

# Etude urbaine Le quartier de la Grande Haie

Septembre 2019





Introduction	5
I. Etat des lieux et contexte	7
II. Les scenarii d'évolution	23
II. La proposition technique retenue détaillée	31
Conclusion	53

## Annexes :

La présente étude est complétée par des annexes qui regroupent les présentations et comptes rendus des ateliers de concertation



# Introduction

La commune d'Igny a révisé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2017. Dans le cadre de ce PLU, la ville a défini un projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Différents sites de projet qui permettaient, en complément de l'évolution mesurée permise dans le diffus, de répondre aux objectifs de production de logements, y compris de logements locatifs sociaux, ont alors été identifiés.

La ville a également identifié dans le PLU des secteurs d'enjeux et de réflexion à plus long terme, dont le secteur gare.

En effet, au regard des enjeux, de l'importance de ce secteur présentant un potentiel de densification important, de l'incertitude du devenir de la gare avec le projet de prolongement du Tram Express Sud Massy Evry mais aussi du développement d'autres infrastructures lourdes de transports en commun comme le projet de ligne 18 du métro du Grand Paris Express qui auront une répercussion dans le développement de la ville d'Igny, des forts enjeux environnementaux sur le secteur, le choix a été fait de prendre le temps de la réflexion quant à un projet d'ensemble cohérent sur le devenir de ce secteur.

C'est dans cet objectif, qu'un outil d'attente, un périmètre de constructibilité limitée, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, a été instauré dans le cadre de la révision du PLU de 2017, et ce pour une durée maximale de 5 ans.

L'objet de la présente étude consiste donc en l'approfondissement de la réflexion sur le secteur et sur son évolution possible et souhaitée par les habitants.

En effet, cette étude a été menée en co-construction avec les habitants, à travers 3 ateliers et une réunion publique, de manière à ce que les habitants partagent tout d'abord leur connaissance du quartier, de ses atouts, de ses contraintes, et soient acteurs et expriment eux-même les ambitions et enjeux d'évolution et de devenir de ce quartier.

L'étude a enfin pour objectif d'aboutir à des pistes d'évolution du PLU qui pourront être intégrées dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU, permettant ainsi de lever le périmètre de constructibilité limitée.

*Vue aérienne du site*





## Etat des lieux et contexte

*L'état des lieux est basé sur un travail technique mais également sur l'apport des habitants du quartier issu du travail en atelier.*





- Localisation, présentation du site

Le quartier de la Grande Haie est localisé au nord-est de la commune d'Igny.

### Un quartier en continuité du centre-ville

Le quartier de la Grande Haie est en effet bordé, au nord, par le centre-ville historique d'Igny. Il se situe à proximité directe de ce dernier facilitant l'accès aux équipements, services et commerces qui s'y trouvent.

### La proximité d'axes de transports

D'autre part, ce quartier est également bordé, voire traversé par des axes de transports importants.

Il s'agit tout d'abord de la voie ferrée qui correspond à la branche Massy – Versailles du RER C. Cette voie traverse le quartier et la gare d'Igny se trouve d'ailleurs au niveau du quartier de la Grande Haie.

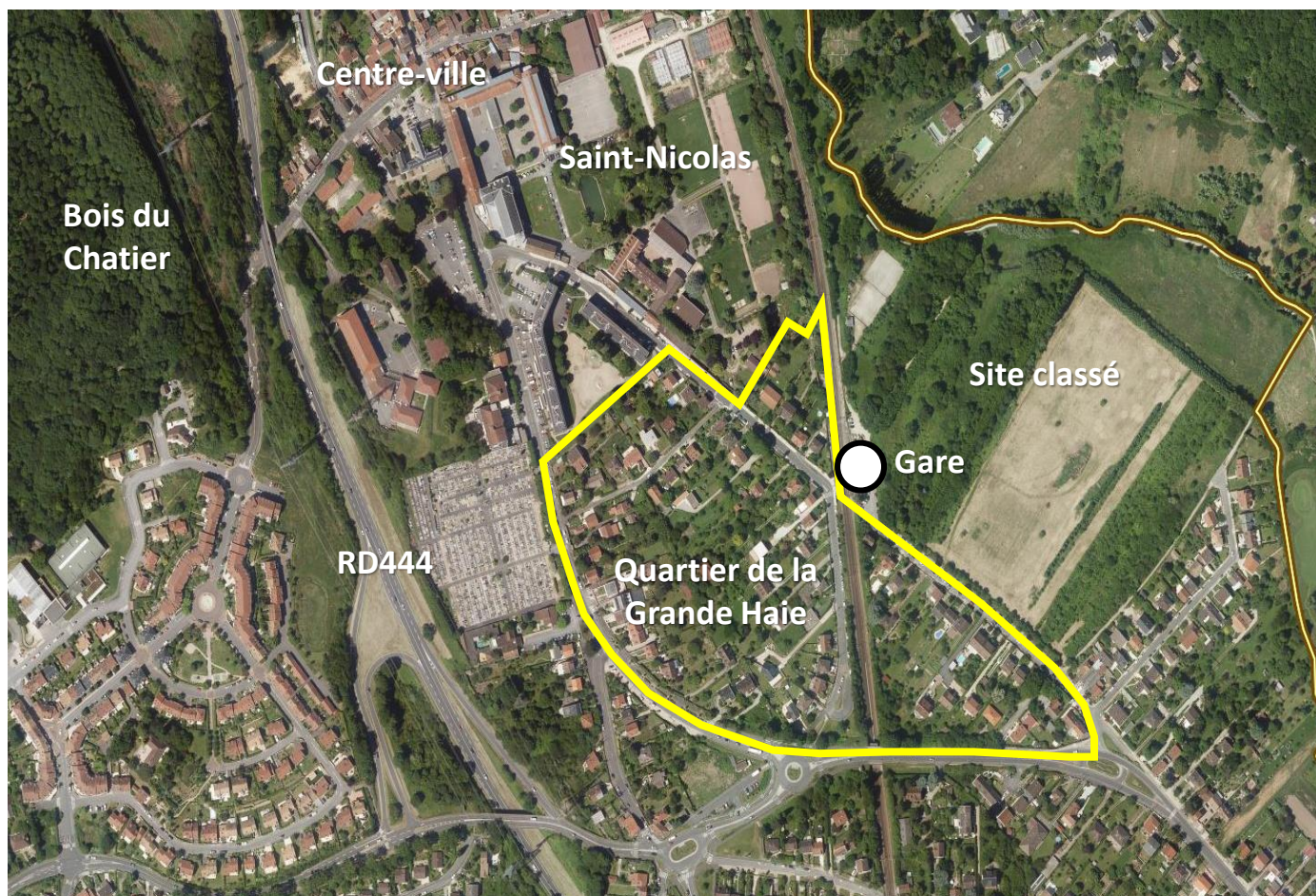
Autre axe de transport important, voire cette fois, la RD444, qui relie les autoroutes A10 et A6 à la RN118, se trouve également à proximité directe du quartier.

### Un quartier bordé par un site classé

Enfin, ce quartier a la particularité d'être localisé en continuité directe d'un site classé, le site classé de la vallée de la Bièvre.

Il correspond notamment aux espaces naturels situés le long de la Bièvre, qui ont été classés par décret en date du 7 juillet 2000 parmi les sites remarquables des départements de l'Essonne et des Yvelines.

Carte de localisation



- **La constitution du quartier**

## **Un territoire agricole**

La commune d'Igny fut longtemps un bourg rural où l'agriculture constituait la principale activité.

La vigne fut longtemps cultivée sur le territoire puis, à partir de 1860, date de la construction au centre de Paris de nouvelles halles, l'horticulture et le maraîchage, à l'image de toute la région parisienne, se sont fortement développés.

En 1899 on compte sur Igny pas moins de 152 exploitations agricoles, dont 120 de moins d'un hectare.

Le quartier de la Grande Haie est alors exclusivement constitué de vergers et de maraîchages comme le montre la carte de l'Etat Major.

## **L'arrivée du chemin de fer**

L'arrivée du chemin de fer à Igny, et donc au sein du quartier de la Grande Haie, se fait en 1883 avec la grande ceinture sud qui ouvre cette année là.

D'abord simple halte, la gare a été créée à la demande du Frère Bertrandus, directeur de l'école Saint-Nicolas toute proche, en 1889.

L'arrivée du chemin de fer va engendrer la construction de quelques maisons, dont des maisons de villégiature mais le quartier reste encore largement occupé par des terrains agricoles et cela jusqu'à la seconde guerre mondiale.

## **L'urbanisation du quartier**

A partir de 1918 une nouvelle population s'installe à Igny.

Après la Première Guerre Mondiale, à Gommonvilliers et aux abords du village, les travaux des champs seront progressivement repoussés par la marée des lotissements pavillonnaires.

Le quartier de la Grande Haie est toutefois épargné par ce mouvement et ce sont davantage des cabanons ou petites maisons isolées qui sont construites pour les dimanches et jours de vacances avant, parfois, de devenir des résidences principales permanentes.

Mais c'est après 1945 que le quartier va véritablement se constituer pour prendre sa forme actuelle.

En 1960, c'est tout d'abord la réalisation de la résidence des Trois Arpents, résidence de collectifs de plus de 100 logements constitués de deux « barres » d'immeubles, à l'angle de l'avenue de la division Leclerc et de la rue Ambroise Croizat qui va changer le visage du quartier.

