TERRITOIRE VALLEE SUD - GRAND PARIS

VILLE DE CHÂTILLON

Pièce n° 1.2

Rapport de présentation

Partie 3 : Justification des choix

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal : 23/12/15

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 30/01/18

Modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 26/03/19

Modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 24/02/20

Vallée Sud
Grand Paris

VILLE DE CHÂTILLON

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

3 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

3.1. Justification du règlement et du zonage

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des lois SRU, UH, Grenelle et ALUR.

Au préalable, il convient de préciser que le règlement du présent PLU s'inscrit dans la continuité du règlement du PLU 2007. De nombreuses dispositions ont été reprises telles quelles. Le présent règlement a néanmoins été rédigé avec la volonté de clarifier la rédaction de certains points du précédent règlement, parfois complexe pour l'instructeur et le pétitionnaire. Le découpage des zones et des secteurs a été revu dans un souci de simplification et de cohérence d'ensemble.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

3.1.1. Les dispositions communes aux différentes zones

3.1.1.1. Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Le principe d'écriture de ces deux articles est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones : toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sont listées à l'article 1, tandis qu'à l'article 2 sont mentionnées toutes les occupations et utilisations du sol soumises à conditions. Les occupations et utilisations du sol qui ne sont mentionnées ni à l'article 1 ni à l'article 2 sont par conséquent autorisées sans conditions.

Le contenu de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions. Les différents types de constructions sont autorisés dans l'ensemble des zones (à l'exception des zones UF et UL) ; toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toutes installations ou constructions susceptibles de générer des dangers pour les habitants.

En parallèle de ce principe de mixité, des restrictions sont bien entendues fixées dans les zones UL et UF en raison de leur vocation spécifique (zones dédiées respectivement aux équipements et aux activités) ; ainsi, en UL, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions d'habitation à condition d'être liées au fonctionnement des équipements.

En UF, seules les habitations liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone sont permises. L'industrie est interdite dans les secteurs UFa, UFc et UFd où le développement des bureaux est privilégié conformément aux orientations du PADD.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques sont précisées pour certaines zones. Elles concernent :

- **la protection des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux**, conformément aux indications figurant sur le document graphique (zones UA et UB). Le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Ces dispositions sont prévues afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD concernant la préservation de la continuité commerciale entre le Cœur de ville et le centre ville historique.

- **la création de logements sociaux,** en application de l'article L. 123-1-5 II-4° du Code de l'Urbanisme :
  - dans le secteur UDs : toute opération de plus de 10 logements est admise, à condition qu'elle comprenne au moins 25% de logements sociaux.

  Cette disposition est mise en place afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD concernant le développement d'une offre en logement diversifiée ;

- **l'affirmation de la vocation résidentielle de la zone UD** :
  - en UD uniquement, les bâtiments à destination de bureaux et leurs annexes sont autorisés à condition que leur surface de plancher nette soit inférieure à 200m^2.

  La Ville souhaite privilégier l'implantation de bureaux à proximité des infrastructures de transport en commun (tramway, métro, future gare du Grand Paris). C'est pourquoi elle a volontairement limité l'implantation des bureaux dans le tissu pavillonnaire, mal desservi par les transports en commun et avec des voies très étroites ne permettant pas une forte hausse du trafic automobile. Seules de petites unités sont autorisées, dans un souci de diversité des fonctions urbaines et de répondre aux besoins des habitants (professions libérales, médicales ou paramédicales…). Les immeubles bureaux sont incités à s'implanter dans les secteurs de la zone UF qui leur sont dédiés et où les droits à construire ont été bonifiés par rapport au PLU de 2007.

3.1.1.2. Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière quasi semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient conçus dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

En UD, une largeur maximale est imposée et le nombre d'accès est limité à 1 sur les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 15 mètres, afin d'éviter la multiplication des bateaux sur le domaine public et l'insécurité liée à la multiplication des entrées/sorties.

3.1.1.3. Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Son principe d'écriture est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable :

- l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public ;
- de même, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées ;
- les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain ;
- des prescriptions spécifiques sont définies pour les liquides industriels et les eaux issues de parking ;
- pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, une rétention à la parcelle est imposée pour toute construction nouvelle sur un terrain de plus de 700 m^2 (excepté en UL) ;
- pour toute construction principale nouvelle, un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté doit être prévu.

3.1.1.4. Articles 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Il s'agit des seuls articles que le Code de l'Urbanisme impose de réglementer.

Une des orientations d'aménagement du PADD vise à conserver la diversité des formes urbaines et à veiller à la qualité du paysage urbain. En conséquence, les règles d'urbanisme des articles 6 et 7 tiennent compte de la diversité des tissus urbains, tout en intégrant des possibilités d'évolution. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones ; elles ont pour objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant compte du caractère particulier de la construction existante. D'autres dispositions particulières plus souples concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont introduites dans les différentes zones afin de prendre en compte leurs besoins spécifiques.

3.1.1.5. Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain. Les dispositions réglementaires visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairement pour les bâtiments, tout en étant plus souple dans certains cas (pour les annexes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Par ailleurs, les règles d'urbanisme de l'article 8 tiennent compte de la diversité des tissus urbains ; les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

3.1.1.6. Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientations la conservation de la diversité des formes urbaines et la qualité du paysage urbain. Il vise également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il s'avère donc nécessaire de réglementer l'emprise au sol des constructions. Les dispositions sont différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones ; elles ont pour objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant compte du caractère particulier de la construction existante. De plus, le règlement ne fixe pas de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les terrains d'angle, afin de prendre en compte leurs besoins spécifiques.

3.1.1.7. Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientations la conservation de la diversité des formes urbaines et la qualité du paysage urbain. Ces objectifs se traduisent par l'établissement de règles en cohérence avec la réalité du tissu existant dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones. De plus, le règlement prend en compte les particularités de certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en n'imposant pas de règle de hauteur.

3.1.1.8. Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Veiller à la qualité du paysage urbain (aspect extérieur des bâtiments, traitement des clôtures) constitue une orientation du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues.

Elles portent sur :

- le traitement des façades : toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie, des préconisations sont faites sur les matériaux à utiliser et sur l'insertion des locaux techniques ;

- les toitures avec un encadrement plus particulier des toitures de type Mansart pour favoriser des espaces agréables à vivre sous comble, des prescriptions pour le traitement des toitures qu'elles soient à pentes ou terrasses et sur les matériaux interdits ;
- les clôtures : leur réalisation est obligatoire à l'alignement pour délimiter de manière claire l'espace public et le domaine privé et éviter ainsi la multiplication de délaissés peu qualitatifs, dégradant le paysage urbain. Des prescriptions sur les hauteurs et le traitement des clôtures sont également faites dans un souci d'harmonie ;
- les façades commerciales en UA, UB et UD en lien avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préservation du tissu commercial » et avec les orientations du PADD de préservation du commerce et de valorisation du paysage urbain ;
- les bâtiments à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme : il est rappelé que tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique du bâtiment considéré.

3.1.1.9. Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions. Pour toutes les zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées.

Par rapport au PLU de 2007, l'article 12 a été simplifié. Les normes de stationnement motorisées étaient définies en fonction de 20 destinations. Dans le PLU révisé, seules les 8 destinations définies par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme concernant la commune ont été citées et réglementées, à savoir : habitation, artisanat, commerce, bureaux, hébergement hôtelier, industrie, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. Le Titre 2 du règlement définit de manière plus précise, mais non exhaustive ce que chaque destination comprend.

De manière générale, les normes de stationnement automobile ont été assouplies pour l'artisanat, le commerce, les bureaux, l'industrie et l'entrepôt, afin de favoriser le développement de l'emploi conformément aux orientations du PADD et de poursuivre le rééquilibrage habitant/emploi déjà initié.

Pour les habitations, les normes sont identiques à celles du PLU de 2007 pour tenir compte des difficultés de gestion du stationnement sur le domaine public que connaît la commune, en particulier dans le tissu pavillonnaire. Le taux de motorisation des ménages reste élevé, malgré l'amélioration de la desserte en transport en commun. La Ville souhaite donc conserver les normes de stationnement existantes pour les habitations, soit 1 place pour 50m^2 de surface de plancher. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires uniquement, seule 0,5 place par logement est prescrite pour tenir compte du Code de l'Urbanisme et favoriser le développement de ce type de structures (en particulier les résidences pour personnes âgées et les résidences étudiantes).

Dans une démarche de développement durable, les normes, les normes de stationnement deux roues ont été clarifiées afin de tenir compte des prescriptions du PDUIF. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement deux roues sécurisés et accessibles

afin de favoriser son usage pour tous les types de déplacements (loisirs, au quotidien, etc.).

Les obligations fixées aux articles 12 des différentes zones participent d'une manière générale à la mise en œuvre des objectifs du PADD visant à favoriser les circulations actives et à améliorer la qualité de l'air.

Pour les zones UA et UB, il est exigé que 50% des places de stationnement des véhicules motorisés soient réalisées en sous-sol des propriétés, afin de réserver les espaces libres de construction à d'autres usages et en particulier à la gestion des eaux pluviales.

Il convient également de rappeler, à titre informatif, que l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme impose des normes de stationnement pour certaines catégories de logements, notamment à proximité des transports en commun, et ce, nonobstant les dispositions du PLU. Cet article a été modifié par la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises.

Article L123-1-13

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas. »

- **Rappel des prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :**

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place pour 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires uniquement :** 0,5 place par logement
Artisanat et commerce	Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher 1 place pour 200m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 90m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place pour 10m² de salle de restaurant 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

- **Rappel des prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes :**

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m²

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Artisanat et commerce	Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 250 m² de surface de plancher 1,5 m² pour 250 m² pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 250 m²
Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	2% de la surface de plancher
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

3.1.1.10. Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air. Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées ; le maintien en pleine terre d'une partie de la parcelle est imposé dans le tissu pavillonnaire.

Les espaces végétalisés pris en compte par la norme exigée dans le présent article doivent se situer à rez-de-chaussée. Les surfaces destinées aux aires de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espace vert.

Par ailleurs, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
Enfin, des obligations de plantations d'arbre viennent compléter le dispositif. Un arbre est imposé par tranche complète de 100 m² d'espaces non construits. Des écrans boisés

doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

- **Rappel des obligations de réalisation d'espaces libres et de plantation :**

Règles communes à toutes les zones

- Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige (haute tige en UD) par tranche complète de 100 m^2 d'espace non construit (excepté en UL).
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives (excepté en UL).
- Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.
- Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

UApn et UBb

- Au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

UBa

- Au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

UBc

- Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

UD

- au moins 40 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert;
- au moins 50 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert de pleine terre ;
- pour les terrains d'une surface inférieure à 80 m^2, il n'est pas fixé de règles ;
- pour les terrains d'angle d'une surface (S) comprise entre 80 m^2 et 160 m^2, la surface des espaces verts (EV) doit être au minimum égale à EV = 90% (S-80) ;
- pour les terrains d'angle dont la surface est supérieure à 160 m2, la surface des espaces verts (EV) doit être au minimum égale à EV = 45% (S).

