

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SEVRAN AVEC LE PROJET MANDELA GARE

SEVRAN MANDELA

NOTICE DE PRESENTATION

MAI 2024

Présentation du site accueillant le projet



Présentation du site accueillant le projet

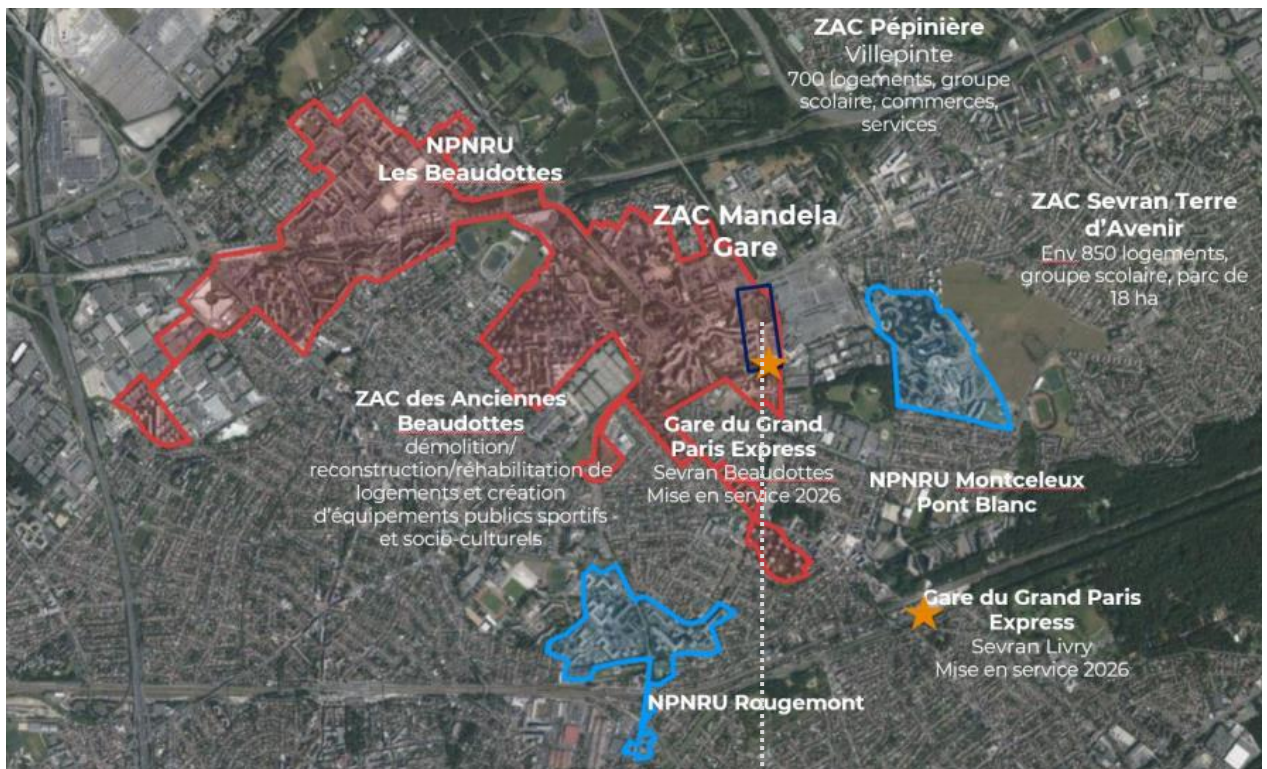
Le site est inclus dans le projet de ZAC « Sevrans Mandela Gare »

Localisation du site concerné par la procédure

Le site concerné par la procédure est localisé au sein du projet de ZAC « Sevrans Mandela Gare ». Ce site est en grande partie inclus dans le NPNRU « Les Beaudottes » (périmètre en rouge ci-dessous).

Le périmètre de l'opération est délimité par le Boulevard Ballanger (RD115) au Nord et les avenues Dumont d'Urville et Salvador Allende au Sud. Sur les franges Est, le périmètre est bordé par le centre commercial Beau-Sevrans (4,3ha) et sur la frange Ouest les rues Charles Conrad et A. Leonov.

Carte de localisation et contextualisation de la ZAC Mandela Gare :



Plan-Guide, ZAC Mandela Gare – Sevrans (93), Décembre 2023

Site du projet concerné par la procédure

Présentation du site accueillant le projet

Le site s'inscrit dans une vaste politique de renouvellement de la ville

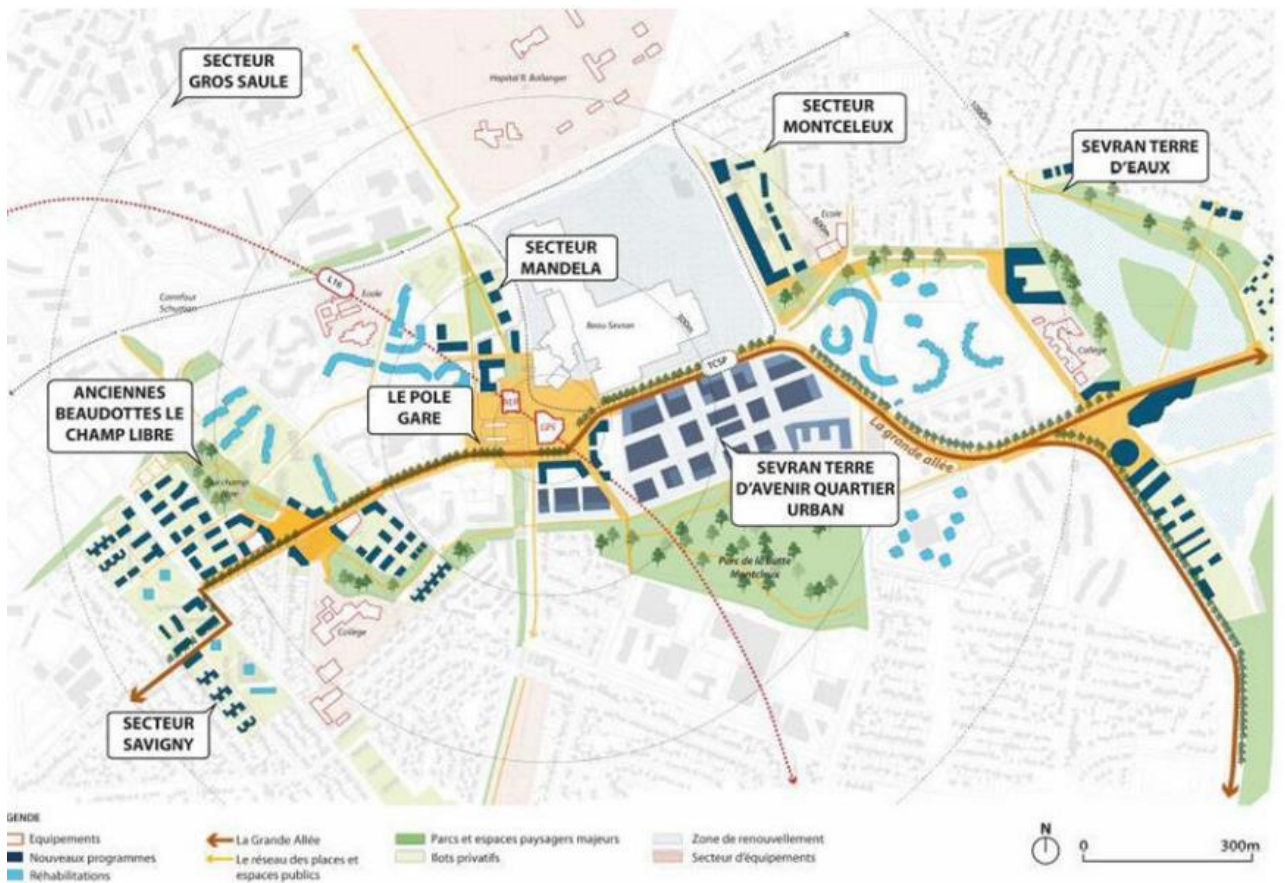
Le projet de ZAC, un ensemble plus vaste

