

Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Augmentation de la constructibilité des zones UC.A

Afin de poursuivre la politique communale de construction de logements sociaux, les modifications proposées ont pour objectif de permettre une recomposition du bâti d'ICF Habitat – La Sablière, composé actuellement de 64 logements sociaux, en vue de le porter à 140 sur la parcelle AC 421, d'une superficie de 9 655 m². En effet, en l'état actuel, le projet prévoit la construction d'un bâtiment de 20 logements, puis la démolition de deux bâtiments de 16 logements chacun, et la construction de deux bâtiments de 40 et 48 logements, sur l'emprise des deux bâtiments démolis, ce qui n'est pas possible dans l'état actuel du droit local. Il est donc proposé de modifier les règles d'implantation et de hauteur des constructions ainsi que celles régissant le stationnement et les espaces libres :

Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : réduite de 8 à 5 mètres,

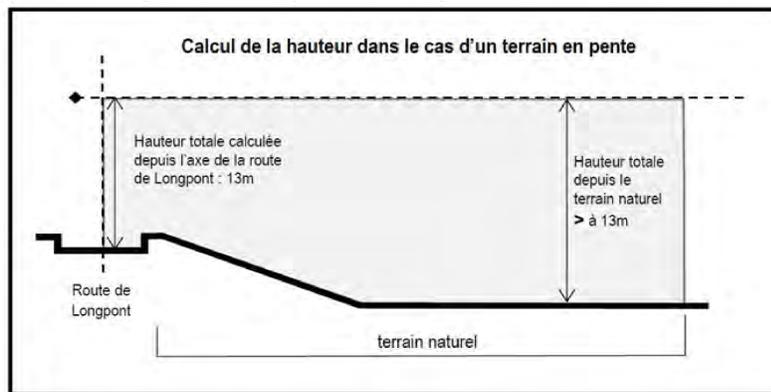
Article UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : minimum ramené de 14 mètres à 10 mètres,

Article UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS : pour UC.A (route de Longpont), les dispositions relatives à la définition de la hauteur totale du règlement ne s'appliquent pas.

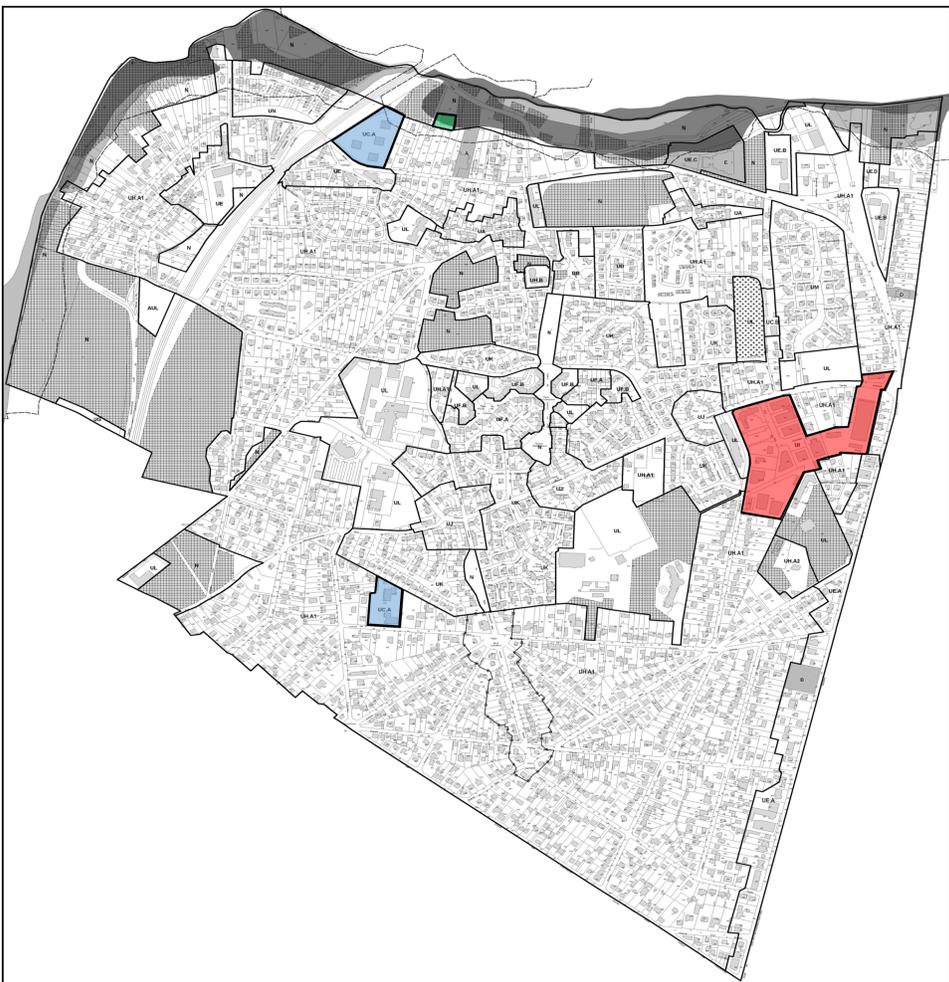
La hauteur totale des constructions se mesure par rapport à l'axe de la route de Longpont et non depuis le terrain naturel sachant qu'elle ne pourra excéder 13 mètres (par rapport à l'axe de cette route).