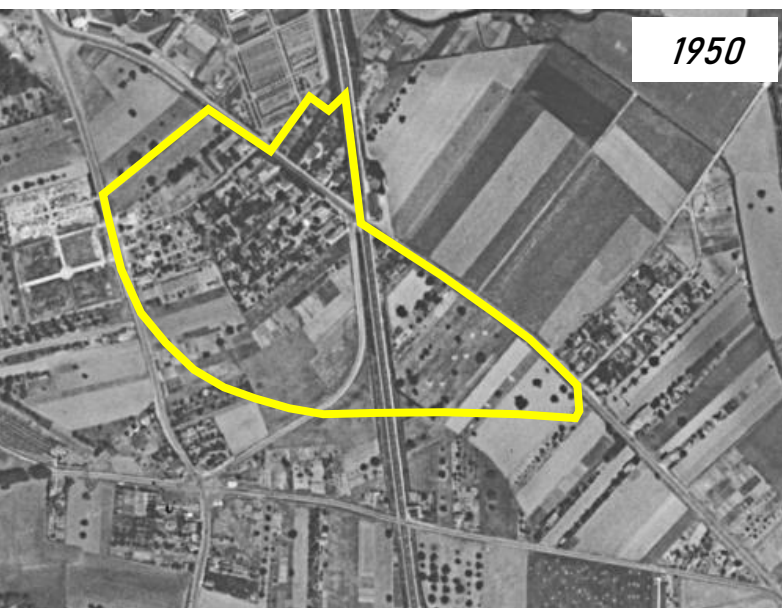
Sur le reste du quartier, des années 1950 aux années 2000 ce sont des maisons individuelles, réalisées en diffus, à l'initiative des propriétaires, qui vont peu à peu remplacer les anciens vergers et terrains maraichers.



Carte de l'Etat Major - entre 1820 et 1866

- La constitution du quartier

En 1950, quelques constructions apparaissent à proximité immédiate de la gare. Pour le reste, le quartier est encore occupé par du maraichage.



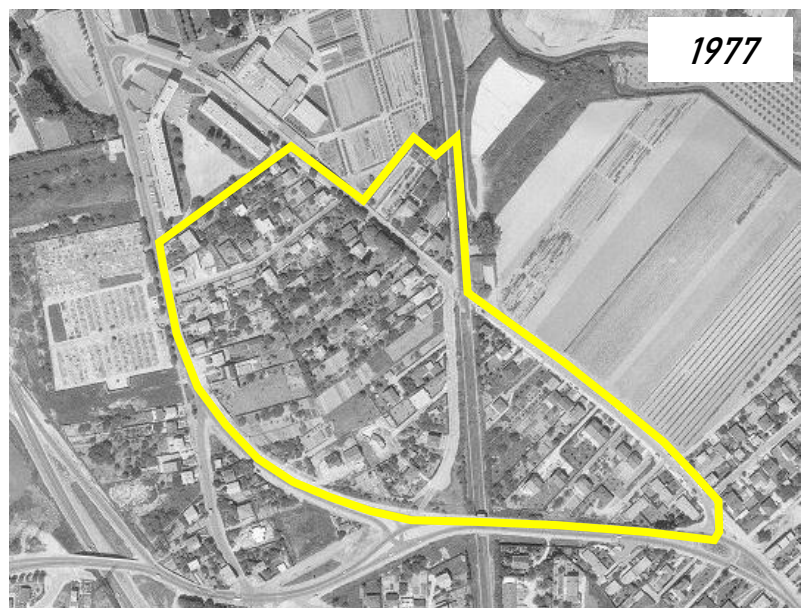
Photographie aérienne - vers 1950 / 1960

A la fin des années 1990, le quartier est entièrement urbanisé et n'accueille plus de parcelles cultivées. Reste toutefois un cœur d'îlot vert important, constitué par les espaces de jardin.



Photographie aérienne - 1996

En 1977, outre la résidence des Trois Arpents, une grande partie du quartier est désormais occupée par un habitat individuel spontané qui a progressivement pris place sur d'anciens terrains agricoles. Quelques parcelles cultivées apparaissent encore.



Photographie aérienne - 1977

Le quartier a peu évolué au cours des dernières années. Seules quelques constructions supplémentaires isolées sont à noter.



Photographie aérienne - 2018

## • Le quartier aujourd'hui

Aujourd'hui, le tissu urbain hérité de l'histoire longue, puis de l'urbanisation, en grande partie depuis les années 1950, de ce secteur, est très hétérogène

### Un parcellaire hétérogène

Le découpage parcellaire présente des aspects variés avec :

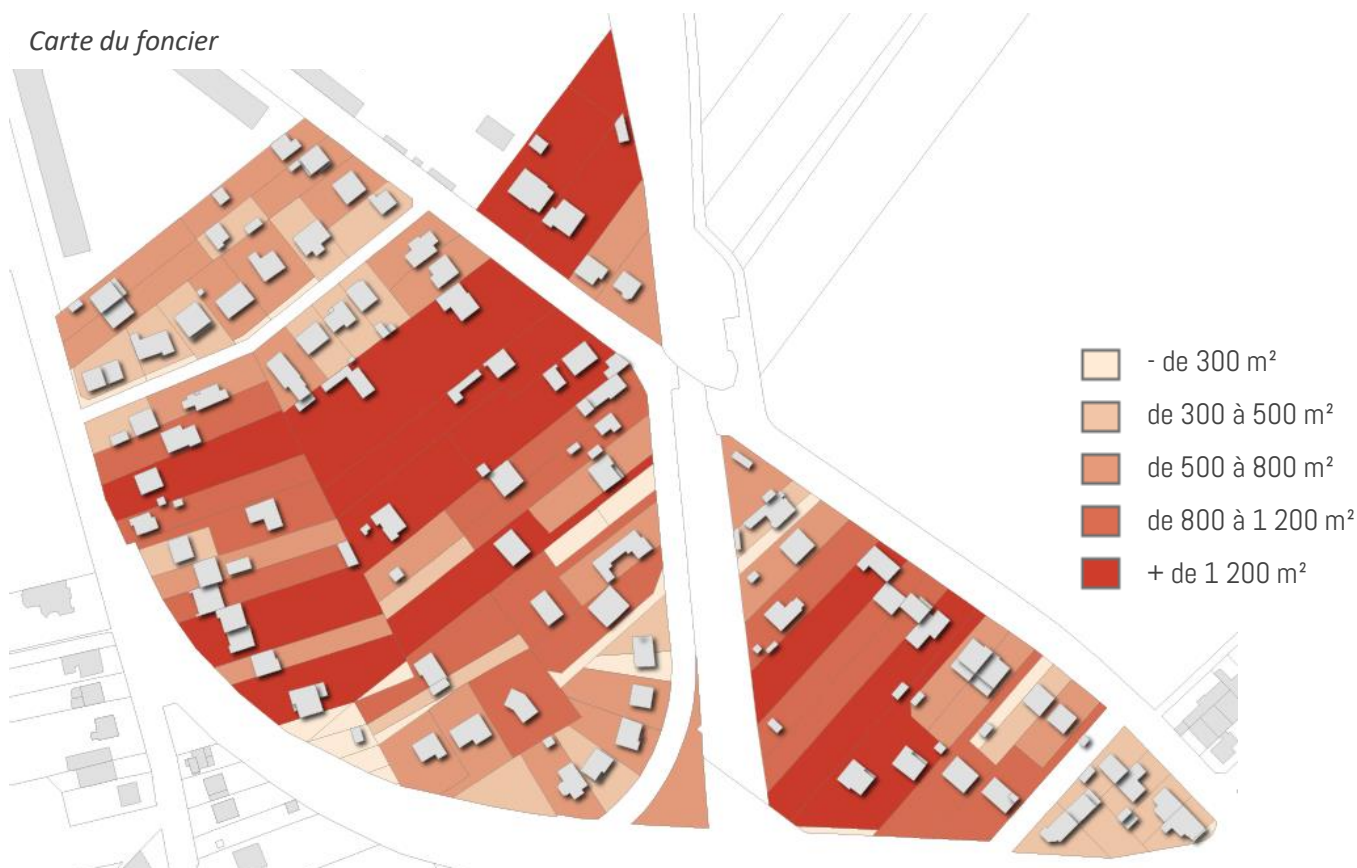
- de grandes parcelles longilignes, étroites et profondes, héritées des anciennes parcelles maraichères. Ces dernières se retrouvent majoritairement dans la partie centrale du site,
- Des parcelles plus petites, héritées de découpages en lots à bâtir.

Ainsi, comme la carte ci-dessous le montre, la partie centrale du site comporte de grandes parcelles sur lesquelles les emprises bâties sont faibles. Sur les 77 terrains du quartier, 28 ont une superficie de plus de 800 m<sup>2</sup>, dont 13 de plus de 1 200 m<sup>2</sup>. De fait, un certain potentiel émerge sur ces terrains en termes d'accueil de nouvelles constructions.

Toutefois ce potentiel est à nuancer dans la mesure où ces grands terrains accueillent généralement des constructions à l'avant, souvent de limite à limite de parcelle, ce qui engendre des difficultés d'accès au potentiel foncier qui, lui, se trouve la plupart du temps en deuxième rideau.

A l'inverse, sur les franges du site, comme le long de la rue du Plaimont par exemple, les terrains sont de plus petite taille, et les emprises bâties plus importantes, formant des espaces urbanisés davantage constitués avec un potentiel d'évolution plus restreint.

Carte du foncier



- Le quartier aujourd'hui

## Un habitat exclusivement pavillonnaire

Si un habitat collectif s'est développé au sein du quartier, que ce soit dans les années 1960 (résidences des Trois Arpents), ou très récemment avec l'opération du 2 au 6 route de Vauhallaan, le site en lui-même est resté exclusivement pavillonnaire. Au total, ce sont 81 maisons qui sont recensées.

Pour autant, ces constructions présentent une réelle diversité du bâti que ce soit en termes de styles architecturaux, d'années de construction, mais aussi en termes de gabarits, traduisant l'urbanisation du secteur, au fil des années, et au gré des initiatives privées.

Ainsi, en termes de surface bâtie au sol, les constructions vont de 60 / 70 m<sup>2</sup> au sol jusqu'à plus de 150 m<sup>2</sup> au sol.