UDs et UDt

- au moins 45% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts ;
- pour les terrains d'une surface inférieure à 80 m2, il n'est pas fixé de règles ;

- pour les terrains d'une surface (S) comprise entre 80 m2 et 160 m2, la surface des espaces verts (EV) doit être au minimum égale à EV = 90% (S- 80).

UDs

- les projets de construction comprenant 25 % de logements sociaux doivent traiter en espaces verts 35 % au moins de la superficie du terrain.

UFa, UFb, UFc

- Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

UFf

- Au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

UAc, UAcv, UFd, UFe

- Il n'est pas fixé de règle.

Des dispositions particulières sont également définies pour les espaces paysagers ou récréatifs et les alignements d'arbres à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme ; elles visent à leur préservation tout en offrant une certaine souplesse.

3.1.1.11. Articles 15 et 16 – Recommandations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Soucieuse de placer le développement durable au cœur de son projet de territoire, de favoriser une transition énergétique (conformément à l'axe 3 du PADD) et de faire du développement des communications numériques une priorité, la ville de Châtillon a choisi de réglementer ces deux nouveaux articles du règlement du PLU, créés par le Grenelle de l'environnement.

Le principe d'écriture de ces deux articles est commun pour toutes les zones.

Pour l'article 15, il s'agit, dans une optique de développement durable, d'encourager d'une part l'utilisation de matériaux durables pour la construction et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions, d'autre part à limiter la consommation d'énergie par l'orientation et la conception des constructions. La végétalisation des toitures-terrasses non accessibles est imposée, sauf en UL et UD où elle est recommandée.

Les dispositions de l'article 16 visent à développer la fibre et les communications numériques (qui est une orientation du PADD), à travers l'obligation de prévoir les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

3.1.2. Les dispositions particulières des différentes zones

Ce chapitre détaille les dispositions règlementaires spécifiques à chaque zone au niveau des articles 6, 7, 8, 9 et 10. En effet, c'est principalement au travers de ces articles que le règlement diffère d'une zone à l'autre et que sont perçues leurs principales caractéristiques. Pour ces 5 articles, certaines dispositions sont communes à toutes ou à la majorité des zones et ont donc été explicités précédemment et ne sont pas reprises ci-après. Il en est de même concernant les autres articles (1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 15 et 16), communs à toutes les zones ou ne présentant que peu de différences par zone.

3.1.2.1. La zone UA

La zone UA regroupe les principales polarités de la commune et se caractérise par un tissu urbain relativement dense et mixte. Les constructions sont implantées en ordre continu et comprennent des commerces ou services en rez-de-chaussée.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- UAc (en marron sur le carte ci-dessous) : secteur correspondant au centre historique de Châtillon et comprenant un patrimoine bâti de qualité ;
- UAcv (en rouge foncé sur la carte ci-dessous): secteur correspondant au Cœur de ville, le bâti y est plus récent et les hauteurs plus élevées ;
- UApn (en rouge sur la carte ci-dessous) : secteur correspondant à l'entrée de ville Nord ; bien desservi par les transports en commun, ce secteur présente une densité plus marquée.

Par ailleurs, cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préservation du tissu commercial ».

Cette zone a été conçue afin d'assurer une meilleure lisibilité des principales polarités de la commune.

Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UA 6 Implantation par rapport aux voies	- alignement ou recul de 3m maximum	La règle a été assouplie par rapport au PLU de 2007 qui établissait un recul en fonction de la largeur de la voie sur laquelle s'implantait le projet. L'objectif est de donner un caractère urbain à ces secteurs en se rapprochant le plus possible de l'alignement, tout en permettant une certaine souplesse pour créer des animations architecturales ou autoriser un léger recul pour rendre les rez-de-chaussée plus agréables à vivre au quotidien.
UA 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	- Dans une bande de 20m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées : sur les limites séparatives ou en recul (en recul, prospect H=L avec 6 minimum si baie principale, H/2 = L avec 3m minimum si pas de baie principale) - Au-delà de la bande de 20m : sur les limites séparatives si elles s'adossent à une construction de dimension égale ou supérieure ou en retrait et si leur hauteur ne dépasse pas 3m en UAc et UApn et 6m en UAcv	La règle du PLU de 2007 a été maintenue. Un système de bande constructible a été mis en place, favorisant l'implantation à l'avant de la parcelle, dans une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement. Ce système offre la possibilité de s'implanter sur les deux limites séparatives pour créer un front urbain continu. Mais elle permet également de s'implanter en retrait des limites séparatives avec des distances suffisantes pour garantir l'ensoleillement des constructions et créer des transitions agréables entre les parcelles. Au-delà de la bande de 20m de profondeur, le retrait par rapport aux limites séparatives est privilégié et les implantations possibles en limites séparatives strictement encadrées. L'objectif est de limiter la densification en fond de parcelle, afin de maintenir des cœurs d'îlot moins denses. Le règlement favorise une densification plus marquée dans le cœur de ville en autorisant des constructions de 6m de haut en limites séparatives, traduisant ainsi le projet Cœur de ville mis en œuvre par la municipalité. Ces règles ont été reprises du PLU de 2007.

Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	- Hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8m	La règle a été assouplie par rapport au PLU de 2007 pour augmenter la constructibilité dans ces secteurs et affirmer leur caractère central. Néanmoins, la commune a souhaité continuer à réglementer cet article pour conserver des distances acceptables entre les constructions, tant pour limiter les vis-à-vis que pour garantir l'ensoleillement des constructions.
UA 9 Emprise au sol maximale	- Résulte de l'application des autres règles de la zone	La zone UA est une zone centrale dense. La commune a donc fait le choix de ne pas règlementer l'article 9. Les autres règles suffisent à encadrer la constructibilité dans cette zone.
UA 10 **Hauteur maximale**	En UAc - Hauteur relative : H Š L - Hauteur maximale : 12m au faîtage, 9m à l'acrotère	Les règles de hauteur varient fortement d'un secteur à l'autre. L'objectif de cet article a été de se rapprocher le plus possible des hauteurs existantes. Cet article a peu évolué par rapport au PLU de 2007, excepté en zone UAc où les hauteurs ont été réduites afin de tenir compte de l'existant et de préserver le caractère patrimonial du centre historique de Châtillon. Dans le PLU de 2007, la hauteur relative ne permettait pas, de toute manière, d'atteindre la hauteur maximale qui était définie. La hauteur maximale et la hauteur relative ont donc été mises en cohérence dans un souci de protection patrimoniale. 4 secteurs ont été identifiés sur le plan de zonage (numérotés 1, 2 et 3, deux secteurs portant le n°3). Ces secteurs bénéficient de règles particulières concernant les hauteurs, variant de 21m à 35m. Ces secteurs correspondent aux différents îlots opérationnels du projet Cœur de ville mis en œuvre par la municipalité. Le PLU de 2007 les identifiait déjà et ils ont été retranscrits dans le PLU révisé.
	En UAcv, hors secteurs identifiés sur le zonage - Hauteur relative : H Š L - Hauteur maximale : 24m au faîtage, 21m à l'acrotère Secteur 1 : 35m maximum Secteur 2 : 21m maximum Secteurs 3 : 24m maximum	
	En UApn - Hauteur relative : H Š L - Hauteur maximale : 24m au faîtage, 21m à l'acrotère	

Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UA 13 **Espaces extérieurs**	En UApn - 25% minimum d'espaces verts	Seul le secteur UApn se voit imposé un coefficient d'espaces verts, afin de participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le parcellaire ne permet pas, en UAc et UAcv de définir ce type de mesure, sous peine de rendre les parcelles, de petite taille en majorité, inconstructible. Le règlement encourage néanmoins la végétalisation des toitures terrasses pour palier l'imperméabilisation des sols dans ces secteurs.

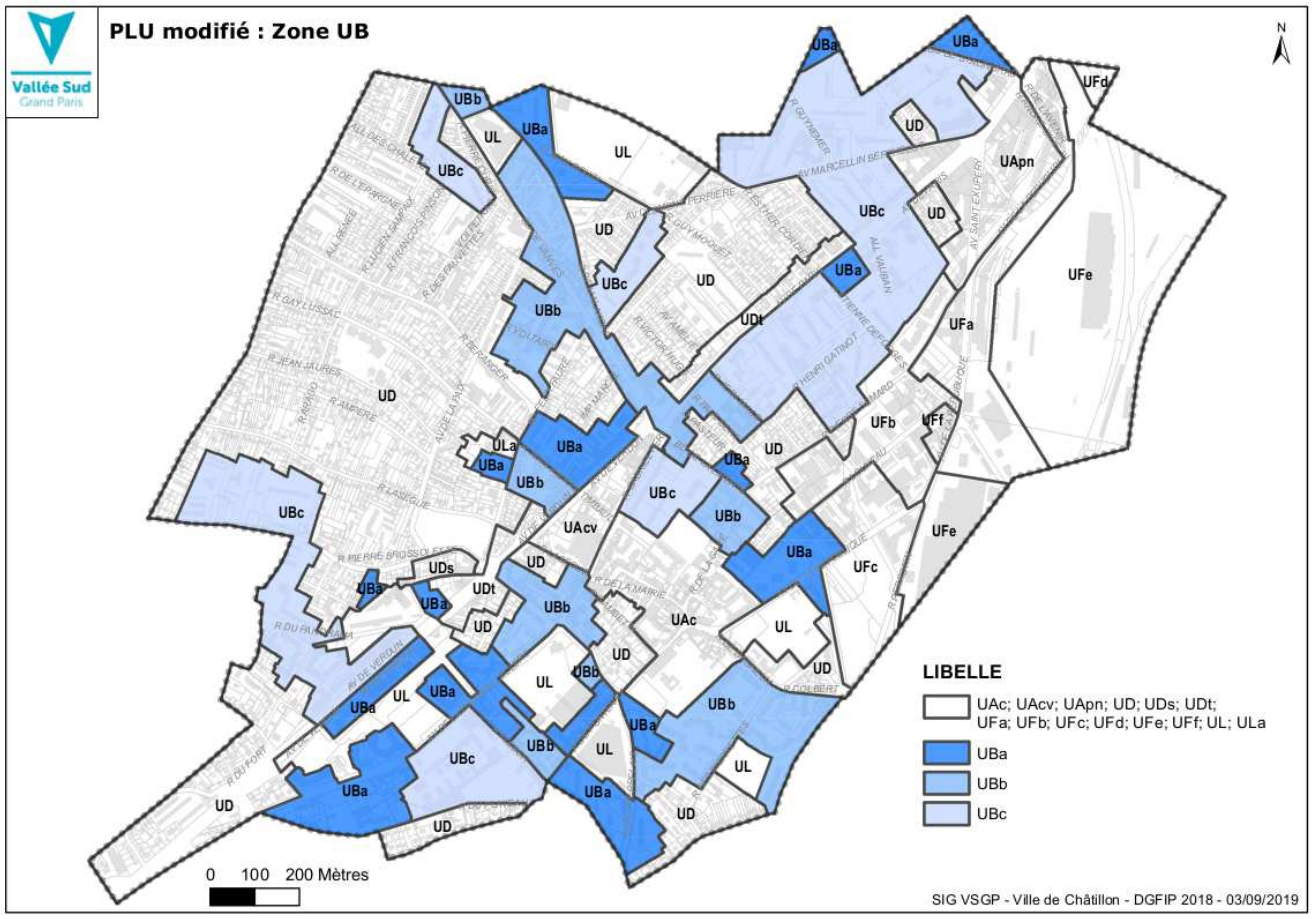
3.1.2.2. La zone UB

La zone UB est une zone à dominante d'habitat collectif discontinu.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- UBa (en bleu foncé sur la carte ci-dessous) : secteur d'habitat collectif présentant un caractère urbain plus marqué ;
- UBb (en bleu moyen sur la carte ci-dessous) : secteur à dominante d'habitat collectif, transition entre des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat pavillonnaire ;
- UBc (en bleu clair sur la carte ci-dessous) : secteur correspondant aux grands ensembles de logements collectifs, construits majoritairement dans les années 1960-1970.