Le projet d'aménagement du présent projet **Mandela Gare** s'inscrit dans le cadre d'une réflexion plus large pour passer d'un urbanisme *par plaque* à une *ville multi fonctionnelle*. La ZAC Sevrans Mandela Gare est la première étape de cette mutation.

En 2016, l'Agence Lin a été mandaté par la Ville de Sevrans et par l'EPA Plaine de France pour concevoir un schéma directeur dans le cadre du projet de redynamisation économique de la ville de Sevrans. **L'enjeu principal de ce projet est de réussir à articuler développement et renouvellement urbain dans une vision cohérente d'ensemble.**

La politique de rénovation urbaine (programme NPNRU) s'effectue sur plusieurs quartiers de la ville de Sevrans. Le projet de la présente procédure s'inscrit dans le NPNRU « Les Beaudottes » d'une superficie totale d'environ 216 ha.

Le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement a approuvé, le 13 mars 2023, les modalités de la concertation en vue de la création de la ZAC Sevrans Mandela Gare et les objectifs poursuivis par ce projet.



Plan-Guide, Zac Mandela Gare – Sevrans (93), Décembre 2023

Présentation du site accueillant le projet

L'état initial du site concerné par la procédure

Site d'étude dans un environnement urbain dégradé

Le quartier s'organise autour d'un axe paysager Nord-Sud, qui relie le pôle gare à la RD 115. Le pôle gare, étant générateur de flux quotidiens, ce secteur concentre des espaces publics majeurs dont l'intensité urbaine est accentuée par la présence du centre commercial.

Néanmoins, le quartier d'aujourd'hui souffre d'une image dégradée du fait de plusieurs facteurs :

- Un sentiment d'insécurité en sortie de gare ;
- Un manque de lisibilité de l'espace public ;
- Une imbrication des ensembles immobiliers de l'îlot Mandela ;
- Une dégradation de certains espaces publics ;
- L'absence d'animation des rez-de-chaussées ;
- La dégradation et la fermeture du square des Charmilles et celui des Fontaines...

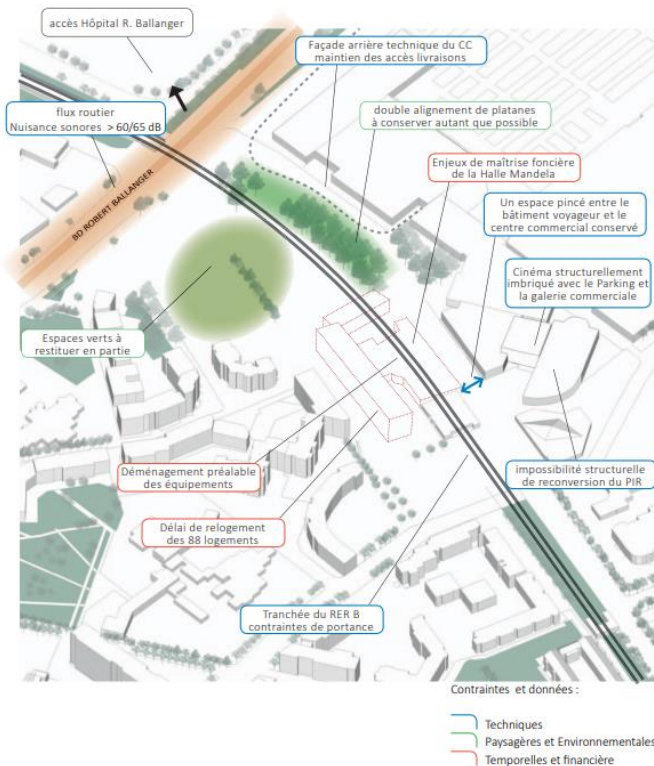
Ainsi l'un des enjeux majeurs du projet réside dans le changement d'image de cet environnement urbain dégradé, nécessitant la requalification du pôle gare et la création d'un nouveau quartier.



Site actuel



Site projeté



Plusieurs leviers sont mobilisés pour parvenir à ce changement en s'appuyant notamment sur l'arrivée de la nouvelle gare de métro (ligne 16 du Grand Paris Express) :

- Des démolitions de bâtiments vieillissants énergivores et/ou insalubres ;
- La réalisation et/ou requalification de bâtiments ;
- La recomposition d'un tissu urbain connecté à la trame urbaine et aux quartier voisins ;
- La lisibilité des espaces publics avec la création et/ou la requalification de l'existant ;
- L'amélioration de la qualité paysagère du quartier ;
- la programmation de rez-de-chaussée actifs comme vecteur d'animation urbaine.

Ce changement d'image souhaite être initié au plus tôt car elle influe sur l'attractivité résidentielle du quartier et la qualité du cadre de vie des habitants.

Ambitions et enjeux portés par le projet



Un projet d'envergure métropolitaine

Un projet aux ambitions métropolitaines

Dans le cadre du Contrat de Développement Territorial (CDT) « Est Seine-Saint-Denis » auquel se rattache la commune de Sevrans, les différentes communes du territoire s'inscrivent dans une stratégie de requalification urbaine intense.

L'objectif est de transformer leur territoire en « pôles intenses » au contact des futures gares du Grand Paris. Les pôles intenses sont définis comme « des endroits où se concentrent les fortes activités, les institutions, le travail, les échanges, le loisir, le ressourcement aussi dans les forêts urbaines, sont les paradigmes classiques de l'expression urbaine. ».