Carte des emprises bâties




Exemple de la diversité du bâti




- Le quartier aujourd'hui

Carte de synthèse du potentiel d'évolution du quartier au regard de sa composition urbaine actuelle :



 Urbain constitué (potentiel limité d'accueil de nouvelles constructions)

 Tissu « lâche » (potentiel important d'accueil de nouvelles constructions)

- Le quartier aujourd'hui

## Des éléments architecturaux et paysagers remarquables

Le quartier dans son ensemble est aujourd'hui un quartier pavillonnaire, en grande partie constitué, à l'image de la plupart des quartiers pavillonnaires de la commune, a priori sans valeur patrimoniale ou paysagère particulière.

Pour autant, il s'avère en réalité que plusieurs éléments remarquables, issus de son histoire et de sa configuration, sont à noter.

En effet, le quartier accueille certaines maisons anciennes remarquables. Deux d'entre elles sont d'ores et déjà protégées au titre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit de l'ancien restaurant Saint Nicolas, situé le long de l'avenue de la division Leclerc, en face de la gare, et d'une maison en meulière de l'architecte Muret, 1 avenue de la Division Leclerc.

L'étude a également permis d'identifier deux nouvelles constructions remarquables qui mériteraient également d'être protégées. Il s'agit de deux maisons meulière situées au 6 avenue de la Division Leclerc et à la pointe de l'avenue Jean Jaurès.

### Maisons remarquables identifiées



Par ailleurs, l'histoire maraichère du quartier, et la configuration de cet îlot, large, avec la présence de jardins profonds qui ont été en grande partie protégés, confèrent au site un aspect paysager tout à fait remarquable.

Ainsi, au-delà du cœur d'îlot vert préservé, on note également la présence d'un jardin remarquable, le jardin remarquable de la Grande Haie, situé au niveau du 3 avenue de la Division Leclerc. Ce jardin, situé à l'endroit même de l'ancien hôtel-restaurant qui accueillait autrefois les familles venues accompagner leur enfant au pensionnat Saint Nicolas, fait partie intégrante du patrimoine de la commune. Il a notamment accueilli à plusieurs reprises le peintre Maurice Utrillo.

De manière plus ponctuelle, un arbre remarquable, un cèdre situé avenue de Gommonvilliers, a également été repéré en vue de sa protection.

### Jardin remarquable de la Grande Haie



- Le quartier aujourd'hui

## Une composante à part entière de la trame verte

Le caractère remarquable du quartier, du point de vue paysager, n'est pas le seul aspect et le seul rôle de ce cœur d'îlot vert préservé.

En effet, la présence importante de jardins arborés sur ce site participe d'une trame verte importante, et repérée à l'échelle régionale, et constitue un support au maintien de la biodiversité.

Il faut dire que le quartier de la Grande Haie, situé entre le plateau de Saclay et le bois du Châtier, à l'Ouest, et le site classé de la vallée de la Bièvre qui se prolonge vers la forêt domaniale de Verrières, à l'Ouest, a la particularité de se trouver sur le parcours d'une trame verte repérée dans le document régional de référence en termes d'aménagement, à savoir le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France).

Le quartier présente donc un enjeu fort sur le plan environnemental, de manière à préserver cette continuité écologique.

Extrait de la carte du SDRIF : zoom sur Igny



### Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Carte de la continuité écologique





- **La desserte**

De par sa proximité avec le centre-ville, la présence d'une gare, de bus, etc. le quartier de la Grande Haie semble disposer d'une bonne accessibilité et d'une bonne desserte. Pour autant, ce constat est à nuancer.

### **Une bonne accessibilité par le réseau viaire**

Comme indiqué précédemment, le quartier bénéficie de la proximité de la RD444, accessible très rapidement via la route de Vauhallan depuis laquelle il est possible de s'y connecter. Cet axe structurant permet ensuite de rejoindre les grands axes régionaux comme la RN118 et les autoroutes A10 et A6.

### **Une desserte en transport en commun nuancée**

Certes le quartier bénéficie de la présence d'une gare, à savoir la gare d'Igny, toutefois il s'agit d'une branche du RER C peut desservie.

En effet, il s'agit de la branche Massy – Versailles qui permet de relier Massy en 5 minutes et Versailles en 20 minutes. En revanche, cette branche ne permet de rejoindre Paris qu'en 53 minutes (Paris Austerlitz).

Par ailleurs, avec 33 passages par jour dans un sens et 33 dans l'autre, la fréquence est peu élevée (un train toutes les 30 minutes).

Par ailleurs, la présence de la gare induit la présence d'un pôle de bus important. En effet, la gare est desservie par 3 lignes du réseau intercommunal (lignes 1, 16 et 294) gérés par la communauté d'agglomération Paris Saclay (CPS). Or, les espaces publics ne sont pas adaptés à ce flux ce qui engendre des nuisances importantes en termes de bruit ou de fluidité du trafic au niveau de l'avenue de Gommonvilliers

Enfin, la présence de la gare engendre également un fort flux de véhicules, notamment aux heures de pointe, avec des problématiques liées au stationnement. En effet, là encore les espaces publics ne sont pas adaptés et il apparait un réel manque de places de stationnement ce qui se manifeste par un stationnement « anarchique » le long des avenues de Gommonvilliers et Jean Jaurès.

Au final, les espaces publics étant insuffisamment dimensionnés et structurés, des conflits d'usage entre la voiture (et le stationnement), les bus, mais également les piétons et vélos, sont à noter dans le quartier, et en particulier au niveau de la gare.



*Gare routière à restructurer au niveau de l'avenue de Gommonvilliers*



*Stationnement anarchique le long de l'avenue Jean Jaurès*

- **Le contexte : le SDRIF**

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), approuvé en 2013, est le document de référence, à l'échelle régionale, concernant l'aménagement des territoires.

### Les espaces à protéger

Le SDRIF, comme vu précédemment, identifie les espaces naturels et continuités écologiques à préserver.

Le quartier de la Grande Haie se situe à proximité de la Bièvre, or l'ensemble des espaces naturels qui se trouvent le long de la Bièvre, dont le site classé, sont inscrits comme espaces à protéger au titre du SDRIF.

De la même manière, une continuité écologique, liaison verte, est identifiée entre le plateau de Saclay, bois du Châtier et le site classé de la vallée de la Bièvre puis la forêt domaniale de Verrières. Ce tracé passe à proximité directe du quartier de la Grande Haie.

Le SDRIF identifie donc clairement la nécessité de prendre en compte cet environnement.

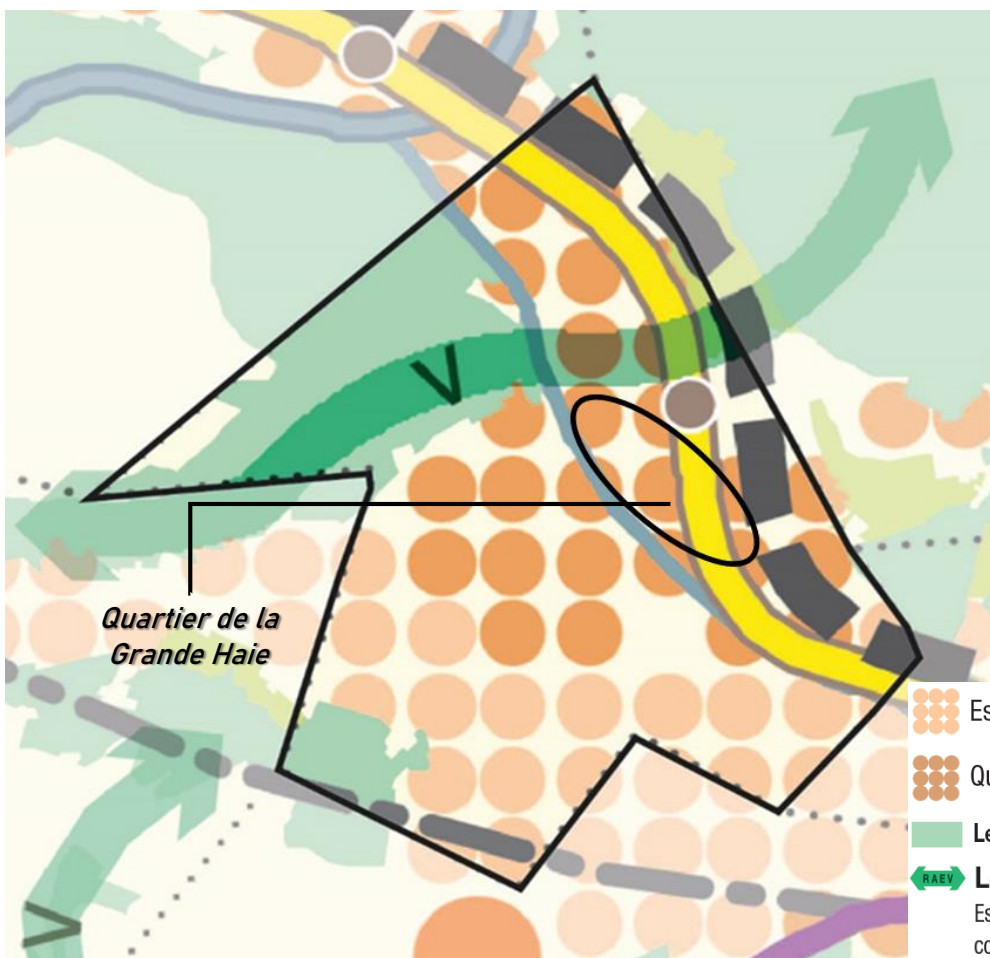
### Les quartiers à densifier à proximité d'une gare

Le SDRIF identifie également le quartier de la Grande Haie comme un quartier à densifier à proximité d'une gare.