Par ailleurs, cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préservation du tissu commercial » La sous-zone UBa est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».



Zone UB	Contenu du règlement
UB 6 Implantation par rapport aux voies	En UBa, UBb : - Si voie supérieure à 8m de large, implantation à l'alignement ou en recul de 4m maximum ; - Si voie inférieure ou égale à 8m, alignement ou recul avec un maximum de 15m
	En UBc : - alignement ou recul de 5m maximum
UB 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	- Dans une bande de 30m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées : sur les limites séparatives ou en recul (en recul, prospect H=L avec 6 minimum si baie principale, H/2 = L avec 3m minimum si pas de baie principale) - Au-delà de la bande de 30m : sur les limites séparatives si elles s'adossent à une construction de dimension égale ou supérieure ou en retrait
UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	En UBa et UBb - hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m si une des façades comporte des baies principales ; - 4m minimum si aucune des façades ne comportent de baie principale En UBc - hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8m si la façade la plus basse comporte des baies principales ; - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ; - au minimum, la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales
UB 9 Emprise au sol maximale	En UBa et UBb - Résulte de l'application des autres règles de la zone En UBc - 50% maximum
UB 10 Hauteur maximale	En UBa et UBc - Hauteur relative : H $\leq$ L - Hauteur maximale : 18m au faîtage, 16m à l'acrotère
	En UBb - Hauteur relative : H $\leq$ L

Zone UB	Contenu du règlement
	- Hauteur maximale : 15m au faîtage, 13m à l'acrotère
UB 13 Espaces extérieurs	En UBa - 25% minimum d'espaces verts dont 10 % de la superficie du terrain en pleine terre En UBb - 25% minimum d'espaces verts En UBc - 40% minimum d'espaces verts

Le règlement de la zone UB a peu évolué par rapport à la zone UB du PLU de 2007.

Leur règlement a été élaboré avec le souci de concilier densité et qualité de vie.

Les règles des secteurs UBa et UBb sont identiques, à l'exception des hauteurs maximales autorisées, plus élevées d'un étage en UBa. Les règles d'implantation varient en fonction de la largeur des voies qui desservent les unités foncières et de prospects. Les objectifs sont d'éviter les effets de couloir le long des voies étroites et de garantir des distances acceptables entre les constructions implantées sur une même unité foncière ou sur deux unités foncières voisines.

Le système de bande de 30m de profondeur par rapport à l'alignement vise à privilégier une certaine densité à l'avant de la parcelle et d'avoir une densité moindre en fond de parcelle, assurant ainsi une transition avec le tissu pavillonnaire voisin.

Le secteur UBc correspond aux grands ensembles d'habitat collectif, ainsi qu'au secteur stratégique de l'ONERA. La hauteur y est un peu plus élevée qu'en UBb. L'emprise au sol maximale autorisée est réglementée (50%), contrairement à la zone UA et aux secteurs UBa et UBb. L'objectif est de maintenir les espaces libres au sol existants (40% minimum). Le règlement de ce secteur contribue à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

3.1.2.3. La zone UD

La zone UD (en jaune sur la carte ci-dessous) est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend deux secteurs :

- UDt (en orange sur la carte ci-dessous): secteur de transition entre le tissu d'habitat collectif dense et le tissu pavillonnaire. Situé le long de l'avenue de Paris, ce secteur à dominante d'habitat individuel est amené à muter dans le respect du tissu pavillonnaire tout proche.
- UDs (en jaune clair sur la carte ci-dessous) : secteur de transition entre le tissu d'habitat collectif dense et le tissu pavillonnaire, bénéficiant de règles plus souples à l'article 9 et à l'article 13 si les opérations comprennent plus de 25% de logements sociaux.

Par ailleurs, cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préservation du tissu commercial ».

La zone UD « Ville-jardin » regroupe un grand nombre de parcelles bâties de Châtillon qui contribuent fortement à son identité de ville-jardin pavillonnaire. Pour préserver les caractéristiques de ces secteurs d'habitat, les hauteurs y sont limitées à R+1 (hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage).

Pour compléter cette règle de hauteur, un coefficient d'emprise au sol échelonné est introduit. Il permettra d'éviter la construction d'immeubles collectifs bas ou de maison groupées sur les parcelles de taille importante (notamment en remplacement de villas et d'anciens pavillons de meulières qui constituent une grande part du patrimoine bâti en zone UD) et ceci sans pour autant bloquer la constructibilité de la plupart des terrains.

Ce coefficient d'emprise au sol échelonné permet d'offrir à tous les terrains un « socle commun » de droits à bâtir quelle que soit leur taille tout en permettant de maîtriser la taille des opérations et de limiter les risque de démolition de maisons et villas existantes en vue de réaliser des opérations de grande ampleur en réunissant plusieurs unités foncières. Un coefficient de pleine terre important vient renforcer ce dispositif pour la protection des jardins : il est fixé à 50 % de la surface de l'unité foncière devant rester libre de construction (superficie déduite de la règle d'emprise au sol échelonnée).

Zone UD	Contenu du règlement
UD 6 Implantation par rapport aux voies	- Alignement ou recul de 3m minimum
UD 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	En UD - sur les limites séparatives en l'absence de baies - en retrait de 8m minimum si baies principales, de 3m minimum en l'absence de baies principales En UDt et UDs - Implantation sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte par de baies - Ou en retrait : L = H/2 > 8m
UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	En UD - 8m minimum si baies principales ; - 4m minimum en l'absence de baie principale En UDt et UDs - hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8m si la façade la plus basse comporte des baies principales ; - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ; - au minimum, la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales

Zone UD	Contenu du règlement
UD 9 Emprise au sol maximale	En UD - emprise au sol échelonnée en fonction de la taille de la parcelle En UDt - 50% maximum - des règles plus favorables ont été prévues pour les terrains de moins de 160m^2 En UDs : - 50% maximum - 60% maximum pour les opérations comprenant 25% de logements sociaux
UD 10 Hauteur maximale	En UD - Hauteur relative : H $\leq$ L - Hauteur maximale : 10m au faîtage, 7m à l'acrotère
	En UDt et UDs (hors secteur identifié sur le document graphique en UDs) - Hauteur relative : H $\leq$ L - Hauteur maximale : 15m au faîtage, 12m à l'acrotère
UD 13 Espaces extérieurs	En UD - minimum 40% de la surface devant rester non bâtie d'espaces verts - minimum 50% de la surface devant rester non bâtie d'espaces de pleine terre En UDt - 45% minimum d'espaces verts - des règles plus favorables ont été prévues pour les terrains de moins de 160m^2 En UDs : - 45% minimum - 35% minimum pour les opérations comprenant 25% de logements sociaux

Afin d'actualiser le règlement du PLU au regard des changements introduits par la loi ALUR, selon les éléments de stratégie d'évolution des secteurs bâtis définis précédemment, les nouvelles règles viseront **la maîtrise de la vitesse de densification et de la taille des opérations**, dans le respect des orientations politiques et des orientations du PADD ainsi que de la capacité d'accueil résultant des dispositions du règlement initial.

3.1.2.3.1. Maîtrise de la vitesse de densification et de la taille des opérations

La nature des opérations possibles sur une parcelle donnée (densification par la maison individuelle, maisons groupées ou opérations d'immeubles collectifs) est liée à la quantité de droits à bâtir que lui octroie le règlement. En l'absence du COS et du minimum parcellaire, supprimés par la loi ALUR, ce sont les règles de hauteur, d'emprise au sol et d'espaces verts qui dimensionneront, pour l'essentiel, les surfaces de plancher admissibles sur chaque terrain et ceci dans chaque zone. Les autres articles du règlement (notamment les retraits par rapport aux voies, aux limites de voisinage, les normes de stationnement, etc.) auront un impact réel mais secondaire sur la constructibilité des terrains.

À chaque zone du PLU correspond un scénario d'évolution défini dans le PADD et mis en œuvre à travers le zonage et le règlement.

Afin de prendre en compte les effets de l'entrée en vigueur de la loi ALUR en fonction de chaque secteur bâti de la commune de Châtillon, les articles 5 et 14 du règlement du PLU vont être supprimés et les articles 9, 10 et 13 vont être modifiés de la manière suivante :

Articles 5 et 14 :
Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les dispositions des articles 5 et 14 de chacune des zones du règlement ont été supprimées.

Article 9 : emprise au sol des constructions
Le PLU modifié en 2014 réglementait l'emprise au sol maximale des constructions selon les caractéristiques des unités foncières, lesquelles étaient classées en trois types (unités foncières de moins de 160 m², de plus de 160 m² et unités foncières situées à l'angle de deux voies) et disposait de règles d'emprise au sol définies selon leur type. La réglementation de l'emprise au sol a été affinée en partant de l'esprit de la règle du PLU 2014 afin de constituer un outil essentiel pour maîtriser le développement des tissus bâtis en zone UD, conformément aux orientations définies par le PADD. Exprimée sous la forme d'un coefficient, l'emprise au sol maximale autorisée pour chaque terrain est proportionnelle à la densité bâtie recherchée afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone UD.
En zone UD, l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol échelonné correspond à une intention urbanistique visant à favoriser, en zone UD, une densification par la construction de nouvelles habitations individuelles ou de petites opérations sur un nombre plus important de parcelles, plutôt que par la construction de logements collectifs sur un nombre plus restreint de grandes parcelles.

Le CES échelonné correspond à un parti d'aménagement et de développement de l'urbanisation qui est fondé sur l'analyse des caractéristiques actuelles du patrimoine architectural et paysager spécifiques aux quartiers d'habitat pavillonnaire et au souhait exprimé par les élus d'en conserver l'esprit et les grands principes sans pour autant obérer les possibilités d'évolution et de mutation de ces tissus urbains.

D'un point de vue urbanistique, l'introduction du CES échelonné est avant tout motivée par le fait que la zone UD contient une très grande diversité de parcelles et d'unités foncières, notamment au regard de leur taille : aussi, il devient très difficile de maîtriser les types de projets permis par le règlement du PLU lorsque les outils utilisés, notamment le CES, sont formulés en étant strictement proportionnels à la taille des terrains : en effet, afin de ne pas bloquer les évolutions possibles des parcelles de taille moyenne ou modeste, on risquerait de fixer un CES relativement élevé qui, appliqué sur des parcelles plus grandes (souvent issues de regroupements de petites parcelles), risqueraient de conduire à la destruction des pavillons

existants afin de les remplacer par des opérations de densification trop importante au regard des caractéristiques de la zone UD, essentiellement constituée d'habitat individuel.