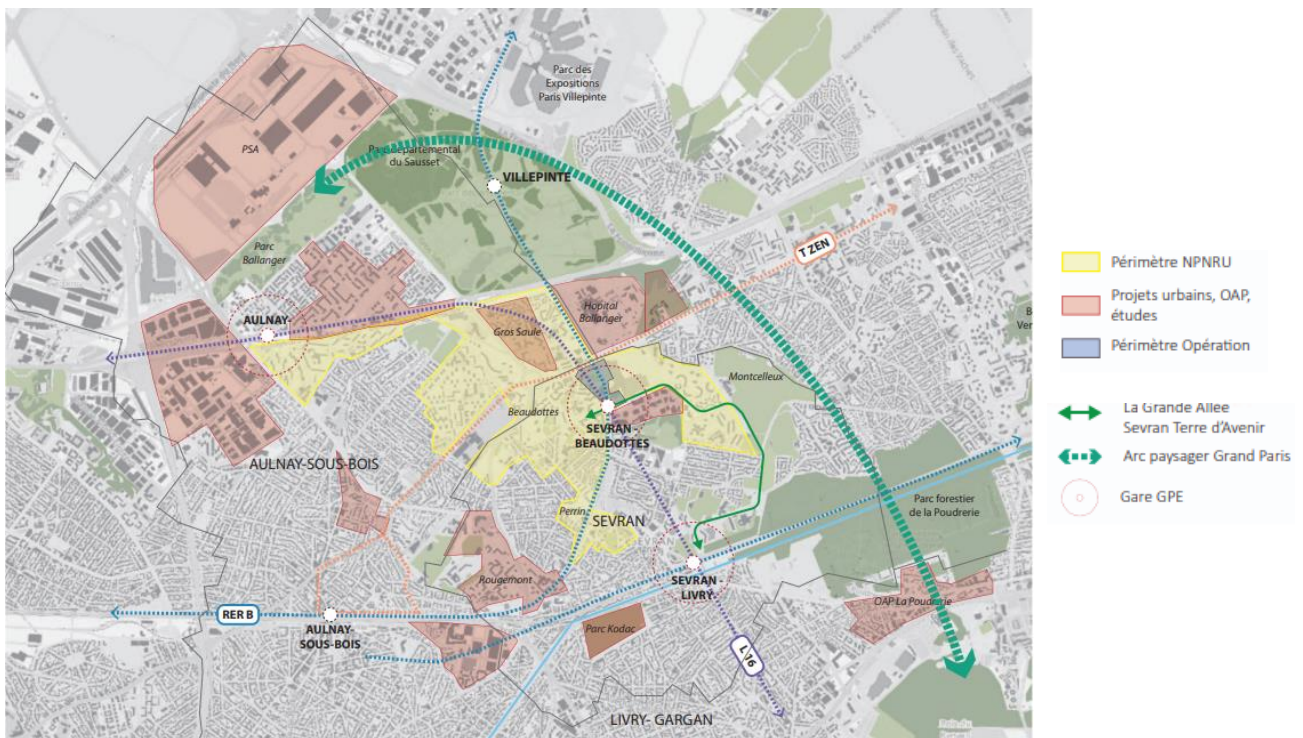
Sevrans fait partie de la Métropole du Grand Paris et de l'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol, qui rassemble 8 communes, 2 aéroports (Paris-CDG et le Bourget) et près de 350 000 habitants. La commune possède déjà deux gares, Sevrans Livry et Sevrans Beaudottes, reliées à la métropole et au reste de la région par le RER B.

Le projet du grand Paris Express prévoit la restructuration de ses gares RER ainsi que la mise en service de la nouvelle gare de Métro 16 «Sevrans Beaudottes» en interconnexion avec l'actuelle station de RER B est prévue fin 2026.

Ce projet constitue une opportunité de développer un pôle gare ainsi qu'un quartier attractif, doté d'espaces publics de qualité, de nouveaux logements, commerces, services. La finalité du projet étant que Sevrans devienne une porte d'entrée de la métropole vers l'aéroport CDG, Paris et les connexions transversale inter-banlieue.

La concertation de ce projet de ZAC a débuté avec une première réunion publique le 27 juin 2023 qui se clôturera le 31 mai 2024. Cela donnera lieu aux études de conception et procédures réglementaires entre 2024 à 2026 pour débiter les travaux d'aménagements courant 2026 avant la mise en service de la gare.

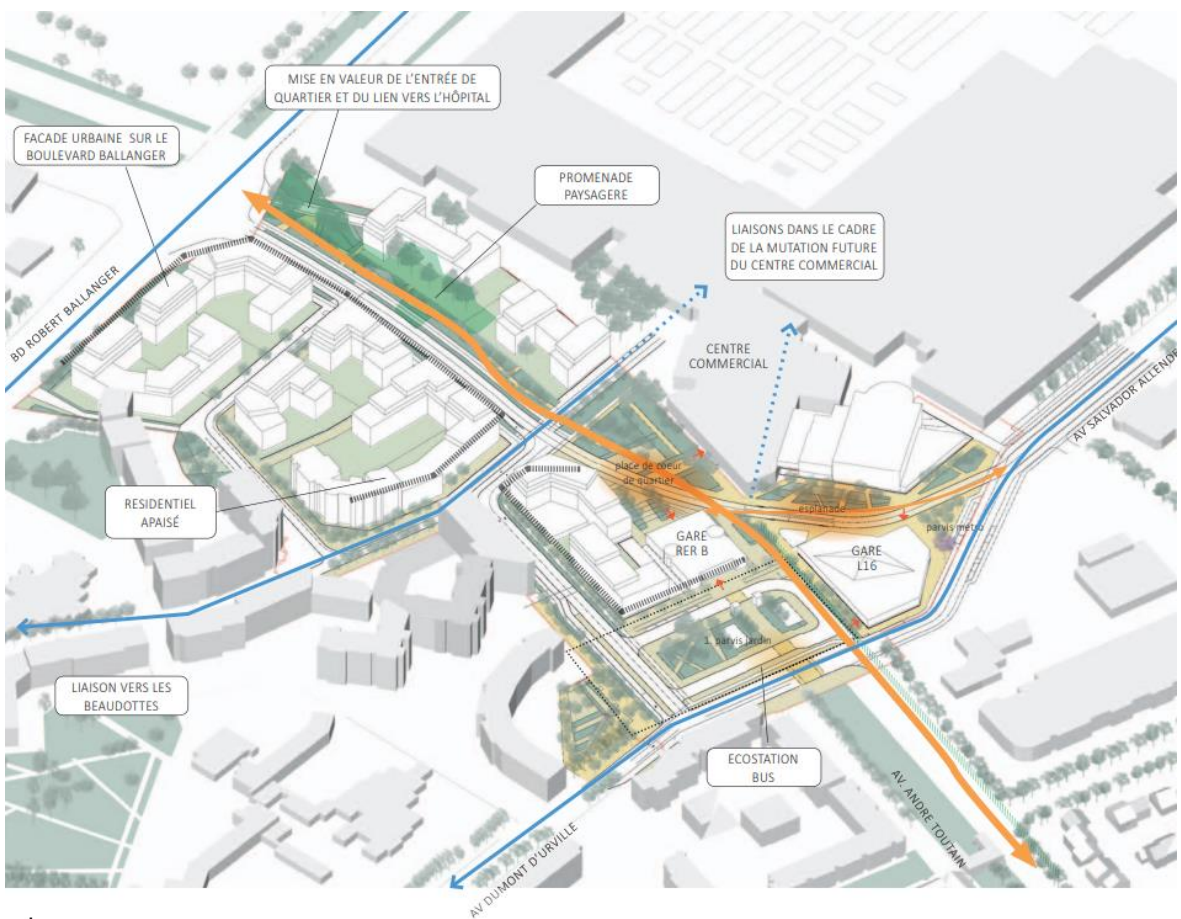
La livraison des premiers logements autour de ce pôle gare dynamique est prévue pour 2030.



