

# Rapport de présentation

**Dossier de modification**



# Sommaire

---

A - Introduction .....	5
B - Choix de la procédure.....	7
C - Présentation et justification des modifications .....	9



# A - Introduction

Le PLU de la commune de Arcueil a été approuvé le 27 juin 2017, et modifié le 13 novembre 2018.

La révision a introduit une réelle définition de la pleine terre dans les règles du PLU, en tant qu'espace vert sans ouvrage dans les tréfonds, en vue de créer ou conserver un minimum d'espaces végétalisés existants sur l'ensemble du territoire arcueillais.

Depuis la mise en application, le retour d'expérience fait apparaître une consommation parfois importante des espaces verts, et à l'inverse une production de pleine terre insuffisante.

Dans le contexte de crise climatique, la lutte contre les ilots de chaleur et l'imperméabilisation des sols exigent de renforcer la part des espaces verts en site urbain dense, la protection des plantations existantes ainsi que de renforcer la préservation d'une grande partie des espaces pavillonnaires.

Ce projet constitue la modification n°2 du PLU.

Le projet de modification a pour objet :

- D'augmenter les parts d'espaces verts et de pleine terre dans les opérations de constructions ;
- De conserver les arbres existants, et d'augmenter la densité des plantations exigée ;
- De renforcer la préservation d'une grande partie des espaces pavillonnaires ;
- De modifier l'OAP n°2 Convention, pour permettre l'aménagement du futur Hôtel de Ville ;
- De corriger des erreurs matérielles ;



## B - Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard de ces dispositions, et notamment des articles L.153-36 et suivants, et L.153-41 et suivants, que la procédure de modification est mise en œuvre.

En effet, une procédure de modification du PLU est adaptée compte tenu du fait que les évolutions proposées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En revanche, les évolutions envisagées sont de nature à diminuer les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles.

Dès lors, la procédure à engager est celle de la modification de droit commun, qui nécessite une enquête publique au sens du Code de l'environnement.



# C - Présentation et justification des modifications

## 1. Modification de la règle d'emprise au sol et de la règle de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### a) Zone UA

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<p><b>Règle d'emprise au sol des constructions</b></p>	<p>Dans la zone UA, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Dans la zone UAvn, il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Dans la zone UA, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <del>70%</del> 65% de la surface de l'unité foncière.</p> <p><del>Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</del></p> <p>Dans la zone UAvn, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Pour les unités foncières comprenant un bâtiment ou un ensemble bâti repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme devant être protégées, lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</p>

	<p style="text-align: center;"><b>Avant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En zone UA : 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40 % en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- 60 % en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul> </li> <li>• En UAvn, 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces éco-aménageables.</li> <li>• En UAvn, pour les unités foncières comprenant un bâtiment ou un ensemble bâti repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme devant être protégées, la règle générale pourra ne pas s'appliquer dès lors que son non-respect a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.</li> <li>• Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Après</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En zone UA : <del>20 %</del> 35 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>40 %</del> 70 % en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- <del>60 %</del> 30 % en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul> </li> <li>• En UAvn, 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces éco-aménageables.</li> <li>• <del>En UAvn</del>, Pour les unités foncières comprenant un bâtiment ou un ensemble bâti repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme devant être protégées, la règle générale pourra ne pas s'appliquer dès lors que son non-respect a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.</li> <li>• <del>Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</del></li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>EXPLICATION</b></p>	<p>La zone UA est un secteur de centralité, aux formes urbaines denses. Afin de réimplanter des îlots végétalisés, l'emprise au sol des constructions est réduite, et la part des espaces verts augmentée.</p> <p>La règle particulière pour les activités en rez-de-chaussée est supprimée. Les opérations réalisés dans cette zone depuis la révision du PLU n'ont pas fait usage de cette règle. Les locaux d'activités ont été créés dans la même emprise que les logements en étage.</p> <p>La règle particulière pour les bâtiments remarquables est élargie à toute la zone, afin de favoriser la réhabilitation des bâtiments remarquables existants en dehors du secteur UAvn (exemple : ateliers LORENZI).</p>	