Ainsi, le SDRIF, en indiquant cette orientation, impose une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Aujourd'hui le quartier accueille 81 maisons. L'application stricte du SDRIF reviendrait donc à permettre la réalisation d'au moins 12 nouveaux logements au sein du quartier.

Au final, toute évolution du PLU sur ce secteur devra respecter les orientations du SDRIF.



- Le contexte : le PLU

## Le PLU de 2012

Le quartier de la Grande Haie était initialement, au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2012, ciblé comme un quartier à densifier du fait notamment de sa proximité de la gare.

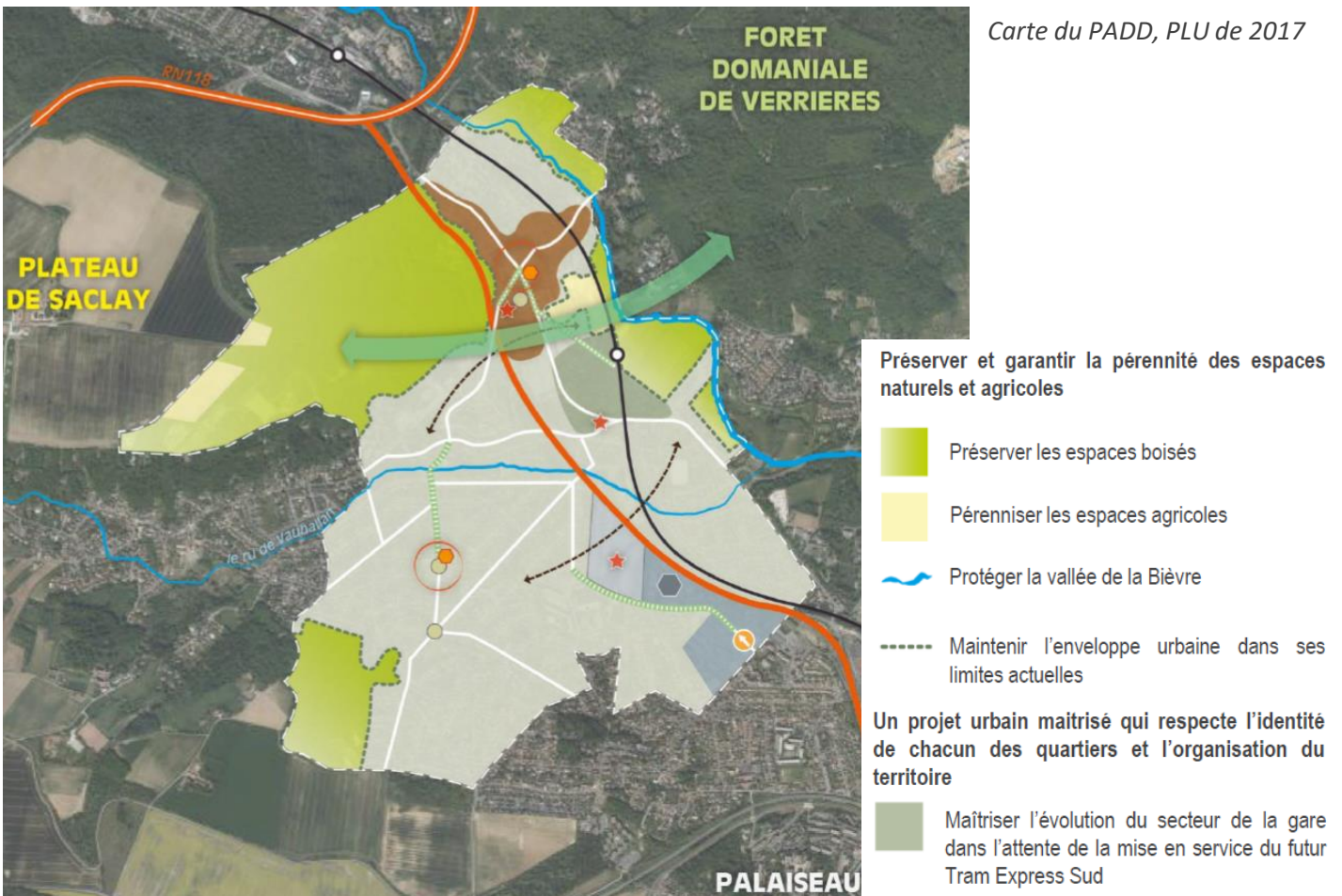
Ainsi, le règlement qui avait été mis en place à ce moment là permettait une densification relativement importante du secteur.

## Le PLU de 2017, de nouvelles orientations

Dès 2014, le Plan Local d'Urbanisme a été mis en révision par la nouvelle municipalité avec une volonté globale de mieux encadrer et maîtriser les évolutions et la densification sur la commune.

Concernant le quartier de la Grande Haie, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de ce nouveau PLU affiche l'orientation suivante : « Maitriser l'évolution du secteur de la gare dans l'attente de la mise en service du futur Tram Express Sud ».

En effet, au regard des enjeux spécifiques liés au quartier (proximité de la gare mais incertitude quant à son devenir avec le projet de prolongement du Tram Express Sud, mais aussi le développement d'autres infrastructures lourdes de transports en commun comme le projet de ligne 18 du métro du Grand Paris Express, réel potentiel de densification, forts enjeux environnementaux et paysagers, etc.) le choix a été fait d'adopter une position de protection et d'attente sur ce quartier de la Grande Haie et de prendre le temps de la réflexion.



- Le contexte : le PLU

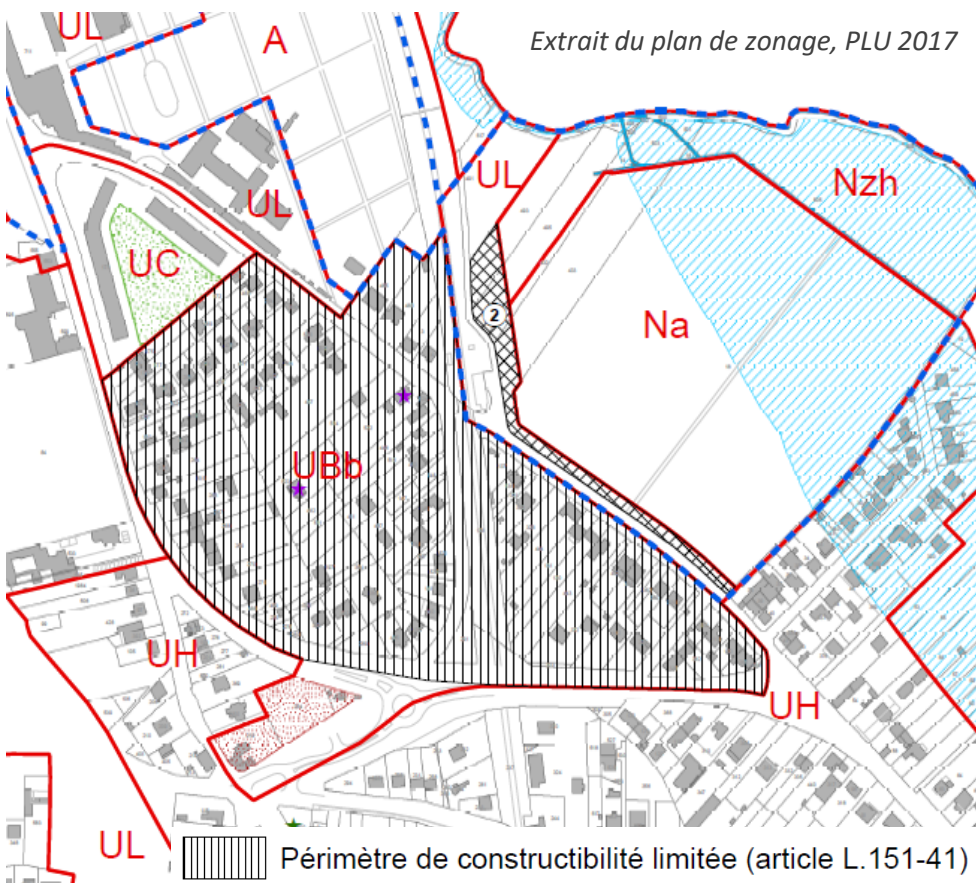
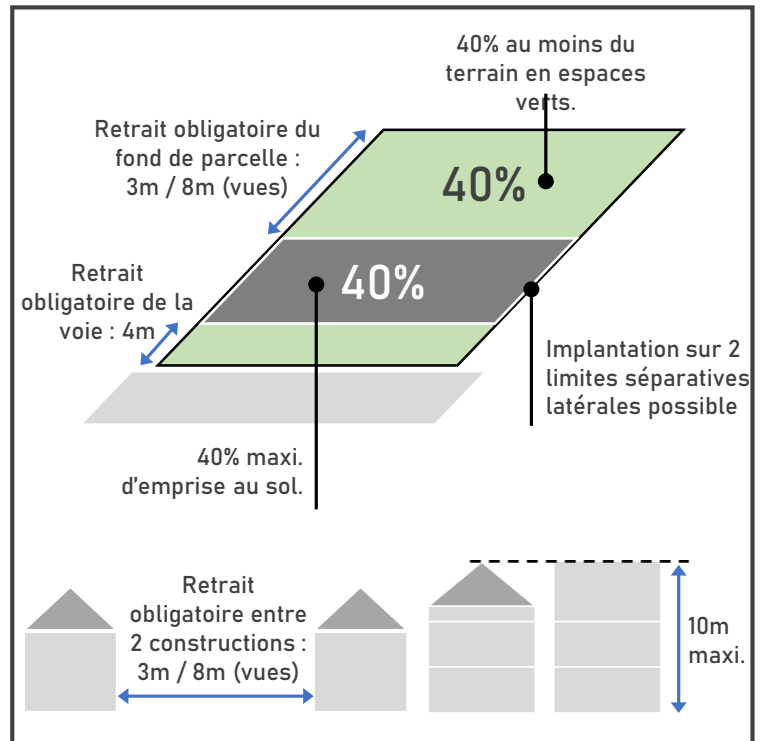
**Le PLU de 2017, un outil de protection et d'attente mis en place**

Au regard de la position de la ville et des orientations qui ont été définies pour ce quartier de la Grande Haie, un périmètre de constructibilité limitée a été instauré, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la révision du PLU de 2017.