Ainsi dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera de fait supérieure à 13 mètres si la référence est le terrain naturel, mais ne dépassera jamais 13 mètres en prenant le point le plus haut par rapport à l'axe de la route de Longpont.

Article UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : ramenés de 50 % à 30 % de la surface.



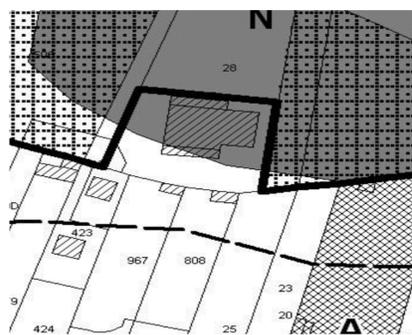
Pour la zone UC.A (avenue de Séguigny), le calcul de la hauteur maximum des constructions reste inchangé (13 mètres par rapport au niveau naturel du sol).



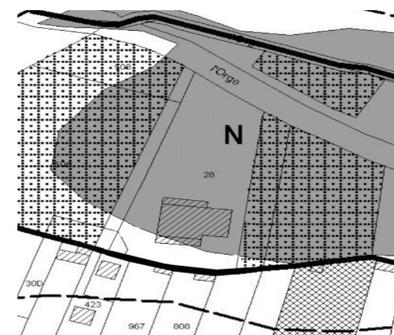
Intégration d'une section de parcelle de la zone UH.A1 en zone N.

Suite à l'acquisition de la parcelle AC28 par le syndicat de l'Orge, en vue de la démolition du bâti et de la suppression d'un remblai datant des années 1970 et donc pour rendre le terrain à l'état naturel et inondable (lit majeur de l'Orge), il est proposé d'intégrer ladite parcelle dans sa totalité en zone N.

Zonage actuel



Zonage proposé



Augmentation de la constructibilité de la zone UI

Afin de répondre à des projets d'entreprises en activité sur la ZAC des Meulières, qui souhaitent pouvoir développer leur activité et donc agrandir leurs locaux, il est proposé d'augmenter la constructibilité de la zone UI.

Deux modifications sont proposées :

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : les constructions seront autorisées sur une seule limite séparative latérale et en fond de parcelle à la condition que le terrain ne soit pas en limite de la zone UHA.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ;

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
Il sera planté un arbre pour 50 m ² de surface de plancher. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'arbres formant écran et convenablement entretenues. La marge de recul entre la construction et l'alignement sera plantée et engazonnée.	Il sera planté un arbre pour 150 m ² de surface de plancher. Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées. La marge de recul entre la construction et l'alignement sera plantée de haies et engazonnée.