## b) Zone UB

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
<p><b>Règle d'emprise au sol des constructions</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Avant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la zone UB l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.</li> </ul> <p>Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le secteur UBcv, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% des polygones d'implantation.</li> <li>Dans le secteur UBvn, il n'est pas fixé d'emprise au sol.</li> <li>Dans le secteur UBzc, il n'est pas fixé d'emprise au sol.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Après</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la zone UB l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <del>70%</del> 60% de la surface de l'unité foncière.</li> </ul> <p><del>Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le secteur UBcv, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% des polygones d'implantation.</li> <li>Dans le secteur UBvn, il n'est pas fixé d'emprise au sol.</li> <li>Dans le secteur UBzc, il n'est pas fixé d'emprise au sol.</li> </ul>
<p><b>Règle des espaces verts</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Avant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone UB : 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- 50 % en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul> </li> <li>Dans le secteur UBvn, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.</li> <li>Dans le secteur UBzc, il n'est pas fixé de règle.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Après</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone UB : <del>20%</del> 30% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>50%</del> 70% en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- <del>50%</del> 30% en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul> </li> <li>Dans le secteur UBvn, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.</li> <li>Dans le secteur UBzc, il n'est pas fixé de règle.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</del></li> </ul>
<b>EXPLICATION</b>	La zone UB correspond notamment aux grands ensembles HLM. Elle est moins sujette à mutation, mais la part d'espaces verts est augmenté pour correspondre aux surfaces existantes, afin de les préserver.	

### c) Zone UC

	<b>PRESENTATION DE LA MODIFICATION</b>	
	<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<b>Règle d'emprise au sol des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zone UC, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.</li> <li>Dans le secteur UC*, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 80 %.</li> </ul> <p>Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Dans le secteur UCc : lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zone UC, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.</li> <li>Dans le secteur UC*, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 80 %.</li> </ul> <p><del>Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.</del></p> <p>Dans le secteur UCc : lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</p>
<b>Règle des espaces verts</b>	<b>Avant</b>	<b>Après</b>

	<p>En zone UC :</p> <p>20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40 % en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- 60 % en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</li> <li>• En complément, dans le secteur UCc : un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.</li> </ul>	<p>En zone UC :</p> <p><del>20 %</del> 30% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>40 %</del> 70% en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- <del>60 %</del> 30% en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</del></li> <li>• En complément, dans le secteur UCc : un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.</li> </ul>
<b>EXPLICATION</b>	<p>La zone UC présente des secteurs mixtes (activités et logements), qui font l'objet d'études urbaines en cours (secteur des 4 Chemins, secteur Fond de Vallée Bièvre). L'emprise au sol actuelle est conservée pour permettre l'implantation des activités. La part d'espace de pleine terre est augmentée.</p>	

#### d) Zone UD – secteur UDa

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<b>Règle d'emprise au sol des constructions</b>	<p>Dans la zone UDa, L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 50 %,</li> <li>○ Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 300 m<sup>2</sup> et jusqu'à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 40 %,</li> <li>○ Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 30 %.</li> </ul>	<p>Dans la zone UDa, L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 50 %,</li> <li>○ Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 300 m<sup>2</sup> et jusqu'à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 40 %,</li> <li>○ Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 30 %.</li> </ul>
<b>Règle des espaces verts</b>	<p><b>Avant</b></p> <p>Dans la zone UDa,</p>	<p><b>Après</b></p> <p>Dans la zone UDa,</p>

	<p>Doit être aménagé sur l'unité foncière, un espace vert de pleine terre de 50 m<sup>2</sup> minimum par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux sur une construction existante à la date d'application du présent règlement sans création de nouveau logement.</p> <p>Pour les constructions comprenant plus de 50 % de surface de plancher à destination de commerces, d'artisanat ou d'activités de services accueillant une clientèle, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</p> <p>Pour les autres catégories de constructions, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.</p> <p>Pour toute construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre</li> <li>- 30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.</li> </ul>	<p>Doit être aménagé sur l'unité foncière, un espace vert de pleine terre de 50 m<sup>2</sup> minimum par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux sur une construction existante à la date d'application du présent règlement sans création de nouveau logement.</p> <p><del>Pour les constructions comprenant plus de 50 % de surface de plancher à destination de commerces, d'artisanat ou d'activités de services accueillant une clientèle, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</del></p> <p><del>Pour les autres catégories de constructions, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.</del></p> <p><del>Pour toute construction :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- 70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre</del></li> <li><del>- 30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.</del></li> </ul> <p>Pour les premiers 300m<sup>2</sup> de l'unité foncière, 30% minimum devront être traités en espaces verts ;</p> <p>Pour les m<sup>2</sup> de l'unité foncière au-delà de 300m<sup>2</sup>, 50% minimum devront être traités en espaces verts.</p> <p>100% des espaces verts résultants du calcul précédent devront être traités en pleine terre.</p>
<b>EXPLICATION</b>	<p>Le secteur UDa correspond aux cœurs pavillonnaires. Afin de confirmer ce caractère, la part d'espaces verts devient progressive. Pour tenir compte du parcellaire arcueillais hétérogène, qui comprend aussi bien de très petits terrains (100m<sup>2</sup> ou moins) que de grands terrains (plus de 500m<sup>2</sup>).</p> <p>Seule la pleine terre est désormais prise en compte dans le calcul des espaces verts.</p>	