Cet outil vient compléter le règlement initial, qui lui n'a pas évolué, jusqu'à sa levée et, dans tous les cas, pour une durée maximale de 5 ans à partir de l'approbation du PLU, soit jusqu'au 13 septembre 2022. Si le périmètre de constructibilité limitée n'a pas été levé entretemps, il tombe alors de fait au bout de ces 5 ans.

Concrètement, ce périmètre de constructibilité limité permet, indépendamment du règlement en vigueur et de ce que celui-ci donne comme droit à construire, d'interdire toute extension ou construction nouvelle de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (13/09/2017).

Synthèse du règlement actuel de la zone UBb :



# Synthèse des enjeux

Le diagnostic technique, enrichi du travail de concertation mené lors des ateliers, a permis de faire émerger les grands enjeux pour le devenir du quartier.

## • Un enjeu environnemental

Les caractéristiques propres au quartier (présence de jardins, d'un cœur d'îlot vert important et encore préservé), ainsi que sa localisation (sur une continuité verte identifiée), engendrent nécessairement de forts enjeux du point de vue environnemental.

Il s'agira donc de préserver des espaces de jardins, perméables et arborés, de porter une attention au rôle environnemental du quartier, support de biodiversité, et de préserver la trame verte et les continuités écologiques entre la Bièvre et le plateau de Saclay.

## • Un enjeu de développement maîtrisé

Le quartier de la Grande Haie a évolué au fil des années passant d'un territoire agricole à un quartier pavillonnaire.

Ce quartier a aujourd'hui toujours vocation à accueillir de nouvelles constructions, de nouvelles maisons, d'autant plus dans le cadre législatif actuel en Ile-de-France (cf. SDRIF).

Pour autant, et particulièrement au regard des enjeux environnementaux et paysagers mis en lumière, l'accueil de nouvelles constructions doit être encadré et maîtrisé de manière à préserver les atouts et l'identité du quartier.

## • Un enjeu patrimonial et paysager

Si le rôle environnemental de ce quartier est particulièrement important, il n'en demeure pas moins que la Grande Haie présente également une forte identité et certaine richesse patrimoniale et paysagère.

Ainsi, il s'agira de préserver quelques éléments bâtis spécifiques (principalement des maisons meulières et notamment l'ancien hôtel restaurant), ou paysagers (jardin remarquable de la Grande Haie, cèdre avenue de Gommonvilliers) qui ont été ciblés.

## • Un enjeu de mobilité, connexion

Même si la thématique déplacements, transports, est annexe, du moins au titre de la présente étude et des documents d'urbanisme, l'évolution du quartier ne pourra se faire sans aborder cette thématique.

La question de la gestion des bus notamment, afin de mieux structurer la station et de limiter les nuisances, constitue par exemple un enjeu important.

Par ailleurs, il y a également un enjeu à améliorer et faciliter l'accès à la gare, mais aussi au site classé, via le développement des cheminements et liaisons douces.



## Les scénarii d'évolution

*Sur la base de cet état des lieux et des enjeux qui ont été mis en avant, trois scénarii d'évolution ont été travaillés et affinés avec les habitants du quartier en atelier.*





# Les scenarii d'évolution

## • Les invariants

Avant de décliner les trois scenarii, et de manière à répondre aux enjeux mis en avant, un certain nombre d'invariants ont été définis.

Il s'agit d'éléments communs à tous les scenarii qui sont indispensables pour garantir une évolution qualitative du quartier dans le respect des objectifs qui ont été exprimés par les habitants.

Trois invariants ont ainsi été identifiés :





- Protéger le jardin remarquable de la Grande Haie et le cèdre avenue de Gommonvilliers

- Préserver les constructions patrimoniales remarquables, dont 2 nouvelles.
- Permettre une évolution douce (extensions, voire d'éventuelles nouvelles constructions si le terrain le permet) du tissu urbain constitué.

Pour le reste, les différents scenarii vont préciser le curseur entre le niveau de protection et d'évolution possible ou encore la manière dont l'évolution du quartier pourra se faire.

Carte des invariants :



-  Permettre une évolution douce (extensions, voire d'éventuelles nouvelles constructions si le terrain le permet) du tissu urbain constitué
-  Protéger le jardin remarquable de la Grande Haie
-  Identifier un arbre remarquable, le cèdre avenue de Gommonvilliers
-  Préserver les constructions patrimoniales remarquables, dont 2 nouvelles.

# Les scénarii d'évolution

## • Le scénario 1

Ce scénario repose sur la mise en place d'un dispositif réglementaire similaire à celui de la zone UH, qui correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune.

Il permet une constructibilité limitée et maîtrisée dans une première bande « constructible », puis une protection forte du cœur d'îlot vert.

### Instauration d'une bande constructible

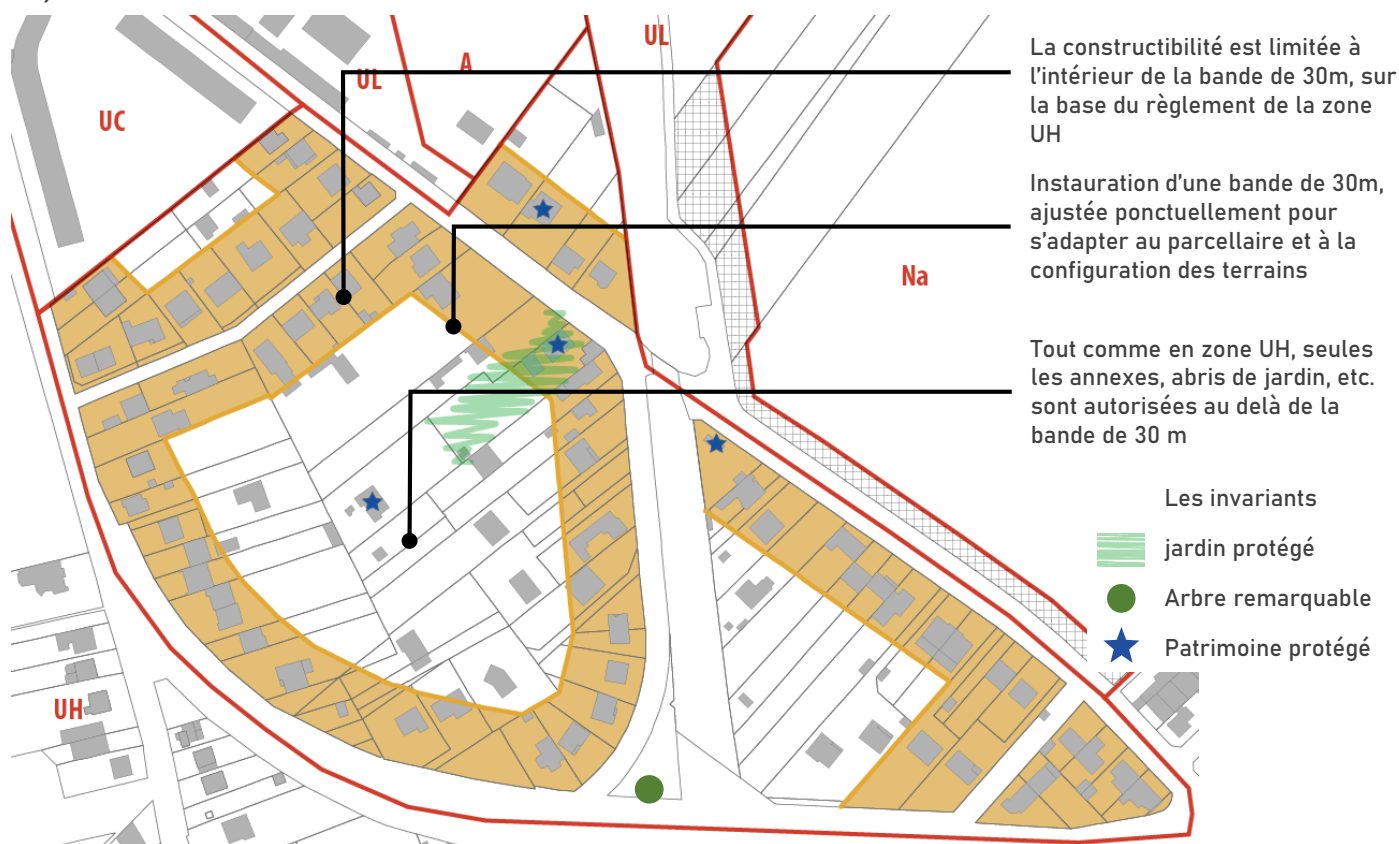
De la même manière, en zone UH, une constructibilité limitée et maîtrisée est instaurée au sein d'une bande définie depuis la voie, correspondant à la partie du site déjà urbanisée et structurée. Cette bande, qui est de 25 mètres en zone UH, est augmentée ici à 30 mètres de manière à intégrer la quasi-totalité des constructions existantes. Elle est par ailleurs ajustée ponctuellement de manière à suivre les limites parcellaires.

Au sein de cette bande constructible, le règlement de la zone UH est repris. Il s'agit d'un règlement qui permet les extensions et constructions nouvelles dans le respect des gabarits d'une zone pavillonnaire.

### Inconstructibilité au sein du cœur d'îlot vert

Au delà de cette bande de 30 mètres, tout comme en zone UH, seuls les annexes et abris de jardin sont autorisés ce qui permet de préserver les espaces de jardins et le cœur d'îlot vert.