Les grands enjeux du projet de ZAC « Sevrans Mandela Gare »

Les principaux objectifs opérationnels la ZAC « Sevrans Mandela Gare » sont les suivants :

1. Remailler le territoire, la porte d'entrée métropolitaine
2. Créer une centralité attractive autour du secteur pôle gare
3. Améliorer les conditions de vie des habitants par la création d'un nouveau quartier
4. Améliorer le cadre de vie par une stratégie environnementale exigeante.



Composition d'ensemble Plan-Guide, Zac Mandela Gare – Sevrans (93), Décembre 2023

Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet Mandela Gare



Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

Les différents points de la DUPMEC

La présente procédure poursuit les 4 principaux objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

Créer un sous-secteur spécifique :

1. **Créer une zone spécifique « UP »** pour appliquer les modifications de règles visées par la procédure de DUPMEC au projet de ZAC Sevrans Mandela uniquement.

Actualiser le règlement écrit et les OAP :

2. **Apporter des ajustements du règlement écrit** par rapport aux règles de la zone « *UEVgp* » actuellement applicables pour permettre et accompagner l'évolution du projet de ZAC tel qu'il est aujourd'hui envisagé.
3. **Modifier l'OAP sectorielle « Urb@an – Beaudottes – Centre commercial Beau Sevrans »** dont le projet a évolué depuis l'approbation du PLU. L'objectif est d'encadrer le projet et mettre en œuvre le parti d'aménagement retenu.
3. **Adapter l'OAP thématique TVB** à l'évolution du projet et la mettre en concordance avec l'OAP sectorielle modifiée dans le cadre de cette procédure.



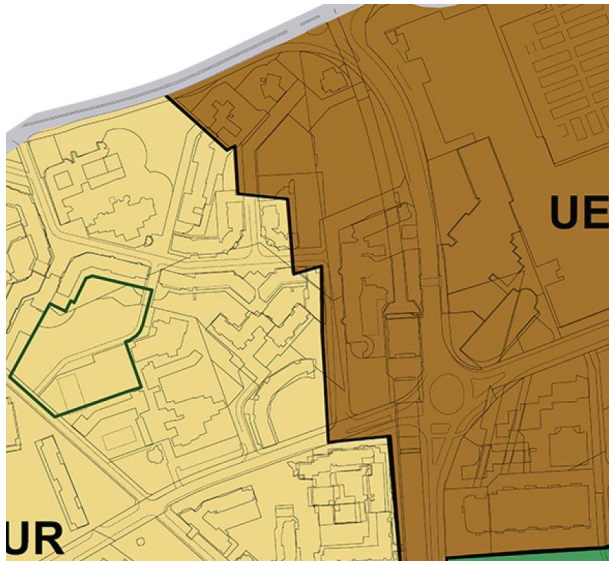
Présentation et justification des modifications

Créer une zone « UP »

AVANT

Extrait du plan de zonage

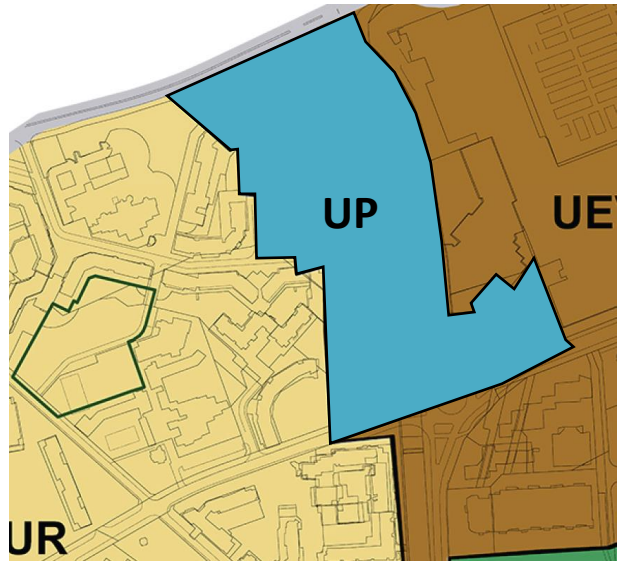
Zone UEVgp et UR



APRES

Extrait du plan de zonage

Zone UP



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette évolution vise à cibler les modifications du dispositif réglementaire uniquement sur les terrains concernés par la ZAC Sevrans Mandela. Ainsi, le dispositif réglementaire sur le reste de la zone UR et UEVgp reste inchangé.

Modifier le règlement écrit

1. Conditions d'occupation du sol

AVANT

Extrait du règlement écrit

Article UEV/ 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites.

- 1.1. Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.
- 1.2. Les industries.
- 1.3. Les entrepôts ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.
- 1.4. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

APRES

Extrait du règlement écrit

Article UP/1 – Les occupations et utilisations du sol interdites.

- 1.1. Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.
- 1.2. Les industries.
- 1.3. Les entrepôts ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.
- ~~1.4. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.~~
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Par soucis de clarification la règle est modifiée. En effet, dans le projet tel qu'il est envisagé aujourd'hui, le parking d'intérêt régional (PIR) doit faire l'objet d'une démolition partielle et d'une réhabilitation en lien avec le pôle gare.

Modifier le règlement écrit

1. Conditions d'occupation du sol

AVANT

Extrait du règlement écrit

Article UEV/2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation particulières.

- 2.1. L'implantation de nouvelles Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.
- 2.2 Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp, le respect des articles du présent règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière mais à celle de chaque terrain issu de la division.
- 2.3. Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.
- 2.4. Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

APRES

Extrait du règlement écrit

Article UP/2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation particulières.

- 2.1. L'implantation de nouvelles Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.
- 2.2 Dans la **zone UP**, le respect des articles du présent règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière mais à celle de chaque terrain issu de la division.
- 2.3. Les constructions et installations faisant l'objet des restrictions énoncées dans l'article 7.4 des dispositions générales.
- 2.4. Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article 7.1 des dispositions générales.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Mise en cohérence avec l'intitulé du sous-secteur créée.

Modifier le règlement écrit

2. par rapport aux voies et emprises publiques.

AVANT

Extrait du règlement écrit

Article UEV/6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Les constructions de premier rang doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer. La construction de bâtiments en second rang n'est autorisée que dans la mesure où une construction de premier rang est réalisée.

6.2. Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement, les extensions sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

6.3. Les saillies et retraits de façade sont autorisés de manière ponctuelle (maximum 30% du linéaire de la façade) dans la mesure où ils n'excèdent pas 1,20 m de profondeur.

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne peuvent être situées à moins de 4,30m du niveau du sol.

Les loggias sur rue sont interdites.

Un étage en retrait est autorisé sur toute la longueur du bâtiment au dernier niveau de celui-ci.

6.4. Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA, le long du boulevard Westinghouse, ainsi que dans le secteur UEVgp, les constructions de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer mais peuvent, ponctuellement, observer un retrait. Ces retraits ne rentreront pas en compte pour le calcul des saillies et retraits autorisés en 6.3.

6.5. Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp, les loggias sur rue sont autorisées à partir de 4,30m du niveau du sol. Des étages en retrait sont autorisés sur toute la longueur du bâtiment aux deux derniers niveaux de celui-ci.

6.6. L'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée en surplomb des voies et emprises publiques piétonnes sans excéder 0,15m de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU et à condition de ne pas entraver les règles d'accessibilités aux personnes à mobilité réduite.