e) Zone UD – secteur UDb

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<b>Règle d'emprise au sol des constructions</b>	<p>Dans la zone UDb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Dans la zone UDb, lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</p>	<p><del>Dans la zone UDb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.</del></p> <p>Dans la zone UDb, L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 60 %,</li> <li>○ Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 300 m, l'emprise est de 50 %,</li> </ul> <p><del>Dans la zone UDb, lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.</del></p>
<b>Règle des espaces verts</b>	<p>Dans la zone UDb, Pour les constructions comprenant plus de 50 % de surface de plancher à destination de commerces, d'artisanat ou d'activités de services accueillant une clientèle, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</p>	<p>Dans la zone UDb, <del>Pour les constructions comprenant plus de 50 % de surface de plancher à destination de commerces, d'artisanat ou d'activités de services accueillant une clientèle, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</del></p> <p><del>Pour les autres catégories de constructions, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.</del></p> <p><del>Pour les constructions nouvelles :</del></p>

	<p>Pour les autres catégories de constructions, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.</p> <p>Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre</li> <li>- 40 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.</li> </ul> <p>Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre</li> <li>- 30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.</li> </ul> <p>En complément, dans le périmètre de l'OAP n°2 : un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.</p>	<p><del>-60 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre</del></p> <p><del>-40 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.</del></p> <p><del>Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :</del></p> <p><del>-70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre</del></p> <p><del>-30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.</del></p> <p>Doit être aménagé sur l'unité foncière, un espace vert de pleine terre de 50 m<sup>2</sup> minimum par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux sur une construction existante à la date d'application du présent règlement sans création de nouveau logement.</p> <p>Pour les premiers 300m<sup>2</sup> de l'unité foncière, 30% minimum devront être traités en espaces verts ;  Pour les m<sup>2</sup> de l'unité foncière au-delà de 300m<sup>2</sup>, 50% minimum devront être traités en espaces verts.  100% des espaces verts résultants du calcul précédent devront être traités en pleine terre.</p> <p>En complément, dans le périmètre de l'OAP n°2 : un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.</p>
<b>EXPLICATION</b>	<p>Afin de retrouver un caractère davantage pavillonnaire, la règle d'emprise au sol devient dégressive et la règle d'espaces verts progressive. La règle des 50m<sup>2</sup> de pleine terre par logement, appliquée en zone UDa, est désormais appliquée également en UDb.</p>	

## f) Zone UD – secteur UDc

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<b>Règle d'emprise au sol des constructions</b>	Dans la zone UDc, l'emprise au sol doit être en compatibilité avec les dispositions du plan masse ci-annexé, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Dans la zone UDc, l'emprise au sol doit être en compatibilité avec les dispositions du plan masse ci-annexé, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
<b>Règle des espaces verts</b>	Dans la zone UDc, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert. - 70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre - 30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.	Dans la zone UDc, <del>30%</del> 40% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert. - 70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre - 30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.
<b>EXPLICATION</b>	Le plan masse de la cité jardin est conservé. La part des espaces verts est augmentée afin de préserver ceux existants.	