### Synthèse du scénario 1 :



# Les scénarii d'évolution

## • Le scénario 2

Ce scénario reprend la mise en place d'un dispositif réglementaire similaire à celui de la zone UH pour ce qui est de la bande de 30 mètres depuis la voie.

En revanche, il intègre un dispositif spécifique au quartier en introduisant une certaine constructibilité, fortement encadrés, au-delà de la bande de 30 mètres.

Ce scénario permet au final une évolution maîtrisée dans la première bande de 30 mètres, puis une constructible adaptée aux caractéristiques du quartier au-delà de cette bande, de manière à préserver des espaces de jardins sans pour autant figer toute possibilité de construction.

### Maintien de la bande constructible de 30 mètres

Ce scénario 2 reprend la même proposition que le scénario 1 pour les espaces situés dans une bande de 30 mètres depuis la voie, à savoir une constructibilité limitée et maîtrisée basée sur le règlement de la zone UH permettant une évolution du quartier (extensions, constructions nouvelles) dans le respect et la continuité des formes urbaines et des gabarits existants.

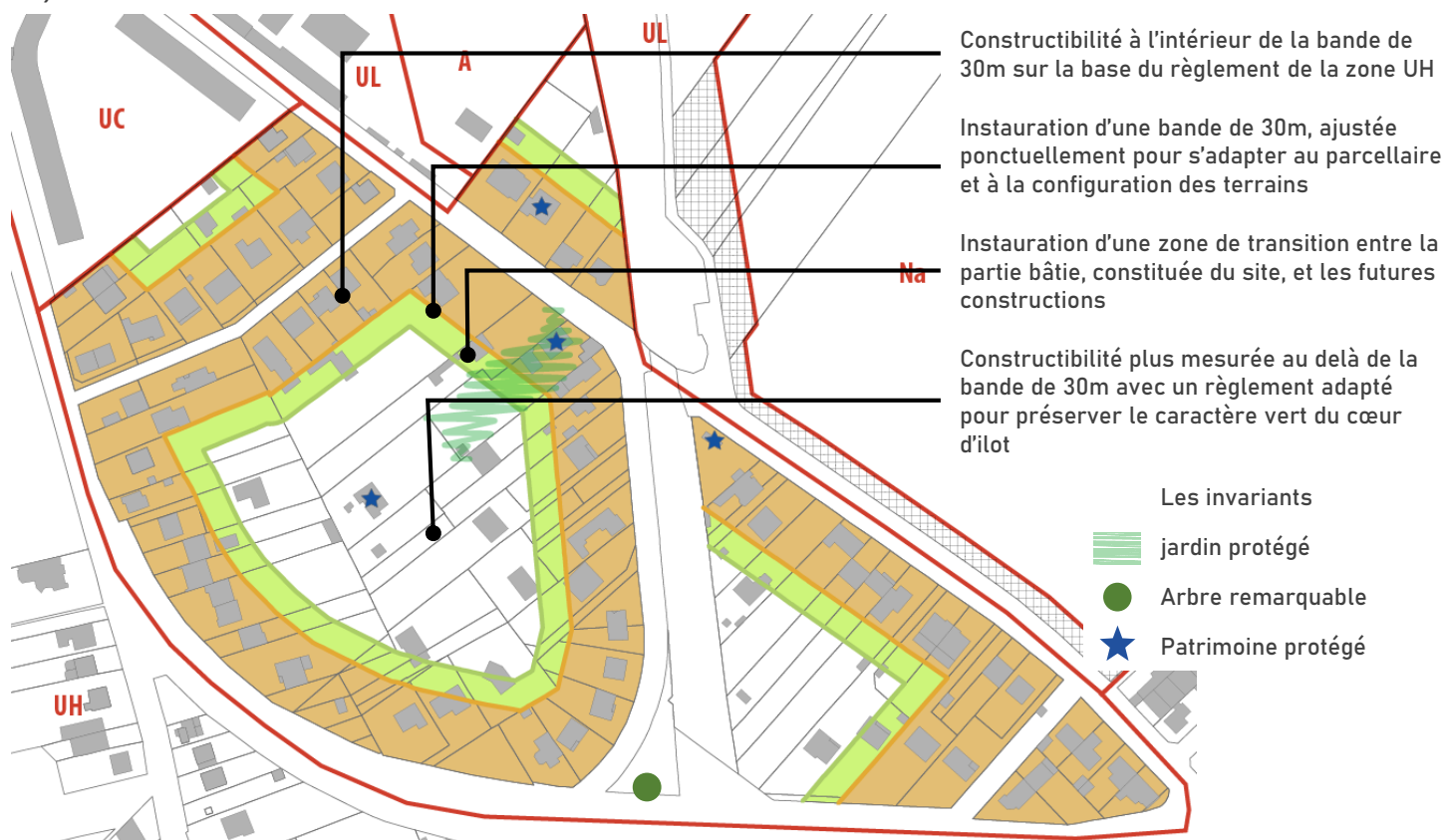
### Une constructibilité maîtrisée et adaptée au sein du cœur d'îlot vert

La différence avec le scénario 1 est que ce scénario 2 instaure une certaine constructibilité au delà de la bande de 30 mètres.

Toutefois, cette constructibilité est fortement encadrée grâce à un règlement spécifique et adapté de manière à :

- Préserver un « espace tampon », des espaces de transition, entre les constructions existantes à l'intérieur de la bande de 30 mètres et les futures constructions afin de limiter leur impact pour les habitants actuels,
- Encadrer finement les gabarits des futures constructions (emprise au sol, linéaire de façade, hauteur, etc.) de manière à préserver l'identité pavillonnaire du quartier,
- Garantir le maintien d'espaces verts, de jardins, généreux et arborés en vue du maintien de la trame verte, d'espaces perméables et support de biodiversité.

### Synthèse du scénario 2 :



## • Le scénario 3

Ce scénario reprend les éléments des deux scénarios précédents, à savoir la reprise d'un dispositif réglementaire similaire à celui de la zone UH pour les espaces urbanisés et constitués, et la mise en place d'une certaine constructibilité, fortement encadrée, sur les espaces libres et le cœur d'îlot.

Toutefois, est intégrée à ce scénario la notion de projet d'ensemble.

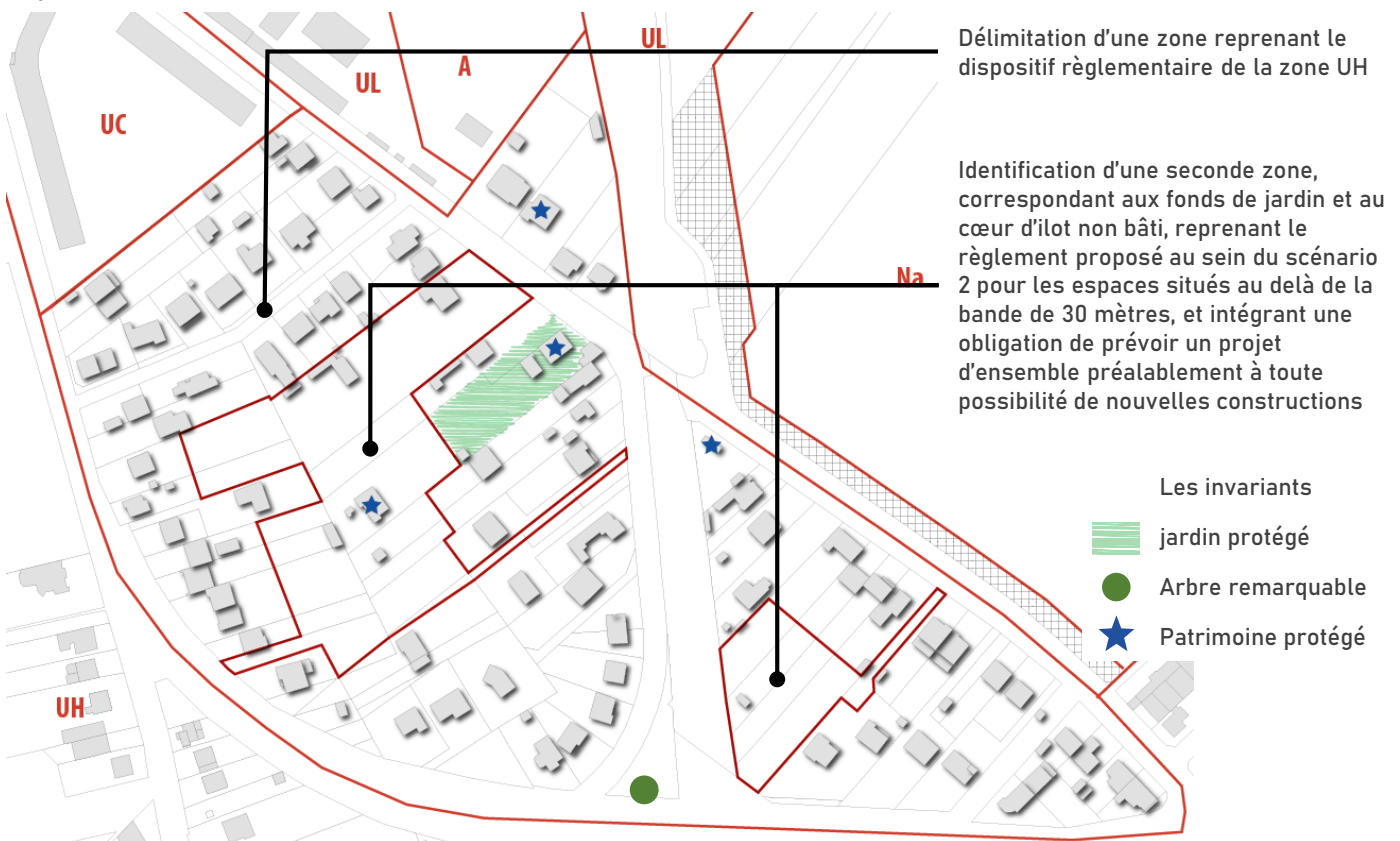
Ce scénario permet au final une évolution maîtrisée des espaces déjà constitués, puis une constructibilité mesurée et adaptée aux caractéristiques du quartier du cœur d'îlot et des fonds de jardin, dans le cadre d'une opération d'ensemble pour gagner en cohérence.