6.7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

APRES

Extrait du règlement écrit

Article UP/6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être **implantées à l'alignement ou en retrait** des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des percées visuelles devront être constituées tous les 50 mètres de linéaire de façade minimum.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification de cette règle a pour objectif de préserver l'intimité des logements en rez-de-chaussée et de permettre leur animation. Ainsi, il sera possible de privilégier des rez-de-chaussée actifs à l'alignement et de laisser la possibilité d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques pour les rez-de-chaussée à destination de logements pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et aux pollutions.

Modifier le règlement écrit 3. par rapport aux limites séparatives

AVANT

Extrait du règlement écrit

Art. UEV/7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une bande de 12,00m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites latérales.

7.1.1. Cette règle ne s'applique pas aux terrains situés à l'angle de deux rues. Dans ce cas précis, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales et respecter le cas échéant sur l'autre limite les prospects définis en 7.2.

7.1.2. Pour les parcelles de plus de 30m de façade sur rue et tout en respectant l'implantation sur les limites séparatives latérales, des interruptions de la façade créant des percées visuelles vers les cœurs d'îlots peuvent être acceptées.

7.1.3. Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA, pour les terrains dont la façade principale est sur le boulevard Westinghouse ainsi que dans le secteur UEVgp, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites latérales, dans une bande de 15.00 m de profondeur à partir de l'alignement.

7.2. Au delà de la bande de 12,00m définie en 7.1, ou de la bande de 15.00m définie en 7.1.3, les constructions doivent observer un retrait dans les conditions ci-dessous :

7.2.1. En cas de vues:

- Sur les limites latérales ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4,50m.

- Sur les limites de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8,00m.

7.2.2. En cas de murs aveugles

- Sur les limites latérales ce retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.

- Sur les limites de fond de terrain ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6,00m.

- Les constructions de moins de 4,00m de hauteur peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

[...]

APRES

Extrait du règlement écrit

Art. UP/7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales:

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain sauf dans le cas défini ci-après.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions avec une hauteur inférieure à 4 mètres et ne créant pas de vue.

Mode de calcul du retrait :

par rapport aux limites séparatives latérales :

Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4,5 mètres.

Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait s doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 3 mètres.

par rapport aux limites de fond de terrain :

La distance de retrait doit respecter un minimum de :

- 4 mètres en cas de murs aveugles ;
- 8 m minimum en cas de vues avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'objectif est de créer davantage de souplesses dans l'implantation des constructions pour permettre des retraits par rapport aux limites séparatives et ainsi créer des percées visuelles sur les cœurs d'îlot.

Modifier le règlement écrit

4. les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

AVANT

Extrait du règlement écrit

Art. UEV/8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

8.1. Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter:

8.1.1. dans le cas d'une façade percée de vues donnant sur un mur aveugle, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5,00m

8.1.2. dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8,00m.

8.1.3. dans le cas de deux façades aveugles, une distance minimum de 5,00m.

8.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif..

APRES

Extrait du règlement écrit

Art. UP/8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **8 mètres** si les deux façades comportent des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **5 mètres** si une seule des deux façades comporte des éléments créant des vues.
- **À 5 mètres** si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les modifications apportées permettent uniquement une meilleure compréhension et lisibilité de la règle du PLU actuel.

AVANT

Extrait du règlement écrit

Art. UEV/ 9 – Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises ne peut excéder 60% de la superficie du terrain, à l'exception du sous-secteur UEVwA et du secteur UEVgp où l'emprise au sol peut être portée à 100%.

9.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

APRES

Extrait du règlement écrit

Art. UP/9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le PLU actuel permet une emprise au sol maximale de 100% de la superficie du terrain. Le projet de ZAC tel qu'envisagé prévoit la préservation et/ou la création d'espaces perméables dont des espaces verts de pleine terre. La procédure vise donc à garantir une part d'espaces perméables en lien avec l'article 11 du PLU actuel pour répondre aux enjeux de la loi « Climat et Résilience » notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales, constitution d'ilots de fraîcheur au sein du site du projet...

AVANT

Extrait du règlement écrit

Art. UEV/ 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 15,00m au faitage.

10.2. Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le sous secteur UEVgp, la hauteur des constructions ne peut excéder :

10.2.1 : Pour les constructions de premier rang

15.00m au point le plus haut de la construction. Au-delà de la hauteur de 15.00 m, un niveau supplémentaire est autorisé, jusqu'à 18.00 m au point le plus haut de la construction, avec un recul d'attique d'au moins 1.80m, en façade sur rue. La Surface de plancher de ce niveau supplémentaire ne peut excéder 40 % de celle de l'étage inférieur.

Dans le secteur UEVw et sous secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp sur les axes Salvador Allende, Martin Luther King et sur la RD 115 : 18.00 m au point le plus haut de la construction. Au-delà de la hauteur des 18 mètres, un niveau supplémentaire est autorisé jusqu'à 21.00 m au point le plus haut de la construction, avec un recul d'attique d'au moins 1.80m, en façade sur rue. La Surface de plancher de ce niveau supplémentaire ne peut excéder 40% de celle de l'étage inférieur.

10.2.2 : Pour les constructions en rangs secondaires

15.00 m au point le plus haut de la construction

Dans le secteur UEVw et sous secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp sur les axes Salvador Allende, Martin Luther King et sur la RD 115 : 15,00 m au point le plus haut de la construction. Au-delà de la hauteur des 15 mètres, un niveau supplémentaire est autorisé jusqu'à 18,00 m au point le plus haut de la construction, avec un recul d'attique d'au moins 1.80m, en façade sur rue. La Surface de plancher de ce niveau supplémentaire ne peut excéder 40% de celle de l'étage inférieur.

[...]

APRES

Extrait du règlement écrit

Art. UP/10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à R+5.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification de la règle de hauteur vise à conserver des gabarits similaires (R+5 maximum) conformément au projet initial tout en garantissant une certaine souplesse notamment pour les attiques qui ont un impact visuel moindre depuis la rue. En outre, la modification répond à deux enjeux du projet : permettre une écriture architecturale plus qualitative du projet et permettre des rez-de-chaussée actifs avec des hauteurs sous plafond plus importants pour favoriser l'implantation de locaux commerciaux qualitatifs.

Extrait du règlement écrit

Article UEV/ 11 – Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.

11.1. Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Façades

11.2.1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture et les annexes.

11.2.2. En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

11.2.3. Les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives tous les 40,00m au minimum.

11.2.4. Dans le secteur UEVw et le sous-secteur UEVwA ainsi que dans le secteur UEVgp, les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives, à partir notamment de variations des hauteurs, des rythmes et/ou des formes de percement.

11.2.5 Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m. Dans le secteur UEVw et dans le sous-secteur UEVwA, les clôtures en limites séparatives devront être ajourées et ne pas dépasser 2,60m de hauteur.

11.3.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

11.4. Éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur Certains éléments de paysage, sites ou secteurs remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt pour le patrimoine commun. Il convient en conséquence d'en préserver tout ce qui en fait le caractère et en particulier les ambiances végétales. Les travaux de construction envisagés sur ces secteurs doivent donc être limités aux seules constructions nécessaires à leur fonctionnement. Ces secteurs sont repérés sur le plan de zonage par un liseré vert. [...]