Le CES échelonné permet ainsi de protéger l'identité de ces quartiers tout en donnant à la grande majorité des parcelles des possibilités d'évolution certaines.

La règle du coefficient d'emprise au sol échelonné ne varie pas en fonction de la taille des terrains concernés : il s'agit d'une seule et même règle qui s'applique indistinctement à tous les terrains, mais qui ne donnent pas les mêmes résultats en fonction des terrains auxquels on l'applique, comme toute règle géométrique que l'on applique à des terrains aux caractéristiques géométriques différentes.

La particularité de cette règle du CES échelonné est qu'elle ne s'exprime pas par un simple coefficient linéaire en fonction de la taille du terrain. La règle du CES échelonné s'adapte à la morphologie du terrain et le prend comme un élément dans sa formulation, de la même façon que, par exemple, certaines règles, notamment les coefficients d'emprise au sol ou de pleine terre, les hauteurs ou encore les implantations par rapport aux limites séparatives, sont parfois exprimés en fonction de différentes bandes de constructibilité comptées à partir de l'emprise publique. Ces règles sont formulées en donnant une valeur, par exemple au coefficient d'emprise au sol, dans une bande de 20 mètres à compter de la voie publique, et une autre valeur pour l'espace situé à l'arrière de cette bande. De la même façon, la formule proposée du CES échelonné donne une valeur différente à l'emprise au sol autorisée selon plusieurs "tranches" d'un même terrain, ces tranches n'étant simplement dans ce pas calculée en fonction de la distance par rapport à la voie. En d'autres termes, le CES échelonné donne un CES au profil "logarithmique" plutôt que linéaire, comme ceci est détaillé dans le rapport de présentation.

En tout état de cause, il s'agit bien d'une seule et même règle qui s'applique à tous les terrains, mis à part les unités foncière de moins de 160m² qui disposent d'un socle commun de coefficient d'occupation du sol afin de ne pas être pénalisées en termes de droits à bâtir.

La formule mathématique proposée conserve le « socle commun » de droits à bâtir de 80m² d'emprise au sol pour les 160 premières mètres carrés de terrain puis limite l'augmentation de ces droits pour les mètres carrés de terrain supplémentaires (40% d'emprise au sol pour la tranche de 160 à 250 m², 20% d'emprise au sol pour la tranche de 250 à 350 m² et 10% au-delà).

Ainsi pour l'ensemble la zone UD, l'emprise au sol maximale est définie pour les constructions selon la formule suivante :

L'emprise au sol maximale "E" des constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet :

- Si S est strictement inférieure à 160 m² : E = 80 m² maximum
- Si S est supérieure ou égale à 160 m² et strictement inférieure à 250 m² : E = 80 + [(S – 160) x 0,4]
- Si S est supérieure ou égale à 250 m² et strictement inférieure à 350 m: E = 116 + [(S – 250) x 0,2]
- Si S est supérieure ou égale à 350 m² : E =136 + [(S – 350) x 0,1]

En cas de construction existante sur la parcelle, l'emprise au sol supplémentaire autorisée sera déduite en soustrayant les emprises bâties existantes au résultat de la formule en regard de la surface de l'unité foncière.

Exemple : Quelles emprises au sol autorisées pour des terrains avec la formule du CES échelonné de l'article UD 9 ?

Pour un terrain de S=150 m² :
Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
Si S est strictement inférieure à 160 m² : E = 80 m² maximum, soit E = 80m².
Dans ce cas, le propriétaire d'un terrain de 150 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 80 m² d'emprise au sol. Dans le cas où le terrain serait déjà bâti, il faudra soustraire l'emprise au sol du bâti existant pour déduire l'emprise au sol supplémentaire autorisée. Pour connaître la constructibilité totale du terrain, il faut également prendre en compte les hauteurs autorisées dans la zone UD, et les autres articles du règlement.

Pour un terrain de S=200 m² :
Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
E = 80 + [(200 – 160) x 0,4], *soit E = 96 m²*
Le propriétaire d'un terrain de 200 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 96 m² d'emprise au sol. Dans le cas où le terrain serait déjà bâti, il faudra soustraire l'emprise au sol du bâti existant pour déduire l'emprise au sol supplémentaire autorisée. Pour connaître la constructibilité totale du terrain, il faut également prendre en compte les hauteurs autorisées dans la zone UD, et les autres articles du règlement.

Pour un terrain de S=300 m² :
Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
116 + [(300 – 250) x 0,2], *soit E = 126 m²*
Le propriétaire d'un terrain de 300 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 126 m² d'emprise au sol. Dans le cas où le terrain serait déjà bâti, il faudra soustraire l'emprise au sol du bâti existant pour déduire l'emprise au sol supplémentaire autorisée. Pour connaître la constructibilité totale du terrain, il faut également prendre en compte les hauteurs autorisées dans la zone UD, et les autres articles du règlement.

Pour un terrain de S=500 m² :
Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
E =136 + [(500 – 350) x 0,1], *soit E = 151 m²*
Le propriétaire d'un terrain de 500 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 151 m² d'emprise au sol. Dans le cas où le terrain serait déjà bâti, il faudra soustraire l'emprise au sol du bâti existant pour déduire l'emprise au sol supplémentaire autorisée. Pour connaître la constructibilité totale du terrain, il faut également prendre en compte les hauteurs autorisées dans la zone UD, et les autres articles du règlement.

Pour un terrain de S=1 000 m² :
Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
E =136 + [(1 000 – 350) x 0,1], *soit E = 201 m²*
Le propriétaire d'un terrain de 1 000 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 201 m² d'emprise au sol. Dans le cas où le terrain serait déjà bâti, il faudra soustraire l'emprise au sol du bâti existant pour déduire l'emprise au sol supplémentaire autorisée. Pour connaître la constructibilité totale du terrain, il faut également prendre en compte les hauteurs autorisées dans la zone UD, et les autres articles du règlement.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions restent identiques à celles qui étaient fixées au PLU 2014 (7 mètres à l'égout du toit ou acrotère en cas de toiture terrasse et 10 m maximum au faîtage). Le maintien de ces hauteurs est un garant essentiel de la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères des secteurs pavillonnaires de Châtillon.

Des hauteurs plus élevées sont autorisées en UDt et UDs (12m maximum à l'égout ou à l'acrotère et 15m maximum au faîtage). Ces deux secteurs de la zone UD ont en effet une vocation de transition entre le tissu d'habitat collectif et le tissu pavillonnaire. C'est pourquoi les hauteurs maximales autorisées y sont plus élevées.
Un travail de transition encore plus fin a été mené en UDs. Ainsi, un secteur, numéroté secteur 4, a été défini. La hauteur y est limitée 7m à l'égout et 10m au faîtage, assurant une gradation des hauteurs avec le tissu pavillonnaire voisin.

Article 13 : obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Le règlement du PLU de 2014 imposait de traiter en espace vert 45 % de la surface de l'unité foncière (sans distinction entre surfaces végétalisées et surfaces de pleine terre) avec au moins un arbre par tranche de 100 mètres carrés bâtis ou non.

Tous comme pour la règle d'emprise au sol figurant à l'Article 9, le PLU 2014 modulait les obligations pour les petits terrains : pour les terrains d'une surface inférieure à 80 m², il n'était pas fixé de règles et pour les terrains d'une surface (S) comprise entre en 80 m² et 160 m², la surface des espaces verts (EV) devait être au minimum égale à EV= 90%(S-80).

L'Article 13 fixe désormais les obligations suivantes :

- Pour chaque unité foncière la surface des espaces libres est déduite de l'application de l'Article 9. Cette surface devra être constituée pour 50 % de surfaces de pleine terre et 40 % de surfaces végétalisées.

  Les obligations concernant les plantations reprennent l'esprit du PLU 2014 en apportant quelques précisions quant au type d'arbres attendu : les espaces libres devront donc comporter au moins un arbre de haute-tige par tranche de 100 m² bâtis ou non.

Exemple : A l'article UD 13, quelles obligations en matière d'espaces libres et de plantations selon la taille des terrains à Châtillon ?

Pour un terrain de S=150 m² :

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
Si S est strictement inférieure à 160 m² : E = 80 m² maximum, soit E = 80m².

*Dans ce cas, le propriétaire d'un terrain de 150 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 80 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **70 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront pour moitié d'espace de pleine terre, soit 70 x 0,5 = **35 m²** et de 40% d'espaces végétalisés, soit 70 x 0,4 = **28 m²**.*

Pour un terrain de S=200 m² :

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
E = 80 + [(**200** – 160) x 0,4]*, soit E = 96 m²*

*Le propriétaire d'un terrain de 200 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 96 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **104 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront pour moitié d'espace de pleine terre, soit 104 x 0,5 = **52 m²** et de 40% d'espaces végétalisés, soit 104 x 0,4 = **41,6 m²**.*

Pour un terrain de S=300 m² :

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
116 + [(**300** – 250) x 0,2]*, soit E = 126 m²*

*Le propriétaire d'un terrain de 300 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 126 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **174 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront pour moitié d'espace de pleine terre, soit 174 x 0,5 = **87 m²** et de 40% d'espaces végétalisés, soit 174 x 0,4 = **69,6 m²**.*

Pour un terrain de S=500 m² :

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
E =136 + [(**500** – 350) x 0,1]*, soit E = 151 m²*

*Le propriétaire d'un terrain de 500 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 151 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **349 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront pour moitié d'espace de pleine terre, soit 349 x 0,5 = **174,5 m²** et de 40% d'espaces végétalisés, soit 349 x 0,4 = **139,6m²**.*

Pour un terrain de S=1 000 m² :

Le règlement fixe une limite pour l'emprise au sol des constructions avec la règle suivante :
E =136 + [(**1 000** – 350) x 0,1]*, soit E = 201 m²*

*Le propriétaire d'un terrain de 1 000 m² non bâti pourra donc construire jusqu'à 201 m² d'emprise au sol. Les espaces libres dont la surface minimum sera de **799 m²** (surface de l'unité foncière moins emprise au sol maximum autorisée) se composeront pour moitié d'espace de pleine terre, soit 799 x 0,5 = **399,5 m²** et de 40% d'espaces végétalisés, soit 799 x 0,4 = **319,6m²**.*

3.1.2.3.2. Bilan des capacités de construction du PLU révisé en zone UD

En zone UD, pour protéger les caractéristiques architecturales et paysagères existantes ainsi que le patrimoine bâti et éviter une mutation trop rapide des tissus d'habitat, la constructibilité sera encadrée par la combinaison des règles d'emprise au sol, d'espaces verts et de hauteur. Cette modification du règlement ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale du tissu urbain de la ville de Châtillon. Elle corrige toutefois les effets trop importants de libération des droits à bâtir induits par la loi ALUR et la suppression du COS dans les secteurs pavillonnaires. Pour le montrer, les droits à bâtir accordés par le PLU modifié seront comparés à ceux de la version initiale du PLU de 2014 avant et après la suppression du COS induite par la loi ALUR.

Capacités de construction en zone UD

En zone UD, en l'absence de COS et de minimum parcellaire supprimés par la loi ALUR, c'est le coefficient d'emprise au sol (50% maximum) conjugué aux obligations d'espace vert (45% de la surface traitée en espace vert) et à la hauteur maximale autorisée (avec 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, avec un maximum de 10 mètres au faîtage), qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir. Ceux-ci sont considérablement augmentés par la loi ALUR, comme ceci sera explicité ci-après.