## g) Zone UAE

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<b>Règle d'emprise au sol des constructions</b>	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière. En secteur UAEa et UAEcv, il n'est pas fixé de règle.	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <del>70%</del> 65% de la surface de l'unité foncière. En secteur UAEa et UAEcv, il n'est pas fixé de règle.
<b>Règle des espaces verts</b>	Avant En zone UAE :	Après En zone UAE :

	<p>20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40 % en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- 60 % en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur UAEa 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables.</li> <li>• En secteur UAEcv, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables.</li> <li>• Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</li> <li>• En UAEh, un traitement paysager de qualité doit être réalisé en continuité avec la promenade de l'aqueduc ;</li> <li>• En secteur UAEcv, il est exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de surface plantée. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>40%</del> 80% en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- <del>60%</del> 40% en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur UAEa 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables.</li> <li>• En secteur UAEcv, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables.</li> <li>• Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.</li> <li>• En UAEh, un traitement paysager de qualité doit être réalisé en continuité avec la promenade de l'aqueduc ;</li> <li>• En secteur UAEcv, il est exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de surface plantée. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>EXPLICATION</b>	La zone UAE est réservée aux activités. Celles-ci demandent une emprise importante pour s'implanter (machineries, équipements, etc.), ainsi que des espaces accessibles pour les aires de livraison, le stationnement des employés, etc.	

## h) Zone UE

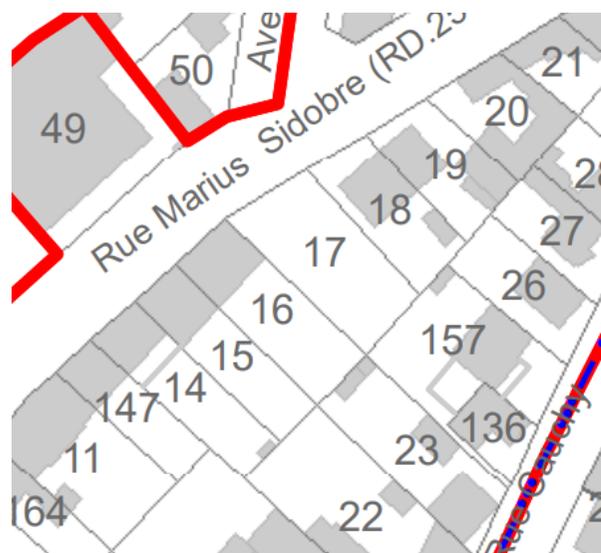
<b>PRESENTATION DE LA MODIFICATION</b>		
	<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<b>Règle d'emprise au sol des constructions</b>	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.
<b>Règle des espaces verts</b>	<b>Avant</b>	<b>Après</b> Pour les constructions nouvelles, <del>10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces</del>

	<p>Pour les constructions nouvelles, 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables.</p>	<p><del>verts éco-aménageables</del> 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80% en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>- 40% en espaces verts éco-aménageables.</li> </ul>
<b>EXPLICATION</b>	<p>La zone UE correspond aux emprises des bâtiments publics. Les exigences en terme d'espaces verts sont élargies aux projets publics, avec désormais une part en pleine terre.</p>	

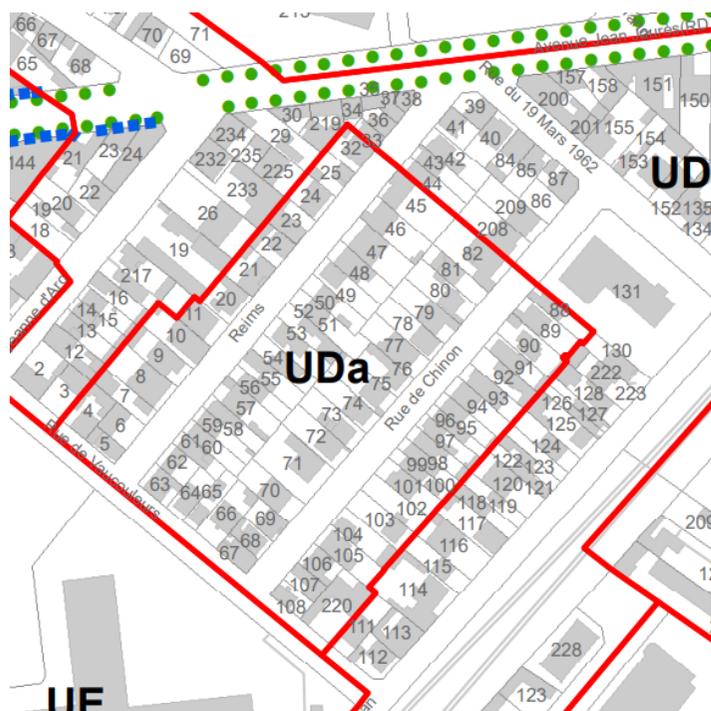
## 2. Ajouts de nouveaux espaces paysagers remarquables