### Délimitation d'une zone déjà constituée

Ce scénario 3 remplace la notion de bande de 30 mètres par la délimitation d'une zone déjà constituée qui regroupe les parcelles bâties.

Au sein de cette zone, il est proposé de reprendre le règlement de la zone UH qui permet les extensions et constructions nouvelles dans le respect des gabarits d'une zone pavillonnaire.

### Synthèse du scénario 3 :



### Définition d'une zone « à urbaniser » dans le cadre d'une opération d'ensemble

Les terrains non bâtis, ou présentant un potentiel plus important, qui correspondent aux fonds de jardin ou au cœur d'îlot vert, sont identifiés au sein d'une zone spécifique.

Le règlement proposé au sein de cette zone reprend celui proposé au sein du scénario 2 pour les espaces situés au-delà de la bande de 30 mètres, à savoir un règlement permettant d'encadrer finement les gabarits des futures constructions (emprise au sol, linéaire de façade, hauteur, etc.) et de garantir le maintien d'espaces verts, de jardins, généreux et arborés.

Toutefois, avec ce scénario, s'ajoute l'obligation de prévoir toute nouvelle construction dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ainsi, les propriétaires devront se mettre d'accord de manière à ce que les futures constructions s'insèrent dans un projet d'ensemble à l'échelle de la zone.

# Synthèse des scénarii

Les différents scénarii proposés disposent chacun d'avantages mais aussi de contraintes qu'il convient de comparer et de mettre en lumière.

	Les plus	Les moins
<b>Scénario 1</b> Un dispositif réglementaire similaire à celui des zones UH.	<i>Une évolution possible des espaces urbains constitués dans le respect de l'identité du quartier, de la même manière qu'en zone UH.</i> <i>Une protection très forte des fonds de jardin et du cœur d'îlot vert par rapport aux deux autres scénarios.</i>	<i>Des terrains disposant d'un potentiel d'accueil de nouveaux logements rendus totalement inconstructibles à la différence des deux autres scénarios.</i>
<b>Scénario 2</b> Un dispositif réglementaire semblable aux zones UH dans la bande de 30 mètres. Une possibilité de constructions de type pavillonnaire, dans le respect de l'identité du quartier, et fortement encadrée, en cœur d'îlot.	<i>Une évolution possible des espaces urbains constitués dans le respect de l'identité du quartier, de la même manière qu'en zone UH.</i> <i>Contrairement au scénario 1, une possibilité d'accueil de nouvelles constructions, nouveaux logements, tout en veillant à la préservation d'espaces verts généreux.</i> <i>Contrairement au scénario 3, une constructibilité rendue possible à l'initiative de chaque propriétaire, avec plus de liberté pour chacun, et donc plus facile à mettre en œuvre.</i>	<i>Une protection, de fait, moins forte des fonds de jardins et du cœur d'îlot vert par rapport au scénario 1.</i> <i>Une cohérence d'ensemble moins garantie par rapport au scénario 3.</i>
<b>Scénario 3</b> Un dispositif réglementaire semblable aux zones UH sur les espaces urbains constitués Une possibilité de constructions de type pavillonnaire, fortement encadrée, en cœur d'îlot, et dans le cadre d'une opération d'ensemble.	<i>Une évolution possible des espaces urbains constitués dans le respect de l'identité du quartier, de la même manière qu'en zone UH.</i> <i>Contrairement au scénario 1, une possibilité d'accueil de nouvelles constructions, nouveaux logements, tout en veillant à la préservation d'espaces verts généreux.</i> <i>Une urbanisation possible uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble et donc avec une meilleure garantie de cohérence d'ensemble par rapport au scénario 2.</i>	<i>Une protection, de fait, moins forte des fonds de jardins et du cœur d'îlot vert par rapport au scénario 1.</i> <i>Une constructibilité plus difficile à mettre en œuvre que dans le scénario 2 car dépendante de la capacité des propriétaires à se mettre en commun en amont et, de fait, une liberté individuelle plus restreinte.</i>



# La proposition technique retenue détaillée

*Après présentation des trois scénarii en atelier de concertation, le scénario choisi par les habitants, à savoir le scénario 2, a été retravaillé et affiné.*





# La proposition technique retenue détaillée

## • Le scénario retenu, le scénario 2

Après présentation en atelier de concertation, et échanges avec les habitants sur chacun des scénarii proposés, c'est le scénario 2 qui a été retenu. En effet, au regard des avantages et inconvénients des trois scénarii, celui-ci a été plébiscité par une grande majorité des habitants

### Rappel des grandes lignes du scénario retenu

Ce scénario reprend tout d'abord les invariants qui ont été définis, à savoir :

- la protection du jardin remarquable de la Grande Haie et du cèdre de l'avenue de Gommonvilliers,
- l'identification et la protection de deux nouvelles constructions remarquables.

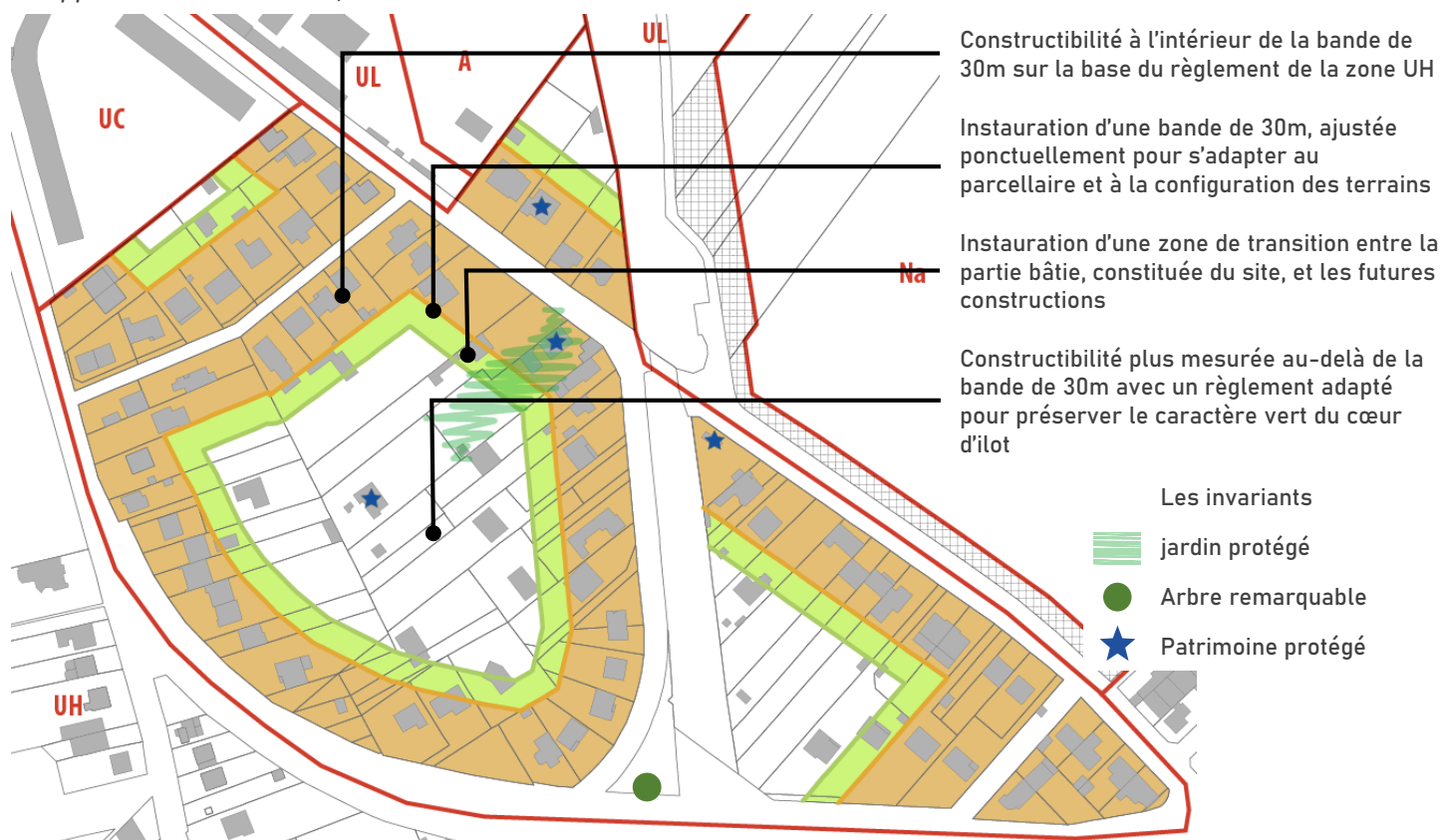
Il repose ensuite sur la définition d'une bande de 30 mètres comptée depuis la voie permettant de différencier un règlement spécifique à l'intérieur de cette bande et un autre règlement adapté aux enjeux spécifiques aux fonds de parcelle et au cœur d'îlot vert.

La bande de 30 mètres a été délimitée de manière à intégrer la quasi-totalité des constructions existantes. Elle est par ailleurs ajustée ponctuellement de manière à suivre les limites parcellaires et à correspondre à la partie urbanisée et structurée du quartier.

A l'intérieur de cette bande de 30 mètres, ce scénario reprend les bases du règlement de la zone UH qui permet une évolution du quartier (extensions, constructions nouvelles) dans le respect et la continuité des formes urbaines et des gabarits existants.