Extrait du règlement écrit

Art. UP/11 – Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage.

Il n'est pas fixé de règle.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le PLU doit accompagner la réalisation du projet de ZAC. Grand Paris Aménagement (GPA) en accord avec la commune, souhaite accorder une souplesse dans le PLU et pouvoir fixer le parti d'aménagement en matière d'aspect extérieur des constructions et de leurs abords dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères qui s'appliquera à l'ensemble de la ZAC.

AVANT

Extrait du règlement écrit

Article UEV/ 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes.

12.2. Normes minimum de stationnement

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

12.2.1. Habitation : en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :

- 1,5 place de stationnement voiture par logement
- en secteur UEVw et sous secteur UEVa ainsi que dans le secteur UEVgp, 1 place de stationnement voiture par logement.

12.2.2 Résidence hôtelière :

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie

12.2.3. Bureaux :

- une place pour 50m² de Surface de plancher
- une place pour 60m² de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevan-Livry, Sevan-Beaudottes et les deux gares du T4.

[...]

APRES

Extrait du règlement écrit

Article UP/ 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes.

12.2. Normes minimum de stationnement

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

12.2.1. Habitation : ~~en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte :~~

- ~~• 1,5 place de stationnement voiture par logement~~
- ~~• en secteur UEVw et sous secteur UEVa ainsi que dans le secteur UEVgp, 1 place de stationnement voiture par logement.~~

- Logement : 0,5 place de stationnement voiture par logement.

- Hébergement : il n'est pas fixé de règle.

12.2.2 Résidence hôtelière :

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie

12.2.3. Bureaux :

- ~~• une place pour 50m² de Surface de plancher~~
- ~~• une place pour 60m² de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevan-Livry, Sevan-Beaudottes et les deux gares du T4.~~

- Il n'est pas fixé de règle

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le projet Sevan Mandela est situé à proximité immédiate de la gare RER B et de la future gare de la ligne 16 du métro (Grand Paris Express). Afin de répondre aux objectifs du PDUIF notamment sur les secteurs à proximité des gares, les exigences en matière de stationnement sont réduites pour la destination habitation et bureaux.

En outre, le projet prévoit le redéploiement du Parking d'Intérêt Régional (PIR) avec une démolition/réhabilitation partielle. De fait, une part de ces places de stationnement sera conservé.

La volonté finale est de s'appuyer sur la réalisation de grandes infrastructures de transports (Grand Paris Express) pour favoriser l'utilisation des transports collectifs et réduire l'utilisation des voitures thermiques.

Présentation et justification des modifications

Modifier le règlement écrit

9. réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations.

AVANT

Extrait du règlement écrit

Article UEV /13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations.

13.1. L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

13.2. 10 % du terrain doivent être traités soit en espaces verts de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant.

	Coefficient valeur écologique par m ² de type de surface	Description du type de surface
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier...)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm

	Coefficient valeur écologique par m ² de type de surface	Description du type de surface
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Actuellement, le PLU exige 10% minimum de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre et/ou en espace perméable. La procédure a pour objet de rendre le projet plus vertueux. Ainsi, la solution prioritairement recherchée sera de traiter une part minimale de 15% de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre. Sur certains secteurs particuliers, il y aura une nécessité de réaliser des parkings en sous-sol (ou de réutiliser l'existant). Une souplesse est donc accordée en exigeant à minima 30% d'espaces perméables en équivalence pleine terre et ainsi garantir des espaces permettant l'infiltration des eaux pluviales par d'autres outils (espaces verts sur dalle, toitures végétalisées, etc.)

APRES

Extrait du règlement écrit

Article UP/13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations.

DISPOSITIONS GENERALES

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Si la règle générale ne peut pas être respectée, le coefficient de biotope devra atteindre 30% minimum de la superficie du terrain.

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 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,3

Exemple : 10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à 100 m², cela nécessitera 100m²/l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².

AVANT

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial

INTRODUCTION

Situé en entrée de ville et disposant d'une forte attractivité liée à la présence des galeries commerciales et des gares RER et routière, ce secteur est appelé à évoluer en profondeur avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express et la poursuite des transformations urbaines alentour.

APRES

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial

INTRODUCTION

~~Situé en entrée de ville et disposant d'une forte attractivité liée à la présence des galeries commerciales et des gares RER et routière, ce secteur est appelé à évoluer en profondeur avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express et la poursuite des transformations urbaines alentour.~~

Situé en entrée de ville, le quartier de gare de Sevran-Beaudottes dispose d'une forte attractivité liée à la présence des galeries commerciales et des gares RER et routière mais est également constitué de grandes emprises monofonctionnelles créant des ruptures urbaines entre les quartiers.

A terme, ce quartier constituera la principale centralité urbaine, commerciale et de transports pour l'ensemble du « Grand Quartier Aulnay-Sevran » et l'arrivée de la nouvelle gare du Grand Paris Express représente une réelle opportunité de développer un quartier avec une trame urbaine recomposée et articulée avec son environnement, des espaces publics de qualité et une mixité des programmes et des fonctions.

La requalification du quartier doit permettre de renforcer les liaisons avec les quartiers environnants et notamment l'hôpital Robert Ballanger

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'introduction a été reformulée pour une meilleure contextualisation du projet. D'une manière générale le travail sur l'OAP sectorielle est en grande partie issu de l'élaboration du PLUi dans le cadre de l'arrêt du projet. La reformulation a été intégrée à la DUPMEC pour notamment anticiper l'approbation du PLUi. Les modifications envisagées de l'OAP sectorielle ont pour objectifs de permettre l'évolution du parti d'aménagement depuis la révision du PLU, compléter, amender et réorganiser les orientations écrites et graphiques et favoriser une meilleure lisibilité du projet.

AVANT

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial

1. Encourager la mixité des fonctions pour créer un quartier urbain intense :
 - Préserver et diversifier le dynamisme économique du secteur en optimisant les dessertes logistiques et en travaillant l'enchaînement des linéaires commerciaux
 - Créer des fronts bâtis accueillant des activités sur la rue Raoul Dautry, sur l'avenue Salvador Allende et sur l'avenue Martin Luther King
 - Favoriser l'intégration des activités commerciales et de bureaux avec les fonctions résidentielles par l'élaboration de programmes immobiliers mixtes
 - Équiper le quartier des services de proximité et équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations afin de ne pas faire peser de pression nouvelle sur les équipements communaux existants
 - Contribuer à prévenir les inondations et favoriser la réalimentation de la nappe phréatique par une gestion vertueuse des eaux pluviales
 - Mutualiser les installations d'approvisionnement en énergie et de gestion des déchets

APRES

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial

1. Encourager la mixité des fonctions pour créer un quartier urbain intense :
 1. Qualités urbaines, paysagères et architecturales :
 - Préserver et diversifier le dynamisme économique du secteur en optimisant les dessertes logistiques et en travaillant l'enchaînement des linéaires commerciaux
 - Créer des fronts bâtis accueillant ~~des activités~~ des socles actifs à proximité du pôle gare Sevrans Beaudottes, sur l'avenue Salvador Allende, sur l'avenue Martin Luther King et la rue Raoul Dautry
 - Favoriser l'intégration d'activités commerciales ~~, de commerces~~ et de bureaux avec les fonctions résidentielles par l'élaboration de programmes immobiliers mixtes
 - Équiper le quartier des services de proximité et équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations ~~afin de ne pas faire peser de pression nouvelle sur les équipements communaux existants~~
 - Préserver l'identité économique de la ZAE Bernard Vergnaud et favoriser la diversification et la montée en gamme économique de ses activités.
 - Contribuer à prévenir les inondations et favoriser la réalimentation de la nappe phréatique par une gestion vertueuse des eaux pluviales
 - Mutualiser les installations d'approvisionnement en énergie et de gestion des déchets

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des orientations sont reformulées pour une meilleure compréhension du lecteur, une orientation a été ajoutée sur l'identité économique de la ZAE et les orientations relatives à l'environnement (gestion de l'eau / inondations) ont été intégrées dans une autre partie dédiée (cf. pages suivantes). L'orientation sur la mutualisation des installations d'approvisionnement a été supprimée car n'est plus d'actualité.