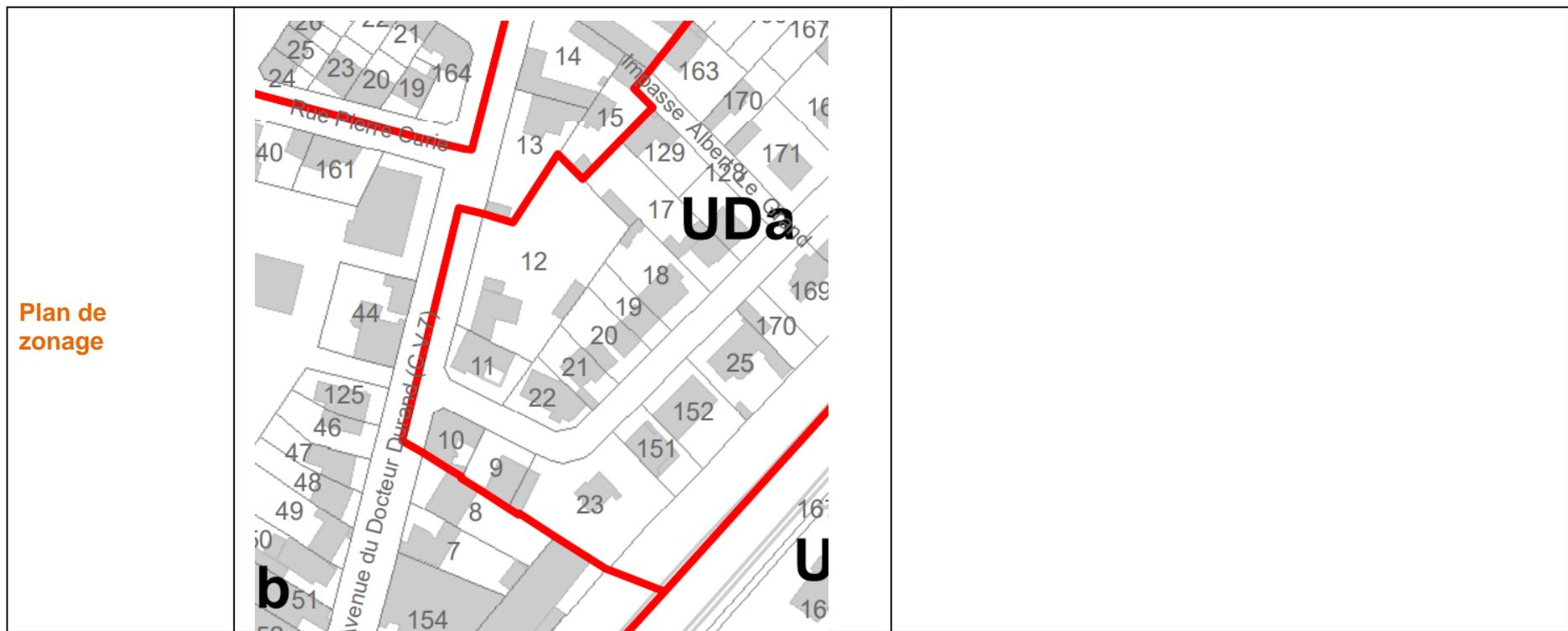
PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<b>Plan de zonage</b>		

