé </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement créé En zone U1, 1,5 place par logement créé </td> </tr> <tr> <td>Logement social *</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 0,5 place par logement créé * </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement créé * </td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans le cas d'un projet d'une construction ne comportant la création que d'un seul logement, il est imposé la création de 2 places de stationnement.</p>  <p>Périmètre de 500m autour des stations en projet</p>	Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiées sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiées 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 * 	RAS 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. RAS Le secteur se situe hors des périmètres autour des gares.
Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiées sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiées 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 vélos	<table border="1" data-bbox="485 2027 1243 2131"> <thead> <tr> <th colspan="2">Destinations</th> <th>Normes de stationnement vélos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>1 emplacement pour 5 logements ou chambres.</td> </tr> <tr> <td>Hébergement (pour les constructions visant à l'accueil des seniors)</td> <td>1 emplacement pour 5 logements ou chambres.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.</p>	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.	RAS		
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.													
Secteur U3a - général Condition d'occupation du sol (p.76 à 78)		<p>Toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées, sauf commerce de gros, industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne, exploitation forestière. Autres équipements recevant du public et exploitation agricole sont autorisées seulement sous certaines conditions.</p> <p>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 (faïences, 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.</p> <p>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 : Le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) implantés à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir.</p>	RAS RAS Au plan guide lorsque les logements sont en retrait, les retraits sont de 2m minimum. Il peuvent atteindre jusqu'à 4m. > Afin d'éviter des reculs inférieurs à 2m, difficilement aménageables, nous préconisons la rédaction suivante : "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) est implanté à l'alignement et doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir. - Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) est implanté en recul de 2ms minimum et sa surélévation par rapport au niveau du trottoir n'est pas obligatoire."												

<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement (p.82 à 84)</p>	<p>Indice C Dispositions générales - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. - Un recul au moins égal à 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8 mètres. <u>En cas d'implantation à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres :</u> - 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. <u>En cas d'implantation en recul strictement supérieur à 2 mètres :</u> - 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. Dans le cas où les constructions sont implantées en recul strictement supérieur à 2 mètres, la hauteur du sous-bassement n'est plus réglementée.</p> <p>Dispositions particulières : - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres. - Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques). - Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement. - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb de l'espace public sont autorisées. Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol et sur une profondeur inférieure ou égale à 1,5 mètre.</p>	<p>RAS</p> <p>RAS</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.88 à 90)</p>	<p>Indice C Dispositions particulières : <u>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</u> - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. — Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. <u>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</u> - 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 de la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. <u>Mode de calcul du retrait :</u> — Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter $L \geq H/2$ avec un minimum de 6 mètres. — Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait tout point des façades doit respecter $L \geq H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres.</p>	<p>- Dans le plan guide, 9 lots sont implantés sur 2 de leurs limites séparatives et non "une des limites séparatives" (lots diffus 2, 3, 4, 6, 8, 9 ; lots BNPP1 b, c, d) Nous préconisons la règle suivante : "- Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait." - 11 lots s'accolent à des constructions existantes en bon état et implantés en limite séparatives. Ceux-ci dépassent l'héberge de la construction existante et/ou atteignent une hauteur supérieure à 9m à l'égout. (lots diffus 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 17 ; ilot A batigère) > Une règle sur les hauteurs bâties permettant déjà de maintenir les transitions avec le tissu pavillonnaire sur une bande de 10m, nous préconisons la rédaction suivante : "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 ne pas dépasser la hauteur à l'égout de la construction existante et de s'aligner à sa façade côté rue" - Une vingtaine de lots ne sont pas compatibles au présent mode de calcul de retrait. > Afin de favoriser la création de vues sur toutes les façades, nous prescrivons la règle de retrait suivante : "- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter $L \geq H/3$ avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait tout point des façades doit respecter $L \geq H/3$ avec un minimum de 6 mètres." /!\ Les emprises BNPP1 et Hertel 2 dérogent à la règle ci-dessus, d'où la nécessité de créer un sous-secteur doté d'un autre indice (ou d'appliquer la règle ci-dessus à l'ensemble du secteur de La Molette U3a CCCCDC). En effet, les constructions en question correspondent à la règle suivante : "- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter $L \geq H/4$ avec un minimum de 5 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait tout point des façades doit respecter $L \geq H/4$ avec un minimum de 5 mètres."</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (p.94 à 95)</p>	<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>Une dizaine de lots ne sont pas compatibles au présent mode de calcul de prospect. > Afin de favoriser la création de vues sur toutes les façades, nous prescrivons la règle de prospect suivante : "La distance entre deux constructions doit être au moins égale en tout point de chaque élément de la façade : - À la moitié de 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 8 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues"</p>
<p>Emprise au sol des constructions (p.97 à 98)</p>	<p>Indice C L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain. Disposition particulières : - L'emprise au sol des rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire autorisée dans le secteur est limitée à 80% de la superficie du terrain.</p>	<p>5 lots dépassent les 60% d'emprise au sol de constructions (lots diffus 9 et 12 ; lots B1, B2 et E), avec une emprise d'autant plus importante dans les plus petits lots situés dans le diffus. > Nous préconisons donc la rédaction suivante : "Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 1000m², alors l'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain. Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions est limitée à 65% de la superficie du terrain."</p>
<p>Hauteur des constructions (p.100 à 103)</p>	<p>Dispositions transversales <u>Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :</u> 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 2 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 projetée, 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>7 lots ne sont pas compatibles avec la disposition concernant les transitions avec les zones pavillonnaires. > Pour qu'ils le deviennent, la règle pourrait être modifiée ainsi : "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 4 mètres (soit 13m, soit R+3 maximum)."</p>
<p>Hauteur des constructions (p.100 à 103)</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 projetée, 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>RAS</p> <p>En considérant l'admissibilité à 2 niveaux supplémentaires pour des raisons paysagères et/ou architecturales, 25 lots ne sont pas compatibles avec le volume maximal défini ici, qui limite les constructions à R+5+2C maximum. > Nous préconisons donc de faire évoluer les <u>dispositions générales</u> comme suit : "Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : - Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 21 mètres (R+6), passant à 39 (R+12) mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, - Oblique à 60° à compter de 21 mètres de hauteur ou retrait de la façade de 1m minimum à compter de 27m (R+8) si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, - Hauteur plafond fixée à 27 mètres, passant à 41 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières." > Les <u>dispositions particulières</u> devraient ainsi évoluer de la façon suivante afin de permettre les émergences : "Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle des constructions émergentes plafonnées à 41m maximum (soit R+12). Ces volumes émergents devront être établis de manière progressive et les linéaires de façades à R+12 ne pourront dépasser les 24 mètres linéaires. Le choix de vouloir marquer un espace public spécifique devra être justifié : angle de rue, place, square, etc. "</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.)~~