Conformément au scénario de préservation des caractéristiques architecturales et paysagères des tissus pavillonnaires de Châtillon qui participent fortement à son identité de « ville-jardin », les hauteurs autorisées en UD par le nouveau règlement modifié seront identiques à celles définies par le PLU 2014. Sur toutes les parcelles, un coefficient d'emprise au sol échelonné permettra de préserver les possibilités de mutation des petites parcelles, sans accorder de droits à bâtir trop importants aux grandes parcelles. Les obligations en matière d'espace libre seront la répartition de la surface déduite du calcul de l'emprise au sol en surface de pleine terre pour 50% et en surface végétalisée pour 40%.

La formule retenue pour calculer le coefficient d'emprise au sol échelonné, et donc l'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions est la suivante :

> L'emprise au sol maximale "E" des constructions est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet :
>
> - Si S est strictement inférieure à 160 m² : E = 80 m² maximum
> - Si S est supérieure ou égale à 160 m² et strictement inférieure à 250 m² : E = 80 + [(S – 160) x 0,4]
> - Si S est supérieure ou égale à 250 m² et strictement inférieure à 350 m: E = 116 + [(S – 250) x 0,2]
> - Si S est supérieure ou égale à 350 m² : E =136 + [(S – 350) x 0,1]

Estimation des droits à bâtir en secteur UD

En secteur UD, en l'absence de COS, supprimé par la loi ALUR, c'est le coefficient d'emprise au sol, fixé à 50%, conjugué à la hauteur maximale autorisée qui déterminent l'essentiel des droits à bâtir.

En considérant une emprise au sol maximale de 50%, et en retenant l'hypothèse de hauteur la plus favorable à la constructibilité (R+1, soit 2 niveaux), une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UD après l'application de la loi ALUR donne le résultat suivant :

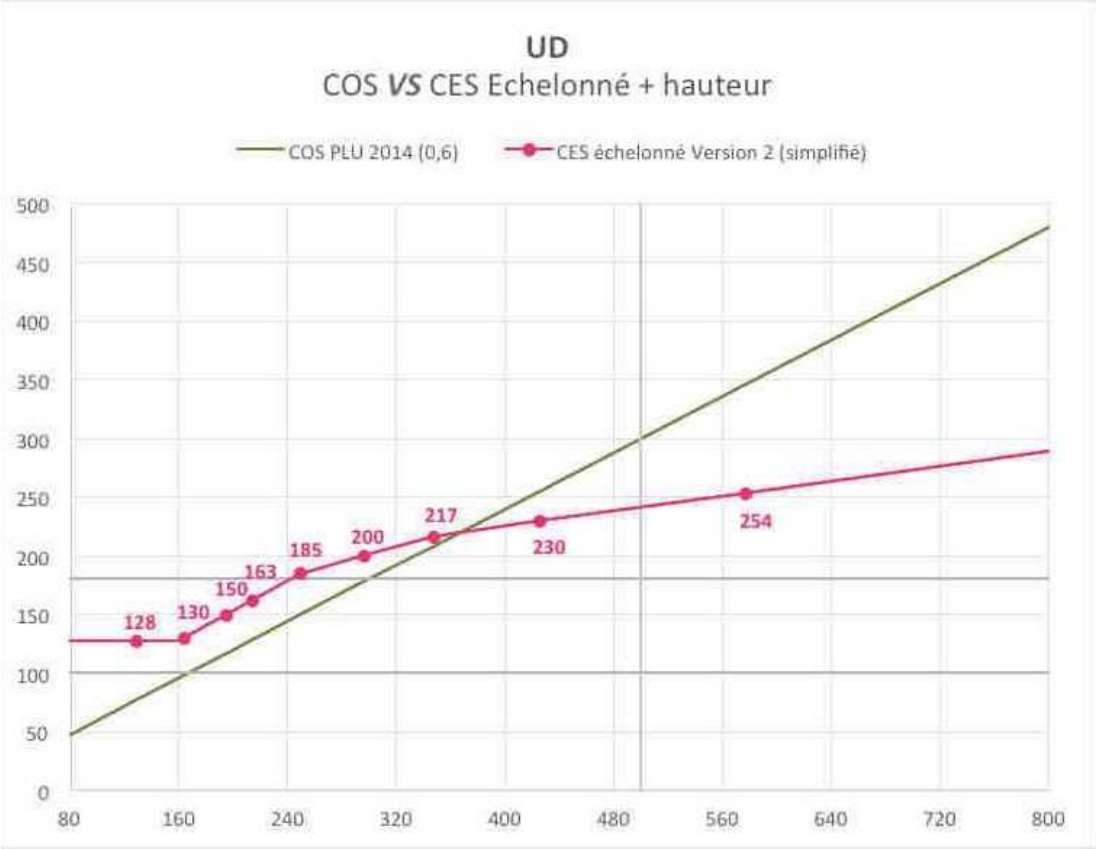
0,5 x 0,8 x 2 niveaux = 0,8

Ce résultat démontre une augmentation de 33 % des droits à bâtir octroyés par le PLU de 2014 qui fixait un COS d'une valeur moyenne de 0,6 (0,5 dans l'ancienne zone UDb et 0,7 dans l'ancienne zone UDa). Cette augmentation des droits à bâtir est à même de mettre en cause la composition urbaine des tissus de la zones UD car elle crée un risque de regroupement d'unités foncières avec démolition des bâtis existants en vue d'opération de collectifs bas qui ne correspondent pas aux caractéristiques architecturales et paysagères des tissus pavillonnaires de Châtillon.

Pour mieux réguler les droits à bâtir tout en respectant les orientations du PADD ainsi que l'esprit de la loi ALUR, le règlement modifié stipule quant à lui qu'en secteur UD, l'emprise au sol autorisée sera fixée par une formule relative à la surface de l'unité foncière et qu'il sera possible d'édifier les constructions jusqu'à un gabarit équivalent R+1.

L'emprise au sol est multipliée par un coefficient de 0,8 afin d'être convertie en surface de plancher au rez-de-chaussée de la construction (soustraction de l'épaisseur des murs et des espaces de distributions). Les constructions étant autorisées sur deux niveaux (R+1) dans le cas le plus favorable à la constructibilité, une première approximation des droits à bâtir octroyés en secteur UD donne le résultat suivant :

E x 0,8 x 2 niveaux, où E dépend de la taille du terrain considéré.



Courbes montrant les droits à bâtir obtenus en considérant l'ancien COS (courbe verte) et le CES échelonné combiné à la règle de hauteur (courbe magenta) en UD. Les points marquant la courbe magenta représentent les déciles, la valeur figurant à côté donne la surface plancher maximum autorisée pour chaque décile.

En abscisse : surface de l'unité foncière en m²
En ordonnée : surface plancher maximum autorisée en m²

La courbe permet d'apprécier :
- que les 7 premiers déciles (80% des parcelles) détiennent plus de droits à bâtir dans le nouveau règlement que dans l'ancien,
- que ce n'est qu'au-delà du 7ème décile (20% des parcelles les plus grandes) que les droits à bâtir diminuent par rapport au PLU 2014.

Comme l'emprise au sol autorisée dépend de la taille du terrain du projet, pour pouvoir comparer les droits à bâtir en secteur UD à ceux octroyés par l'ancienne version du PLU, les unités foncières de la zone ont été classées par déciles selon leur surface.

Les droits à bâtir ont été calculés selon la formule ci-dessus, pour chaque décile. La somme des droits à bâtir obtenus pour chacun de ces déciles a été divisée par neuf, permettant d'obtenir une valeur moyenne intégrée sur l'ensemble des parcelles du secteur UD.

Le premier décile correspond à 128, ce qui signifie que 10% des unités foncières de la zone UD ont une surface inférieure ou égale à 128 m². Le 2e décile correspond à 163, soit 20% des unités foncières qui ont une surface inférieure à 163 m², et ainsi de suite.

Le 9ème décile, qui correspond à 576 indique que seules 10% des unités foncières ont une surfaces supérieures à 576 m².

Déciles	Surface des terrains	Valeur de référence	Droits à bâtir obtenus par le CES échelonné et la hauteur
1er	Jusqu'à 128 m²	128 m²	100%
2e	128 à 163 m²	163 m²	80%
3e	163 à 194 m²	194 m²	77%
4e	194 à 214 m²	214 m²	76%
5e	214 à 249 m²	249 m²	74%
6e	249 à 296 m²	296 m²	68%
7e	296 à 347 m²	347 m²	62%
8e	347 à 425 m²	425 m²	54%
9e	425 à 576 m²	576 m²	44%
Moyenne intégrée			**71%**

Pour le secteur UD, les droits à bâtir octroyés par les règles du CES échelonné et de la hauteur, rapportés à la surface de l'unité foncière d'assiette du projet sont de 0,71 en moyenne intégrée, c'est-à-dire supérieure de 11 points aux droits à bâtir octroyés par le COS moyen de 0,6 défini par le PLU de 2014. Les autres règles impactant la constructibilité des terrains en zone UD n'ayant pas été modifiées de façon importante, les droits à bâtir de la nouvelle version du PLU se trouvent augmentés, dans l'esprit de la loi ALUR et en cohérence avec les orientations du PADD qui exprime l'intention de préserver le caractère pavillonnaire de ces espaces tout en maintenant une certaine capacité d'évolution du tissu urbain.

Bilan de la capacité d'accueil du PLU en zone UD

La nouvelle version du règlement d'urbanisme accorde des droits à bâtir qui sont en conformité avec :

- ✓ la vision urbanistique de l'équipe municipale (préservation des ensembles pavillonnaires) ;
- ✓ les orientations du PADD qui impliquent une répartition différenciée des efforts de densification des tissus existants ;
- ✓ l'esprit de la loi ALUR (permettre une densification plus importante des tissus urbains existants tout en tenant compte des caractéristiques architecturales et paysagères des tissus urbains existants) ;

Ainsi, la capacité d'accueil du nouveau PLU est :

- o renforcée en zone UD, tout en en offrant des possibilités d'évolution des tissus bâtis existant tout en maintenant le caractère pavillonnaire et en garantissant le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères des ensemble pavillonnaires (limitation des risques de regroupement d'unités foncières et de démolition du bâtis existant).