Plan de zonage

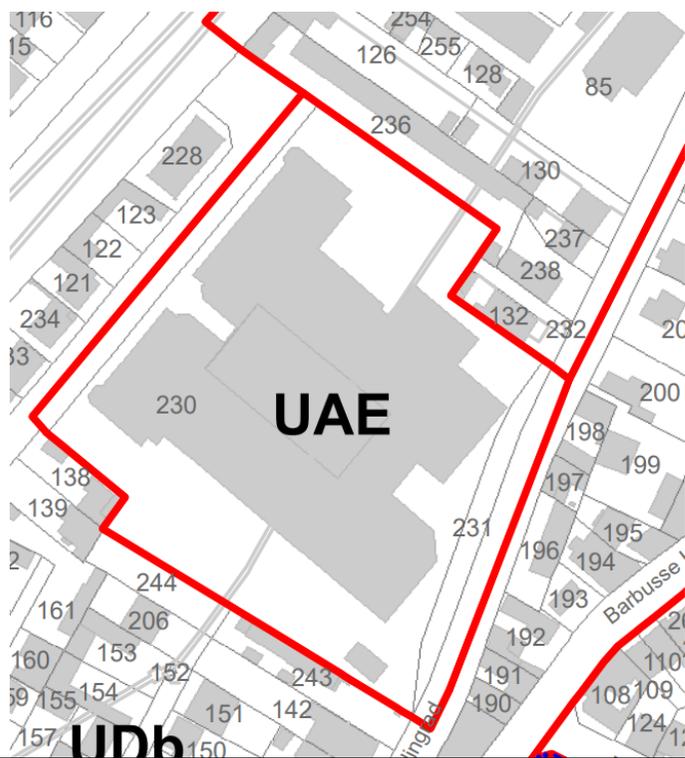


Plan de zonage





**Plan de zonage**



**EXPLICATION**

Afin de conserver 5 espaces verts arborés existants, de nouveaux espaces paysagers remarquables sont créés.

### 3. Ajouts de règles pour les nouvelles plantations et la conservation des arbres existants

#### a) Augmentation de l'exigence en nouvelles plantations

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
<b>Règlement des zones UA, UB, UC, UD, UAE, UE et N</b>	<p><b>Avant</b> Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.</p> <p><b>Après</b> Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche <b>entamée</b> de <b>200 100</b> m<sup>2</sup> de surface libre.</p>
<b>EXPLICATION</b>	Il est demandé davantage de plantations sur les surfaces libres de toute construction. Néanmoins, pour tenir compte des très petits terrains présents sur Arcueil, la règle n'est pas obligatoire en cas de surface libre inférieure à 100m <sup>2</sup> .

#### b) Protection des arbres existants

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
<b>Règlement des zones UA, UB, UC, UD, UAE, UE et N</b>	<p><b>Avant</b> Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.</p> <p><b>Après</b> <b>Tout arbre de plus de 10 ans ne pourra être abattu, sauf en cas de mauvaise santé avérée du spécimen.</b> Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.</p>
<b>Lexique</b>	<p><u>Bâtiment / construction :</u> Structure verticale clos ou non de mur et couverte.</p> <p><u>Calcul du nombre de logements sociaux au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme :</u> Le pourcentage de logements sociaux est calculé par rapport à la surface de plancher.</p> <p><u>Bâtiment / construction :</u> Structure verticale clos ou non de mur et couverte.</p> <p><u>Calcul de l'âge des arbres :</u> Mesurer la circonférence en centimètre du tronc à une hauteur de 1,40 mètres du sol. Diviser la circonférence par le nombre pi (π) pour obtenir le diamètre. Puis multiplier le diamètre par 2,5 pour obtenir l'âge de l'arbre.</p>

		<u>Calcul du nombre de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :</u> Le pourcentage de logements sociaux est calculé par rapport à la surface de plancher.
<b>EXPLICATION</b>	Dans l'attente d'une liste des arbres remarquables existants sur Arcueil, le règlement est ainsi modifié pour permettre la conservation des spécimens les plus âgés. La règle de calcul de l'âge des arbres est ajoutée au Lexique du PLU.	

#### 4. De renforcer la préservation d'une grande partie des espaces pavillonnaires ;

A l'exception d'un secteur, l'ensemble des secteurs en zone UDb sont classés en zone en UDa à compter de la date d'approbation de la présente modification du PLU. Cette modification a pour objectifs de renforcer la préservation d'une partie des espaces pavillonnaires, espaces qui caractérisent les villes de première couronne de l'Île-de-France par leur aspect et leur configuration et espaces qui permettent de préserver des fonds de parcelles non bâtis. Cette modification va donc participer à préserver ces espaces de respiration dans la ville et préserver des espaces verts, espaces verts indispensables pour lutter contre les îlots de chaleur et l'effondrement de la biodiversité en ville.

#### 5. Modification de l'OAP Convention

	<b>PRESENTATION DE LA MODIFICATION</b>	
<b>OAP n°2 Convention</b>	<b>Avant</b>	<b>Après</b>