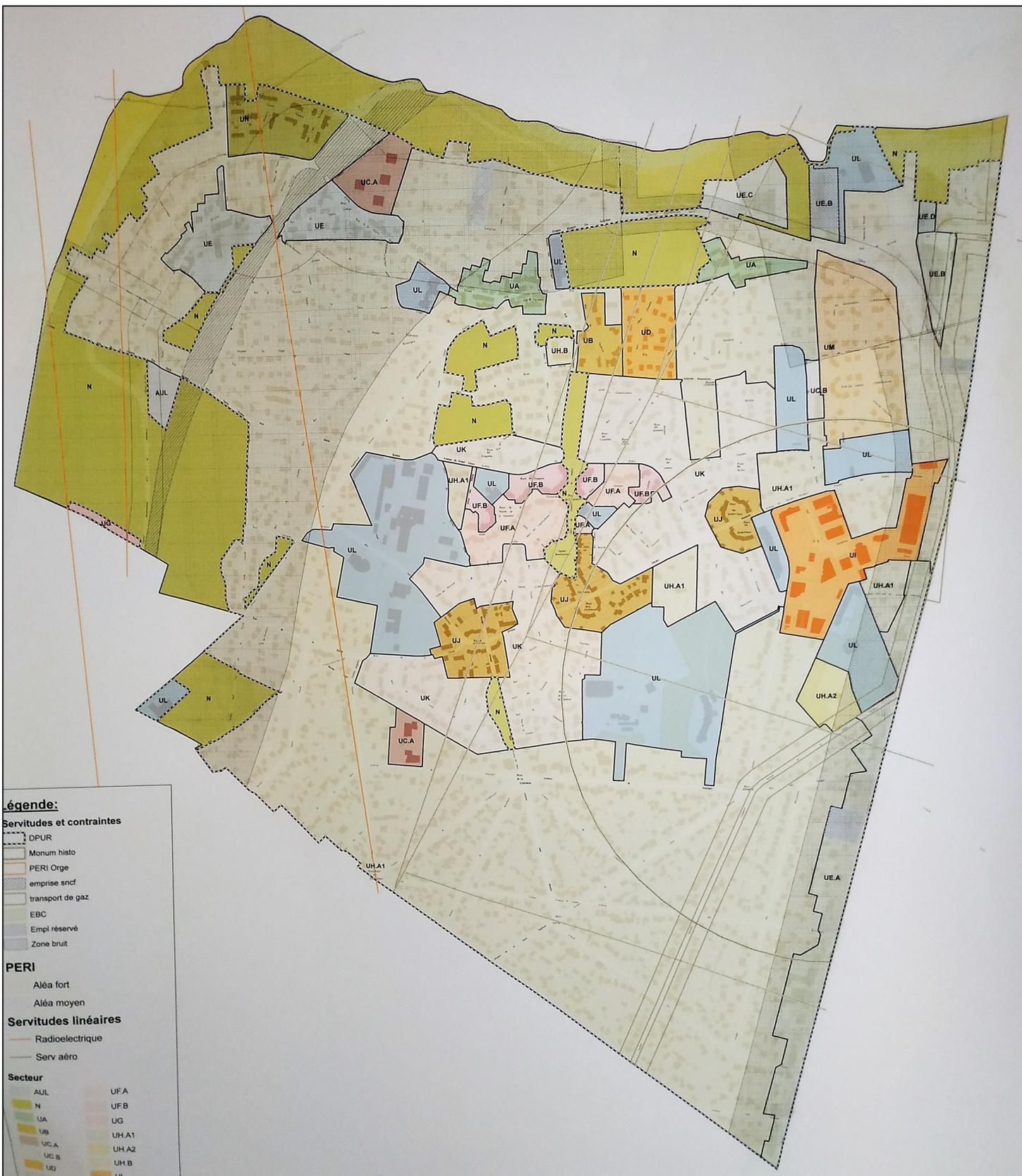
Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Possibilité de construire des annexes en zones UF et UJ.

Compte tenu de la typologie des parcelles, dans les zones **UF** et **UJ**, afin de permettre l'édification de constructions annexes, il est proposé de ne plus les soumettre aux règles d'implantation des constructions principales, qui empêchent toute construction.

Marge de recul pour les piscines non couvertes

En zone **UH**, afin de réduire les nuisances générées par les piscines non couvertes, il est proposé d'imposer une marge de recul de 2,5m du bassin, y compris les margelles à partir de la limite séparative.



Aspects des clôtures en limites séparatives

Dans les zones **UA - UE - UF - UH - UI - UJ - UK - UM**, afin de donner davantage de liberté aux habitants quant à l'aspect des clôtures en limite séparative, il est proposé que les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle soient librement constituées et observent une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.

Possibilité de créer un second accès

Dans les zones **UC-UE-UH**, il est proposé de ne plus limiter à un seul accès véhicule par unité foncière afin de faciliter le stationnement de véhicules sur les propriétés, par la création d'un second accès.