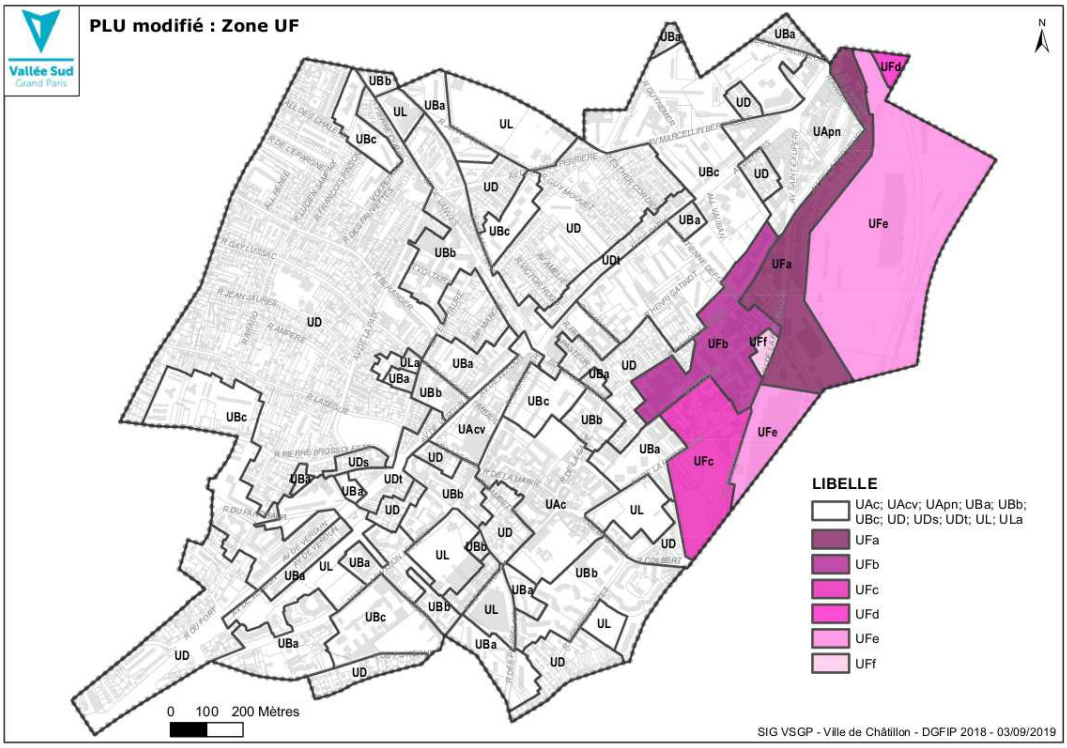
3.1.2.4. La zone UF

La zone UF correspond aux zones à vocation d'activités présentes dans la commune ou en devenir.

Cette zone comprend 6 secteurs :

- UFa : secteur à vocation dominante de bureaux, située au Nord de la commune, le long des emprises ferroviaires SNCF, à proximité du secteur d'entrée de ville Porte Nord, du terminus du métro et du tramway et de la gare du Grand Paris ;
- UFb : secteur d'activités des Arues où coexistent activités industrielles, bureaux et artisanaux ;
- UFc : secteur à vocation dominante de bureaux, accueillant notamment l'Ecocampus ;
- UFd : secteur accueillant la future gare du Grand Paris ;
- UFe : secteur à vocation dominante d'activités ferroviaires, les constructions à destination d'industrie y sont autorisées ;
- UFf : secteur mixte accueillant commerces, services et hébergement.

Par ailleurs, le secteur UFc est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».



Le périmètre de la zone UF a évolué par rapport au périmètre de la zone UF du PLU 2007. Dans un souci de clarté et de cohérence, elle inclut désormais toutes les zones à vocation dominante d'activités économiques, dont certaines étaient classées en secteurs de UA et UB dans le PLU de 2007. Les emprises du SEDIF ont été incluses dans la zone UL, en raison de leur vocation d'équipements. Une bande de terrain située le long de l'avenue de Verdun était classée en UF, ainsi qu'un triangle au Nord de la commune (UFa). Ces emprises accueillent des logements. Elles ont donc été classées en zone UB, toujours dans un souci de garantir une meilleure lisibilité du plan de zonage.

Zone UF	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UF 6 Implantation par rapport aux voies	En UFb et UFc : - alignement ou recul de 5m minimum En UFd : - alignement ou recul de 1m minimum En UFa et UFe : - alignement ou recul de 5m minimum En UFf : - Si voie supérieure à 8m de large, implantation à l'alignement ou en recul de 4m minimum ; - Si voie inférieure ou égale à 8m, alignement ou recul avec un minimum de 15m	Les règles d'implantation, en zone UF, tiennent à la fois compte des implantations déjà existantes et prescrites dans le PLU de 2007, ainsi que des projets déjà connus. En effet, les secteurs UFa, UFb et UFe concernent des secteurs déjà urbanisés, amenés à peu évoluer dans les années à venir. Le secteur UFa correspond pour partie l'ancienne ZAC Porte Nord à vocation d'activités. Son urbanisation est récente et il n'y a plus de disponibilité foncière. L'autre partie du secteur UFa correspond à des emprises ferroviaires amenées à muter. Le secteur UFb correspond à la partie Nord de la zone d'activités des Arues et le secteur UFe correspond aux emprises ferroviaires. Les règles du PLU de 2007 ont peu évolué pour ces secteurs. Les grands principes d'implantation et de hauteur ont été maintenus : possibilité de s'implanter en recul ou à l'alignement, en limites séparatives ou en retrait, réglementation de l'article 8 pour conserver des espaces de respiration au sein des parcelles. Néanmoins, un assouplissement des règles a été recherché avec la suppression des prospects.
UF 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	En UFa, UFb et UFe : - sur les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum En UFc : sur une ou les limites séparatives ou en retrait égal à H/3 avec un minimum de 6m En UFd : - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1m minimum	

Zone UF	Contenu du règlement	Principes justificatifs
	En UFf : - Dans une bande de 30m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées : sur les limites séparatives ou en recul (en recul, prospect H=L avec 6 minimum si baie principale, H/2 = L avec 3m minimum si pas de baie principale) - Au-delà de la bande de 30 m : sur les limites séparatives si elles s'adossent à une construction de dimension égale ou supérieure ou en retrait En UFc (par rapport aux limites séparant un terrain situé UFc d'un autre terrain situé dans une autre zone urbaine) : sur les limites séparatives	
UF 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	En UFa et UFb : - 6m minimum si baies ; - 4m minimum en l'absence de baies En UFc : - 8m minimum si baies ; - 6m minimum en l'absence de baies En UFd et UFe : - pas de règle En UFf - hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m si une des façades comporte des baies principales ; - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte.	L'objectif est de permettre une densification maîtrisée du tissu et de laisser aux entreprises la possibilité de s'étendre si elles le souhaitent, tout en conservant des conditions de travail agréables. Deux secteurs de la zone UF sont amenés à connaître des évolutions marquées. Le secteur UFc a déjà commencé sa mutation avec l'implantation de l'Ecocampus Orange. Pour permettra la réalisation de ce projet et la mutation de ce secteur autrefois à vocation industrielle, une modification du PLU avait déjà augmenté les droits à construire. Les hauteurs avaient ainsi été relevées à 33m. Les règles de prospect avaient été maintenues et adaptées pour limiter les vis-à-vis, garantir l'ensoleillement des constructions et des conditions de travail agréable. Le maintien de ces prospects traduit la volonté, exprimée dans le PADD, de préserver la qualité de vie à Châtillon, ceci s'applique aussi bien aux habitants qu'aux usagers de la ville. Le secteur UFc ne se limite pas à l'Ecocampus. Il a en effet été étendu pour inclure une partie Sud de la zone d'activités des Arues et encourager ainsi sa mutation
UF 9 Emprise au sol maximale	En UFa, UFb, UFc, UFe et UFf : - 70% maximum En UFd : - pas de règle	
	En UFa :	

UF 10 Hauteur maximale	- Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 21,60m En UFb et UFe : - Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 18m au faîtage, 16m à l'acrotère En UFc : Hauteur limitée à la hauteur maximale en zone UBa sur une bande de transition d'une profondeur de 10 m - Hauteur relative : H = L+4, sauf le long de la Coulée verte H ≤ L - Hauteur maximale : 33 m En UFd : - pas de règle En UFf - Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 18m au faîtage, 16m à l'acrotère	et sa densification. Le secteur UFd, à l'extrémité Nord de la commune, est destiné à accueillir la future gare du Grand Paris. Le règlement doit y être très souple afin de permettre l'implantation de la gare et l'optimisation de ce foncier, très contraint, en limite avec Montrouge. Les articles 8, 9, 10 et 13 ne sont pas règlementés. Compte tenu de la proximité des voies ferrées (source de nuisances) et de la bonne desserte en transports en commun du secteur, la Ville souhaite y privilégier le développement de l'activité tertiaire. La zone UFf, à vocation mixte a des règles plus contraignantes que les autres sous-zones afin de limiter l'emprise des constructions qui seront principalement dédiées aux commerces, aux services, aux résidences hôtelières et étudiantes.
UF 13 Espaces extérieurs	En UFa, UFb et UFc - 20% minimum d'espaces verts En UFd et UFe : - pas de règle En UFf : - 25% minimum d'espaces verts dont 10 % de la superficie du terrain en pleine terre	

3.1.2.5. La zone UL

La zone UL est une zone à vocation d'équipements. Elle comprend les principaux grands équipements de la Ville et les grands parcs.

Cette zone comprend un secteur :

- ULa (en vert plus foncé sur la carte ci-dessous) : secteur destiné à accueillir l'extension et la création d'un nouvel équipement scolaire et à assurer une transition avec le tissu pavillonnaire voisin.

Le périmètre de la zone UL a peu évolué par rapport au PLU de 2007. Seules ont été ajoutées les emprises foncières appartenant au SEDIF, autrefois classées en zone d'activités. La vocation de ces infrastructures a incité la Ville à les classer en zone destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement est assez souple pour permettre une optimisation du foncier disponible pour la création d'équipements, de plus en plus rare dans un territoire entièrement urbanisé, en première couronne parisienne.

Zone UL	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UL 6 Implantation par rapport aux voies	- alignement ou recul de 1m minimum	La règle a été assouplie par rapport au PLU de 2007 afin de favoriser l'implantation d'équipements. En effet, le territoire châtillonnais est entièrement urbanisé. Le foncier disponible pour la création est donc rare. Il convient donc d'optimiser le foncier classé en UL, dédié à l'implantation d'équipements, pour répondre aux besoins d'une population croissante.
UL 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	- sur les limites séparatives ou en retrait de 6m minimum si baies, 4m en l'absence de baie	
UL 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	- pas de règle	Ces règles n'ont pas évolué. Leur objectif est également de donner une certaine souplesse à l'implantation des équipements dans un contexte de raréfaction du foncier, et donc de forte hausse des prix du foncier. Il convient donc de permettre aux équipements existants de pouvoir s'étendre. En ULa, la hauteur maximale est limitée à 13m afin d'assurer une transition douce avec le tissu pavillonnaire environnant.
UL 9 Emprise au sol maximale	- pas de règle	
UL 10 Hauteur maximale	- Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 22m - En ULa, la hauteur maximale est limitée à 13m	
UL 13 Espaces extérieurs	- pas de règle	