	 Périmètre de l'OAP  Îlot à dominante logement  Obligation d'ouvrir les façades des constructions vers la Bièvre  Îlot mixte à dominante d'activités économiques (notamment artisanales)  Îlot à dominante activités économiques à maintenir (artisanat, tertiaire, restauration...)  Îlot de bâtiments qualitatifs à préserver  Bande de 15 mètres mesurée depuis la rue	 Périmètre de l'OAP  Îlot à dominante logement  Obligation d'ouvrir les façades des constructions vers la Bièvre  Îlot mixte à dominante d'activités économiques (notamment artisanales)  <b>Îlot d'équipement public à implanter</b>  Îlot de bâtiments qualitatifs à préserver  Bande de 15 mètres mesurée depuis la rue
<b>EXPLICATION</b>	<p>L'Orientation d'Aménagement et de programmation Convention est modifiée afin de permettre l'implantation du futur Hôtel de ville dans le bâtiment de l'ancienne communauté d'agglomération.  Cette implantation s'accompagne d'une étude urbaine à l'échelle du fonds de vallée, qui fera l'objet d'une nouvelle OAP.</p>	

## 6. Corrections apportées au Règlement

### a) Mise en cohérence du Lexique et de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
Règlement de la zone UA	<p>Distance en cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5ème de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 5 m lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.</li> </ul>	<p>Distance en cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5ème de la hauteur de la <del>construction</del> façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 5 m lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la <del>construction</del> façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.</li> </ul>
Règlement de la zone UB	<p>Distance en cas de retrait :</p> <p>En zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baie principale</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>Distance en cas de retrait :</p> <p>En zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la hauteur de la <del>construction</del> façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la <del>construction</del> façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.</li> </ul> <p>[...]</p>

	<p>En zone UBvn :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 6 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales</li> <li>- La distance proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies secondaires</li> <li>- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies.</li> </ul>	<p>En zone UBvn :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la hauteur de la <b>construction façade</b> mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 6 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales</li> <li>- La distance proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la hauteur de la <b>construction façade</b> mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies secondaires</li> <li>- La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la <b>construction façade</b> mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies.</li> </ul>
<b>Règlement de la zone UC</b>	<p>Distance en cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5ème de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, lorsque la façade comporte des baies principales</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.</li> </ul>	<p>Distance en cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5ème de la hauteur de la <b>construction façade</b> mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, lorsque la façade comporte des baies principales</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la <b>construction façade</b> mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.</li> </ul>
<b>Règlement de la zone UDb</b>	<p>En zone UDb :</p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un</li> </ul>	<p>En zone UDb :</p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la <b>construction façade</b> mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure au tiers de la hauteur de la <b>construction façade</b> mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un</li> </ul>

	<p>minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies</p> <p>Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à 2/3 de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 6 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies</li> </ul>	<p>minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies</p> <p>Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à 2/3 de la hauteur de la <del>construction</del> façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 6 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la <del>construction</del> façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies</li> </ul>
<b>Règlement de la zone UP</b>	<p>Distance en cas de retrait pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5<sup>ème</sup> de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.</li> </ul>	<p>Distance en cas de retrait pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5<sup>ème</sup> de la hauteur de la <del>construction</del> façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales</li> <li>- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la <del>construction</del> façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.</li> </ul>
<b>EXPLICATION</b>	<p>Le terme 'façade' est inséré dans les règles de retrait pour une mise en cohérence avec la définition du Lexique 'Hauteur de la façade'. La hauteur est bien prise à l'égout pour le calcul des distances de retrait en cas de toiture à pente, et non au faîtage (pris en compte pour la hauteur maximale de la construction). En cas de toiture terrasse, l'acrotère est utilisé pour le calcul des distances de retrait et pour la hauteur maximale des constructions.</p>	

b) Modification de la règle relative à la marge de retrait avec l'autoroute pour prendre en compte les changements de destination

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<b>Règlement des zones UA, UB, UC, UD, UAE et UE (Chapitre 1)</b>	Dans les secteurs à proximité d'une autoroute, reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculement de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).	Dans les secteurs à proximité d'une autoroute, reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. <b>Les changements de destination en logement sont interdits.</b> La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculement de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).
<b>EXPLICATION</b>	L'interdiction de création de logements dans le secteur de proximité de l'autoroute est élargi aux changements de destination, qui n'étaient pas explicitement mentionnés dans le PLU actuel.	

c) Correction d'une erreur matérielle

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<b>Règlement de la zone UAE</b>	Dans toute la zone UAE, la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 m en cas d'implantation en limite séparative et 3,50 m.	Dans toute la zone UAE, la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 m en cas d'implantation en limite séparative et 3,50 m <b>dans les autres cas.</b>
<b>EXPLICATION</b>	Correction d'une erreur matérielle pour mettre en cohérence la règle avec le schéma et le reste du règlement.	