> En ce qui concerne la majoration d'1 mètre, nous préconisons une rédaction moins détaillée au sujet des logements à rez-de-chaussée, afin de ne pas faire doublon avec la disposition énoncée plus haut (qui elle définit les modalités précises le cas échéant) :
"Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée, oblique à 60°, retrait de façade à compter de 27m, 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 et disposant d'un sous-bassement."

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties (p.109 à 111)

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.

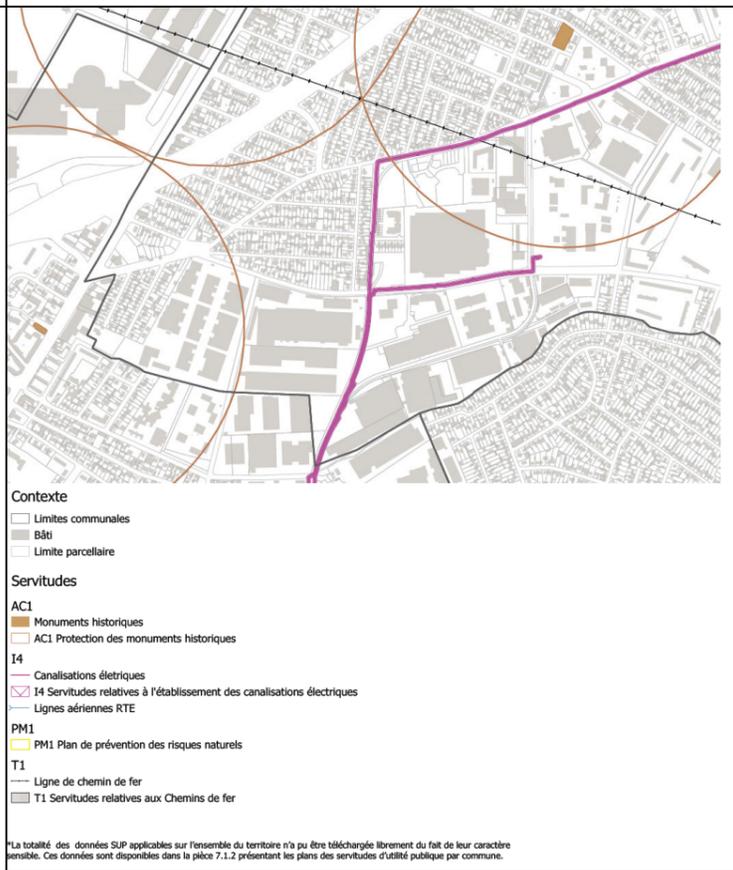
	Plaine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Equivalent pleine terre	1	0,7	0,3

Indice C
~~Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.~~
~~En plus des dispositions ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope~~

Le remplacement des arbres abattus par des arbres de développement équivalent paraît 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."

Inapplicable pour 2 lots (B2 et E, à 12 et 14% de pleine terre).

Plusieurs possibilités de rédaction de cette règle:
 - "Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. De plus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope."
 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.



Eglise Saint-Charles + Eligse Saint-Nicolas :

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).

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

Note :
 Le projet EURASIA 1 tel que connu au sein du plan guide n'est pas compatible avec la règle de pleine terre de 10% minimum par unité foncière.
 Il n'est pas compatible avec la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.