3.2. Justification des règles découlant des inscriptions graphiques

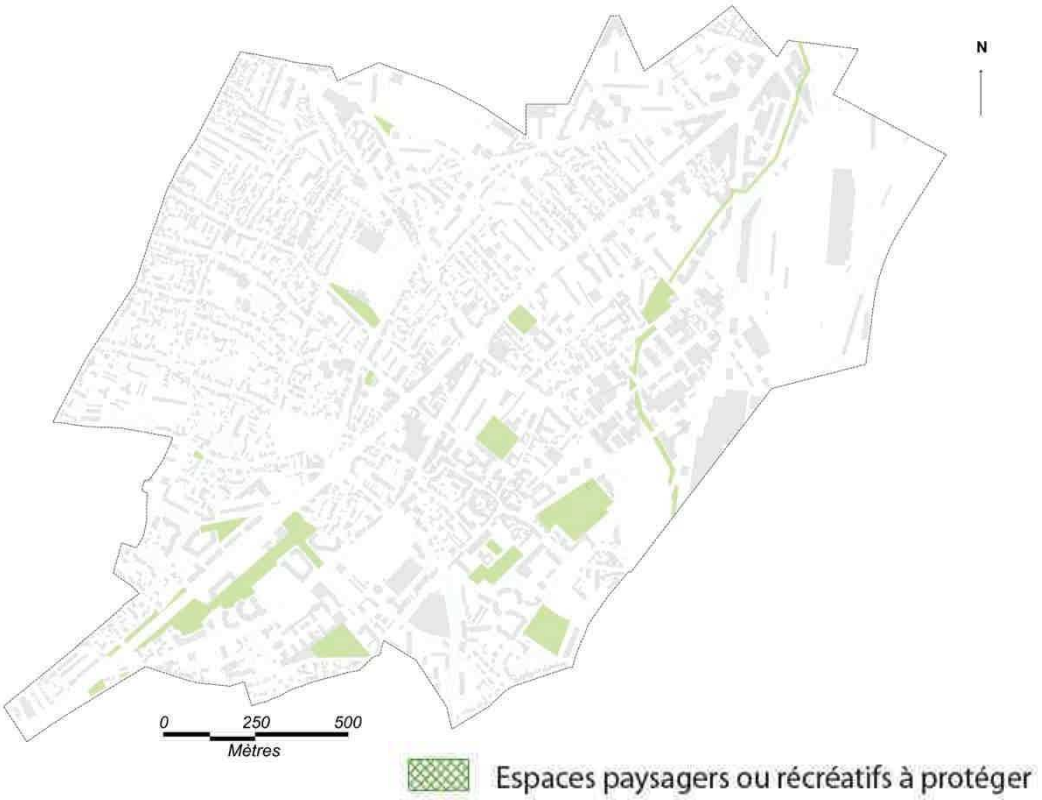
Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

3.2.1. La préservation du patrimoine naturel

Dans son axe 3 *« Châtillon, le Développement durable au cœur du projet »*, le PADD met en avant la nécessité de valoriser et de renforcer la trame verte en préservant les espaces verts existants.

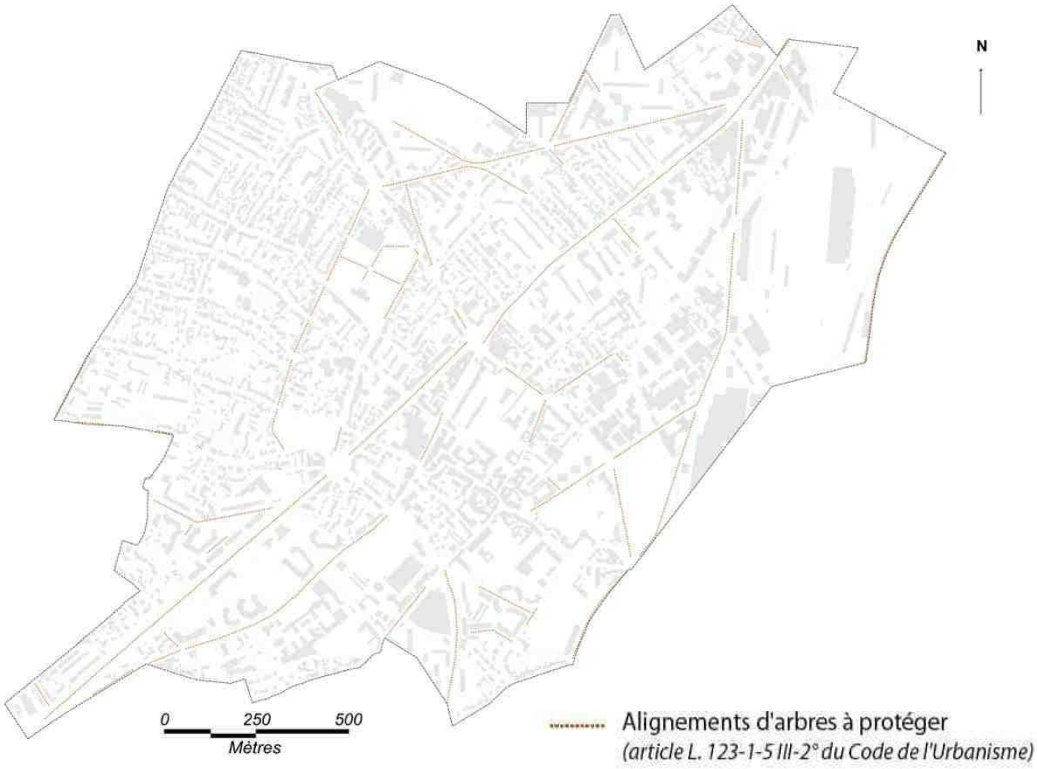
Trois inscriptions graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ont été définies pour atteindre cet objectif :

- **les espaces paysagers ou récréatifs à protéger** (10,6ha environ) : représentés sur le document graphique par un quadrillage vert, ils assurent une protection des espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en permettant leur réaménagement, leur mise en valeur et leur ouverture au public. Sont ainsi inscrits en espaces paysagers ou récréatifs : la Coulée Verte, le square Léo Malet, le square Jean Moulin, le jardin Dewoitine, le square Henri Dunant, le square Jeanne d'Arc, le jardin des Sablons, le parc André Malraux, les talus le long de l'avenue de Verdun, le parc des Sarments, le parc Henri Matisse, le parc des Pierrettes, le jardin de la Fondation Lambrechts, le parc paysager de la propriété située au 76 avenue de la Division Leclerc, le parc Sainte Anne d'Auray.

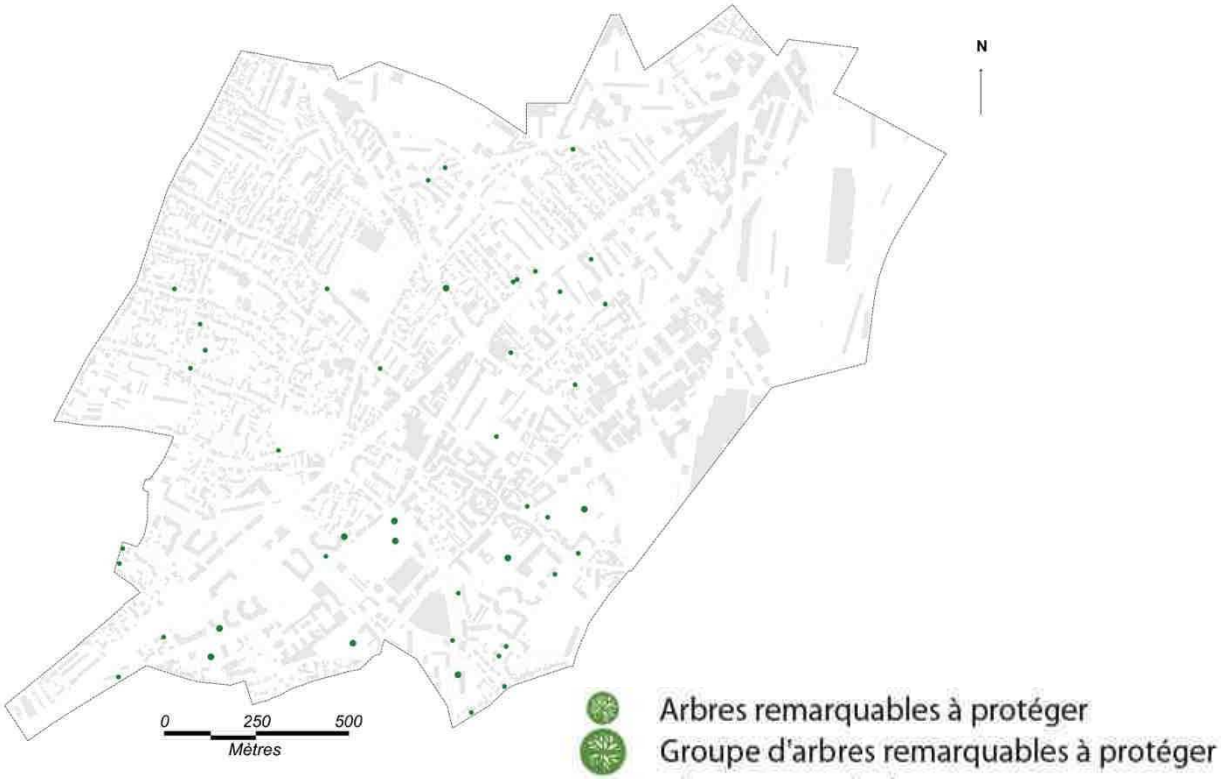


- **les alignements d'arbres à protéger** (13km) : représentés sur le document graphique par des pointillés ronds marron, ils permettent le maintien ou le remplacement par des plantations d'essence et de développement équivalents dans la logique de l'alignement existant.

  Ont ainsi été identifiés les alignements d'arbres existants : avenue de Paris, l'extrémité nord de l'avenue André Gide, l'extrémité est du boulevard de Stalingrad, l'avenue Saint-Exupéry, l'avenue Jean Jaurès, l'avenue de la République, la rue Perrotin, quelques sections du boulevard de la Liberté, l'extrémité sud-ouest de la rue Pierre Sémard, l'extrémité sud-est de l'allée des Sarments, la partie nord de la rue de la Gare, la rue de Chartres, une section de la rue des Pierrettes, l'allée du Cadran solaire, l'allée du Cèdre, la rue des Pierrelais, l'extrémité sud de la rue de Fontenay, l'avenue de la Division Leclerc, l'avenue de Verdun, la rue de la Défense, une section de la rue Châteaubriand, une section de la rue du Panorama, l'extrémité nord de l'allée Maryse Bastié, quelques sections rue Pierre Brossolette, la partie sud de la rue des Roissys, l'avenue de la Paix, quelques sections du boulevard Felix Faure, la rue Voltaire, l'allée Edgar Brandt, quelques sections du boulevard de Vanves, l'extrémité ouest de la rue Jules Védrines, l'avenue Clément Perriere, la rue de Malakoff, la rue Jean Bouin, l'extrémité nord-ouest de la rue Guy Môquet, l'extrémité nord-ouest de la rue Esther Cordier.



- **les arbres remarquables à protéger** (79 sujets) : représentés sur le document graphique par des ronds verts, ils permettent le maintien ou le remplacement par des plantations d'essence et de développement équivalents. Remarquables par leur essence ou leur âge, ils sont situés aussi bien sur des parcelles privées que des espaces publics. La majorité d'entre eux était déjà identifiée dans le PLU de 2007. Une mise à jour a néanmoins été faite pour tenir compte des abattages éventuels et des décès. Certains arbres, oubliés lors du précédent PLU, ont également été ajoutés.