AVANT

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial

2. **Développer les porosités pour faciliter les circulations et ancrer le site dans son environnement urbain**
 - Améliorer la liaison avec la RD 115 et l'A104
 - Déplacer le Parking d'Intérêt Régional et développer le stationnement au nord du secteur pour limiter le rabattement des voitures en cœur d'îlots
 - Créer un réseau fin de desserte pour donner une trame urbaine au quartier et encourager les liaisons directes et lisibles entre les différents pôles (Centre Commercial, Halle Mandela, Hôpital Ballanger, etc)
 - Renforcer les ouvertures vers les axes structurants existants (avenue Youri Gagarine, rue Raoul Dautry, avenue Salvador Allende)
 - Faciliter la desserte de l'ensemble du site en transport en commun
 - Développer des liaisons paysagères structurantes qui mettent en valeur les espaces verts existants (Parc de la Butte Montceaux)
 - Inscrire le site dans le réseau départemental de circulations douces
3. **Mettre en valeur le pôle intermodal des Beaudottes (gare GPE, RER, routière) par un traitement qualitatif des espaces publics**
 - Faire du pôle gare (GPE, RER, gare routière) un espace public intégré et structurant à la fois pour la distribution des flux et par la qualité de leur traitement
 - Traiter avec attention les espaces publics de la rue Raoul Dautry et de l'avenue Salvador Allende afin d'accompagner la desserte et l'animation des fronts de rues

APRES

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial

- ~~2. Développer les porosités pour faciliter les circulations et ancrer le site dans son environnement urbain~~
2. Dessertes et mobilités :

Développer les porosités pour faciliter les circulations et ancrer le site dans son environnement urbain :

- Améliorer la liaison avec la RD 115 et l'A104
- ~~• Déplacer le Parking d'Intérêt Régional et développer le stationnement au nord du secteur pour limiter le rabattement des voitures en cœur d'îlots~~
- Développer des solutions de stationnement adaptées et optimisées au quartier.
- Créer un réseau ~~fin de desserte~~ de desserte en transports en commun pour donner une trame urbaine au quartier et encourager les liaisons directes et lisibles entre les différents pôles (Centre Commercial, ~~Halle Mandela,~~ Pôle gare Sevran Beaudottes, Hôpital Ballanger, ZAE Bernard Vergnaud, etc) ~~et les quartiers voisins.~~
- Renforcer les ouvertures vers les axes structurants existants ~~et futurs~~ (avenue Youri Gagarine, ~~rue Raoul Dautry,~~ avenue Salvador Allende)
- ~~• Faciliter la desserte de l'ensemble du site en transport en commun~~
- ~~• Développer des liaisons paysagères structurantes qui mettent en valeur les espaces verts existants (Parc de la Butte Montceaux)~~
- Inscrire le site dans le réseau départemental de circulations douces

Mettre en valeur le pôle intermodal des Beaudottes (gare GPE, RER, routière) par un traitement qualitatif des espaces publics :

- Faire du pôle gare (GPE, RER, gare routière) un espace public intégré et structurant ~~à la fois pour la distribution des flux et par la qualité de leur traitement~~
- Traiter avec attention les espaces publics du pôle gare et de l'avenue Salvador Allende ~~afin d'accompagner la desserte et l'animation des fronts de rues~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'orientation sur le Parking d'Intérêt Régional a été supprimée car le projet a évolué dans le sens d'une démolition partielle et réhabilitation. Certaines orientations ont été complétées ou précisées.

L'orientation sur les liaisons paysagères a été intégrée dans une partie dédiée (cf page suivante). Enfin, une orientation sur la mise en valeur du pôle intermodal a été ajoutée.

AVANT

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial

4. **Faire du Parc de la Butte Montceux le grand parc urbain du quartier**

 - Créer un cône de vue dégagé et circulaire depuis l'émergence de la gare du GPE jusqu'au parc de la Butte Montceux pour révéler le parc et développer les perspectives
 - Transformer les lisières du parc en zones actives combinant logements et activités et bien reliées au reste du quartier

APRES

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial

- ~~2. Faire du Parc de la Butte Montceux le grand parc urbain du quartier~~
3. **Développement durable:**

Accroître la résilience climatique en encourageant la renaturation des sols, la végétalisation et l'amélioration du cycle de l'eau :

- Contribuer à prévenir les inondations et favoriser la réalimentation de la nappe phréatique par une gestion alternative des eaux pluviales
- Favoriser la désimperméabilisation et la respiration des sols, notamment sur le centre commercial Beau Sevrans, afin de renforcer la résilience du quartier au réchauffement climatique.
- Aménager des cœurs d'îlots végétalisés.

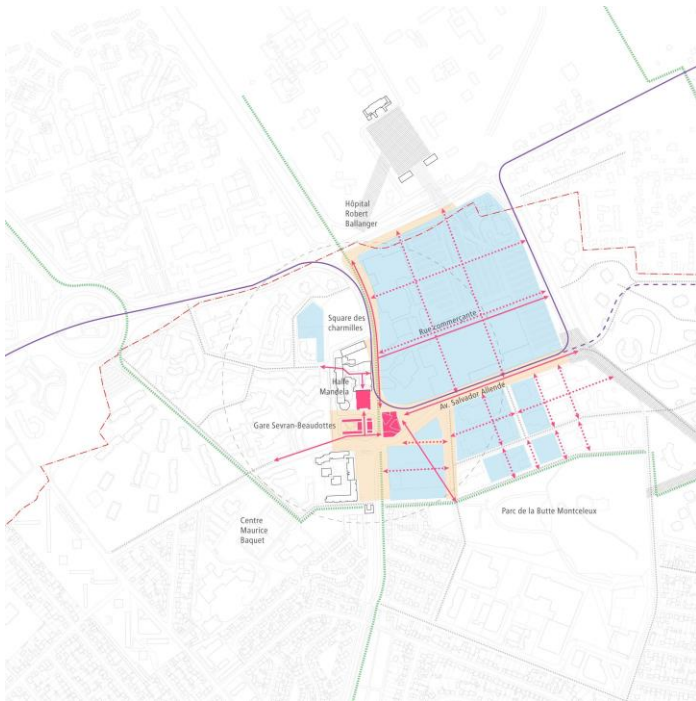
Faire du Parc de la Butte Montceux le grand parc urbain du quartier :

- Créer un cône de vue dégagé et circulaire depuis l'émergence de la gare du GPE jusqu'au parc de la Butte Montceux pour révéler le parc ~~et développer les perspectives~~
- ~~• Transformer les lisières du parc en zones actives combinant logements et activités et bien reliées au reste du quartier~~
- Développer des liaisons visuelles, paysagères et viaires vers le parc de la Butte Montceux afin de le désenclaver et de faciliter son accessibilité

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'orientation sur le risque inondation et la gestion des eaux pluviales et l'orientation sur les liaisons visuelles et paysagères ont été réintégrées dans une partie dédiée « 3. Développement durable ». De nouvelles orientations ont été ajoutées pour renforcer la prise en compte de l'environnement et notamment sur la désimperméabilisation des sols et l'aménagement des cœurs d'îlots végétalisés. L'orientation sur les lisières de parc en zones actives a été supprimée pour permettre éventuellement des lisières préservées de toute construction.

OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial



ESPACES PUBLICS

- ←→ Rabattement doux aux gares
- ←·····→ Principes de perméabilité de l'espace public
- Perméabilité existante
- Espaces publics d'aménagement prioritaire
- Espaces publics structurants existants

INTENSIFICATION

- Intensification urbaine en respect de la mixité des fonctions

PAYSAGE

- Liasons paysagères
- Paysages existants

MOBILITÉ

- Gare
- Potentiel TCSP
- - - Ligne structurante TC (mode à déterminer)
- Limite communale

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'OAP graphique a fait l'objet d'une actualisation graphique et de fond dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Cette actualisation permet d'encadrer le projet de ZAC tel qu'il est désormais envisagé.

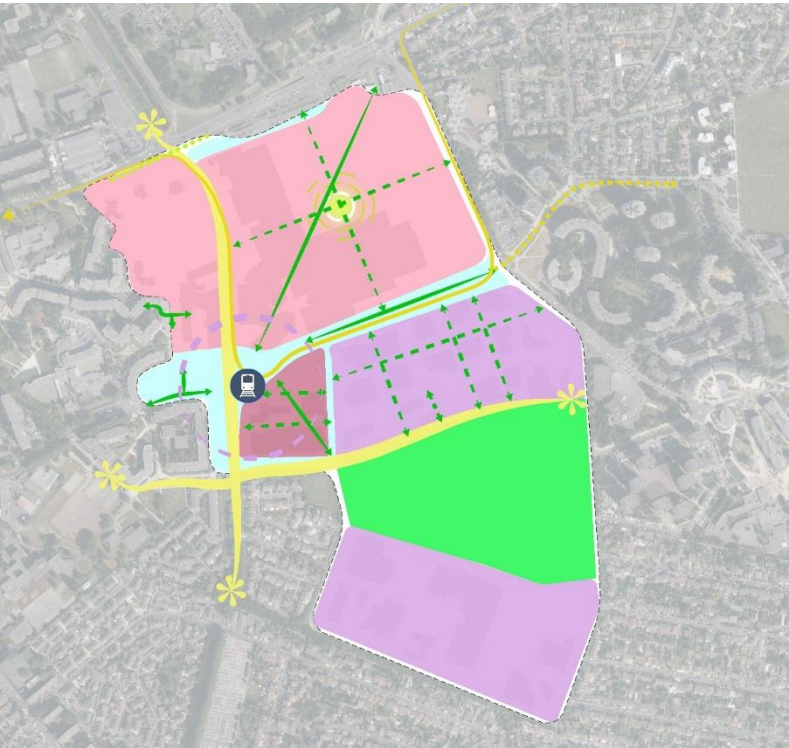
La procédure de DUPMEC permet d'anticiper l'approbation du PLUi en intégrant le travail réalisé par GPA, la commune et l'EPT Paris Terres d'Envol.

Les principales modifications apportées ont été la modification du périmètre de projet de ZAC avec un élargissement dans la partie ouest avec notamment la volonté de réaliser une intensification urbaine en respect avec la mixité des fonctions et requalifier les espaces publics.





En outre, il est envisagé la constitution d'un quartier mixte à proximité de la gare pour faire une interface entre les activités économiques et l'habitat.

Enfin des orientations graphiques pour la prise en compte de l'environnement ont été ajoutées.







OAP Sectorielle Urb@n – Beaudottes – Centre-commercial



Qualités urbaines, paysagères et architecturales

-  Intensification urbaine en respect de la mixité de fonctions (logements, commerces, services...)
-  Promouvoir un développement urbain faisant l'interface entre le quartier de gare (mixité des fonctions) et la zone d'activités économiques
-  Confirmer la vocation économique
-  Secteur pôle gare multimodale, favorisant des espaces publics de qualité, une mixité des fonctions et une animation commerciale.

DESSERTE et mobilité

-  Espaces publics d'aménagement prioritaires pour favoriser le développement des mobilités actives
-  Rabattement doux aux gares
-  Principe de perméabilité de l'espace public (tracé indicatif)
-  Pôle gare intégrant la future gare multimodale du métro 16
-  Accompagner l'arrivée du potentiel TCSP par le développement d'une mixité des fonctions
-  Ligne structurante TC (mode à déterminer)

Développement durable

-  Liaisons paysagères
-  Paysages existants
-  Favoriser la désimperméabilisation du secteur du centre commercial et de son parking en recréant des liaisons paysagères avec les espaces verts existants
-  Conforter les alignements d'arbres existants

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'OAP graphique a fait l'objet d'une actualisation graphique et de fond dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Cette actualisation permet d'encadrer le projet de ZAC tel qu'il est désormais envisagé.

La procédure de DUPMEC permet d'anticiper l'approbation du PLUi en intégrant le travail réalisé par GPA, la commune et l'EPT Paris Terres d'Envol.

Les principales modifications apportées ont été la modification du périmètre de projet de ZAC avec un élargissement dans la partie ouest avec notamment la volonté de réaliser une intensification urbaine en respect avec la mixité des fonctions et requalifier les espaces publics.

En outre, il est envisagé la constitution d'un quartier mixte à proximité de la gare pour faire une interface entre les activités économiques et l'habitat.

Enfin des orientations graphiques pour la prise en compte de l'environnement ont été ajoutées.

AVANT

Extrait de l'OAP thématique TVB



APRES

Extrait de l'OAP thématique TVB



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'OAP thématique TVB du PLU actuel est ajustée pour la mettre en cohérence avec l'évolution du projet et donc l'OAP sectorielle modifiée. Deux modifications ont été apportées : la suppression de l'identification du square des Charmilles comme espace public à préserver et de l'alignement d'arbres à maintenir sur le périmètre de la ZAC.

En effet, le square n'est plus accessible et est très peu valorisé. Le projet prévoit sa reconstitution sous forme de mail paysagé. De plus, le projet prévoit la création d'une façade urbaine le long du centre-commercial. La présence du RER B contraint fortement ce site pour l'implantation des lots. Ainsi, une suppression partielle de cet alignement d'arbres est nécessaire.

Enfin, les exigences en matière de constitution d'espaces verts de pleine terre et/ou équivalent pleine terre ont été renforcées ce qui permettra une meilleure répartition des espaces perméables.