3.2.2. La préservation du patrimoine bâti

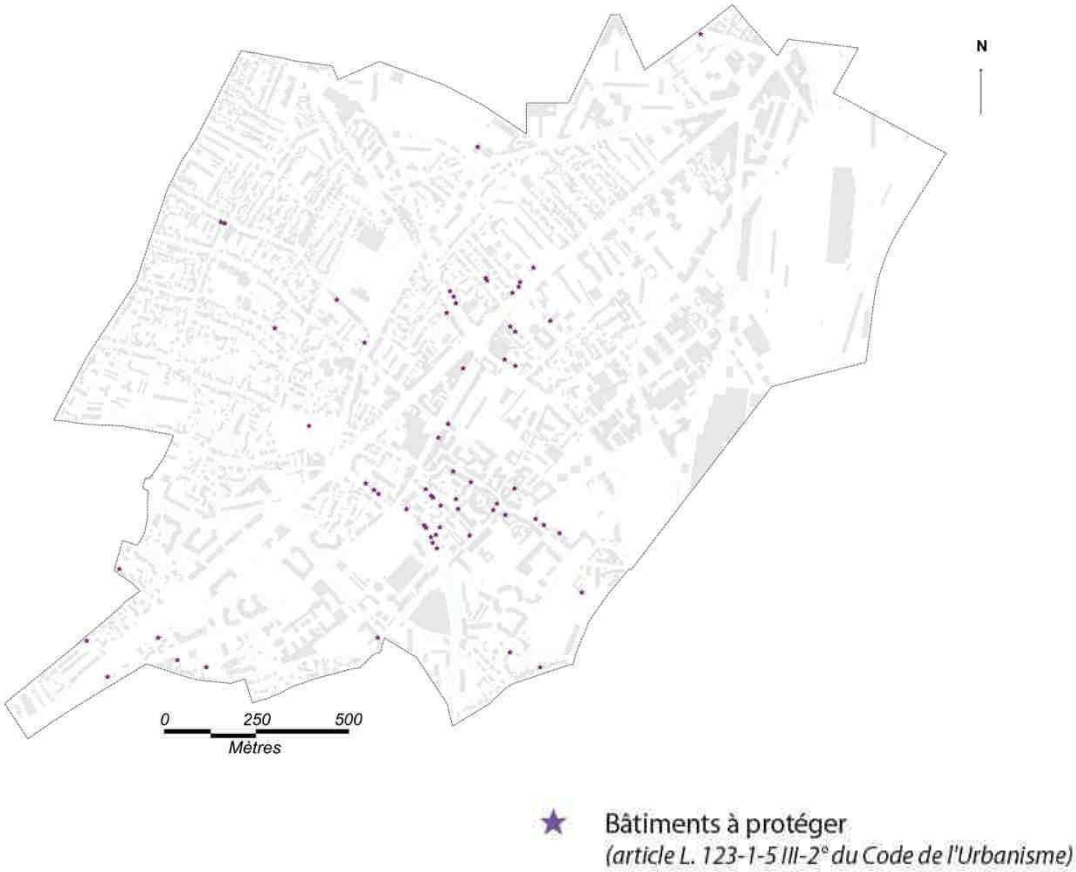
Dans son axe 3 « *Châtillon, le développement durable au cœur du projet* », le PADD insiste également sur la préservation des éléments bâtis remarquables qui participent de la qualité du paysage urbain châtillonais.

Pour ce faire, une protection spécifique sur les éléments bâtis remarquables a été mise en place dans le règlement. Sur le document graphique, les bâtiments à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme sont identifiés par des étoiles violettes numérotées. Il s'agit aussi bien de bâtiments privés que publics.
Une fiche descriptive a été réalisée par bâtiment et figure dans le règlement du PLU. Outre l'adresse, sont également décrites les grandes caractéristiques de la construction, qui doivent être préservées. Ces bâtiments peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des caractéristiques du bâtiment. Leur démolition est soumise à permis de démolition.

Ces éléments ont été identifiés à partir de la base Mérimée du Ministère de la Culture et d'un travail complémentaire de terrain dans le cadre de la révision du PLU.

63 éléments bâtis ont ainsi été identifiés et protégés, en tant qu'éléments identitaires et témoins de l'histoire de la Ville. Cinq catégories ont été distinguées :

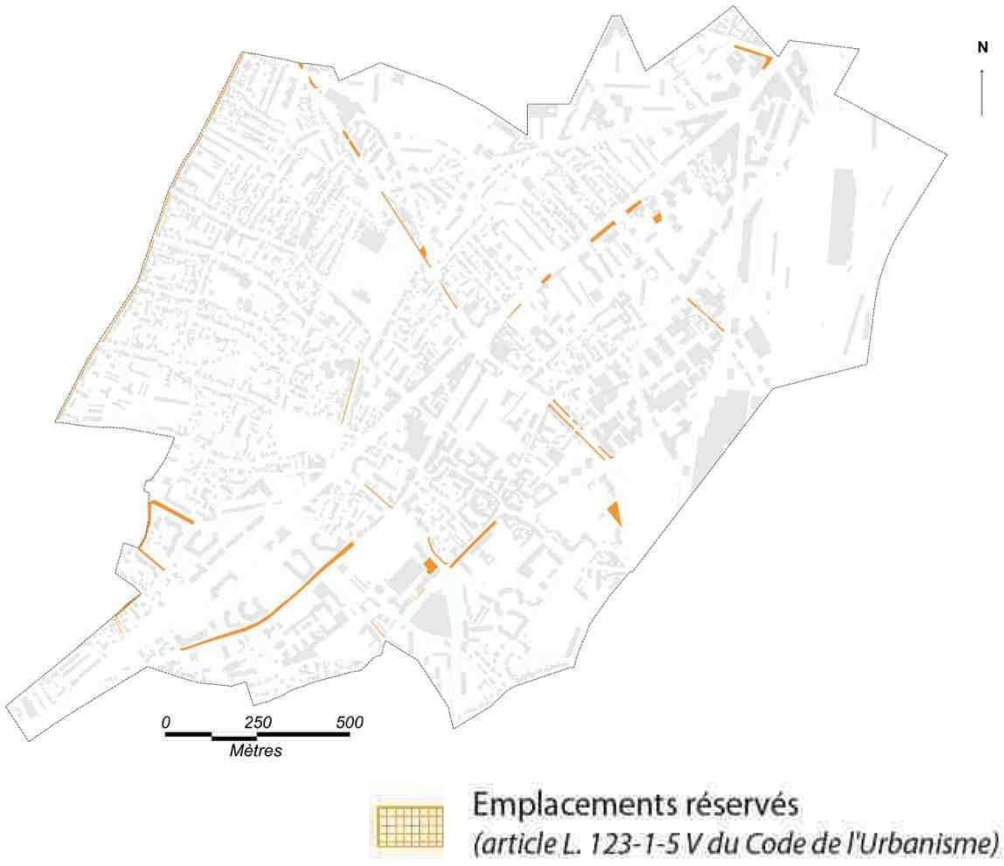
- les maisons de bourg ;
- les maisons de caractère ;
- les habitations collectives ;
- les équipements ;
- les édifices particuliers et les édifices religieux.



3.2.3. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5 V du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique par un quadrillage orangés. Au nombre de 19, ils concernent :

- **l'extension ou la création d'équipements au profit de la commune :** emplacements réservés n°1 à 3 ;
- **l'élargissement ou la création de voies au profit de la commune :** emplacements réservés n°4 à 15 ;
- **l'élargissement ou la création de voies au profit du département :** emplacements réservés n°16 à 19.

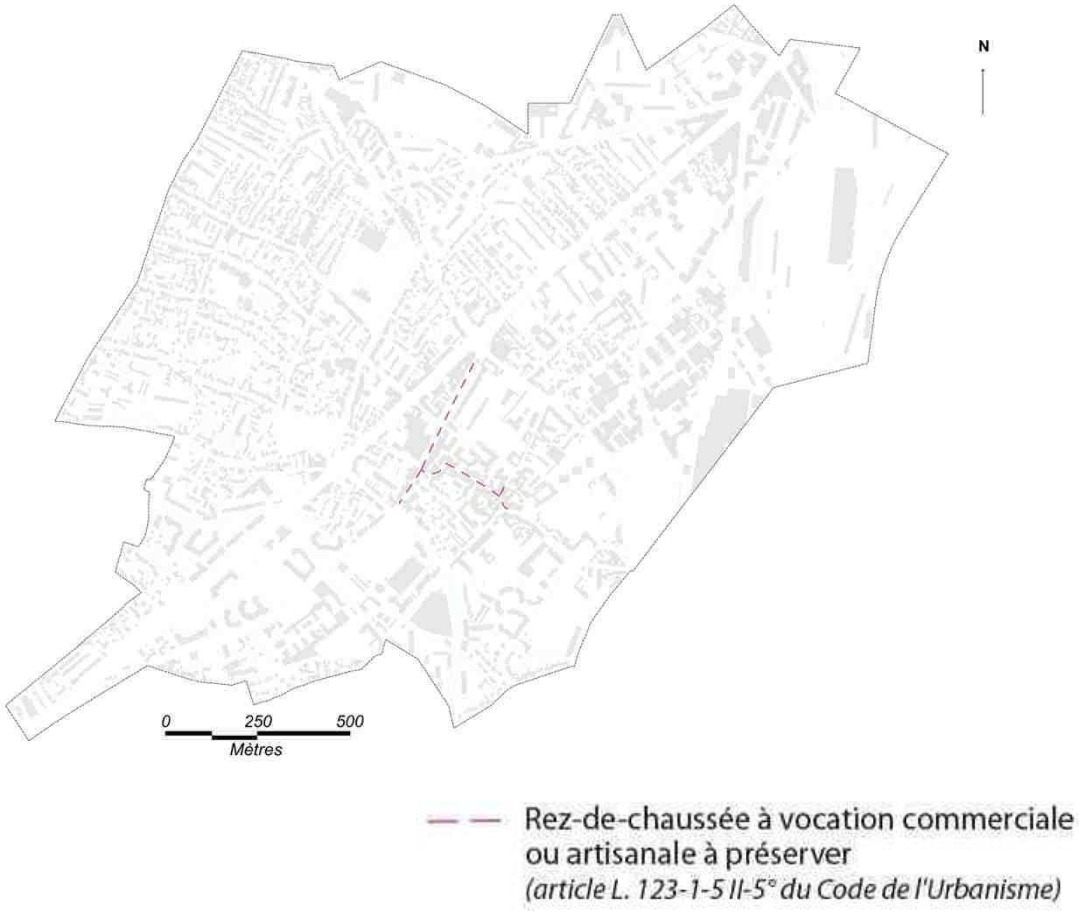


3.2.4. Les axes commerciaux et artisanaux à préserver

Dans son axe 2 *« Châtillon, une ville dynamique, un urbanisme cohérent et harmonieux »*, le PADD définit comme orientation *« préserver et développer le commerce dans le centre ville »*.

Pour atteindre cet objectif, la commune a mis en place une inscription graphique permettant de réglementer les changements de destination des rez-de-chaussée, au titre de l'article L.123-1-5 II 5° de Code de l'urbanisme.

Identifiés par un pointillé rose sur le document graphique, ils concernent le centre historique et le cœur de ville, identifiés dans le diagnostic, à savoir :

- la rue de la Mairie ;
- la place de la Libération ;
- le sud de la rue de la Gare ;
- la rue Gabriel Péri.

Le long de ces linéaires, le règlement du PLU précise que la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite. Les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.