Au-delà de cette bande, le scénario retenu instaure un règlement spécifique, permettant une certaine constructibilité. Toutefois, celle-ci est finement encadrée de manière à maîtriser le gabarit des futures constructions et de préserver les espaces verts et arborés de jardin.

### Rappel du scénario retenu, le scénario 2 :

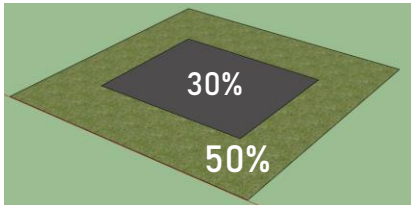


# La proposition technique retenue détaillée

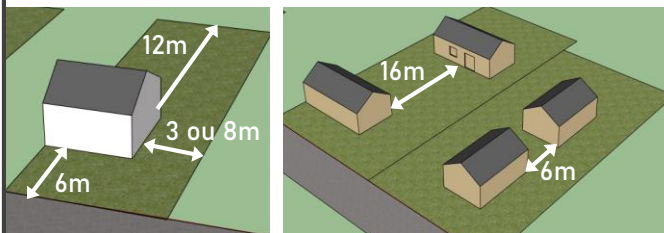
- Détail du dispositif au sein de la bande de 30 mètres

Le dispositif règlementaire proposé dans cette première bande de 30 mètres comptée depuis la voie reprend celui de la zone UH, à savoir :

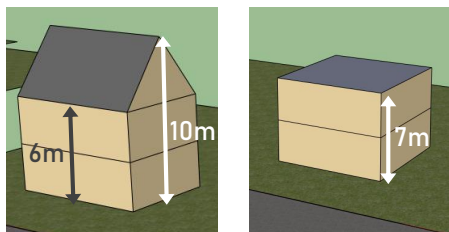
- Un rapport bâti / non bâti conforme à celui constaté dans les quartiers pavillonnaires de la commune



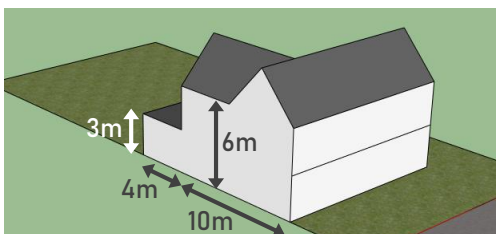
- Des règles de retrait permettant une bonne insertion des constructions et garantissant un recul suffisant entre deux constructions



- Une règle de hauteur correspondant aux formes urbaines de type pavillonnaire



- Une gestion des volumes en limite séparative

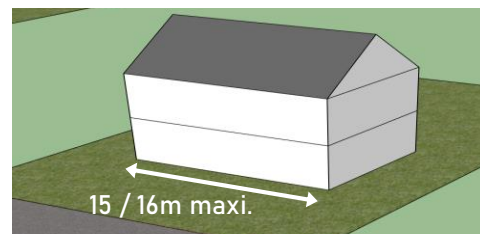


Par ailleurs, afin de garantir la maîtrise des gabarits, notamment sur de grands terrains, deux nouvelles dispositions sont proposées, à savoir :

- Une emprise au sol maximale par construction



- Un linéaire de façade maximal



# La proposition technique retenue détaillée

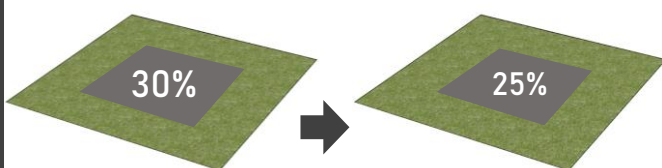
## • Détail du dispositif au-delà de la bande de 30 mètres

La base du dispositif règlementaire proposé au-delà de la bande de 30 mètres comptée depuis la voie est la même.

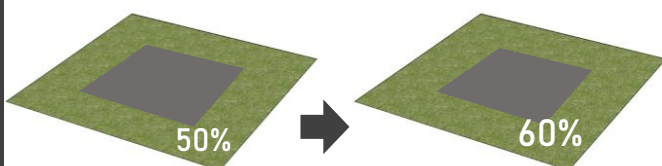
Cependant, un certain nombre de dispositions sont ajustées ou ajoutées de manière à être adaptées aux spécificités du site et notamment à garantir une bonne insertion des futures constructions et une préservation forte d'espaces verts de jardin. Il s'agit des dispositions suivantes :

- Un recul spécifique de 12 mètres depuis la bande de 30 mètres afin de préserver un « espace tampon », des espaces de transition, entre les constructions existantes à l'intérieur de la bande de 30 mètres et les futures constructions et ainsi de limiter leur impact pour les habitants actuels

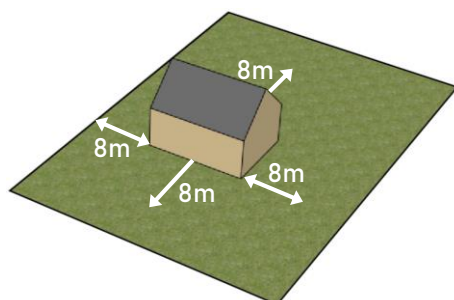
- Une baisse de l'emprise au sol maximale des constructions pour laisser plus de place aux espaces de jardin.



- Une augmentation de la part minimum de pleine terre pour garantir la présence d'espaces perméables, support de biodiversité.

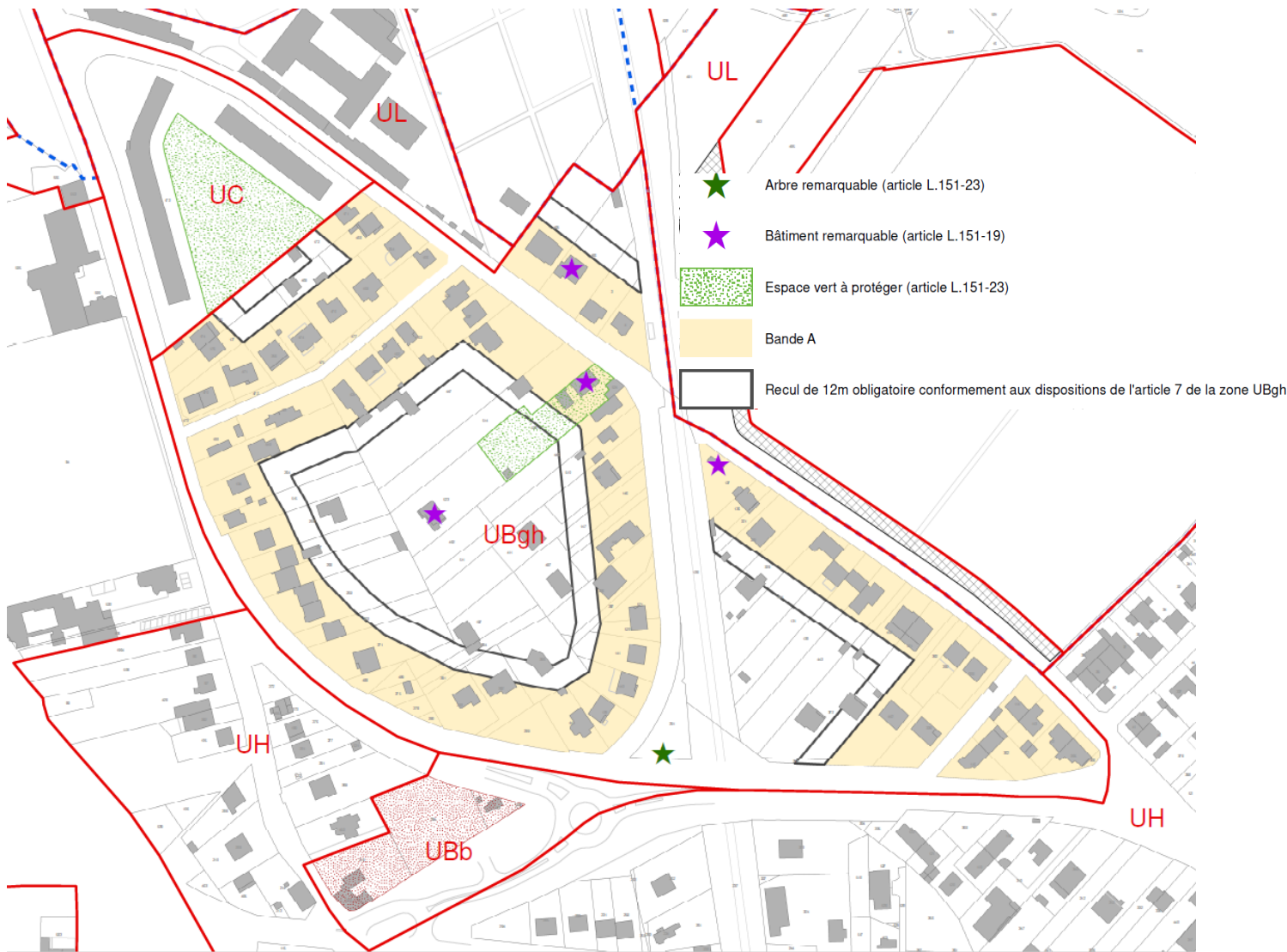


- Des règles d'implantation spécifiques de manière à garantir des espaces verts, de jardins, généreux, qui se développent tout autour des futures constructions.



# La proposition technique retenue détaillée

- Le zonage proposé



# La proposition technique retenue détaillée

- Le règlement proposé

## ZONE UBGH – GRANDE HAIE

Cette zone correspond au quartier de la Grande Haie. Ce quartier à dominante pavillonnaire présente des enjeux importants sur le plan patrimonial (présence de l'ancien hôtel restaurant, maisons meulières remarquables, etc.) et environnemental (proximité du site classé de la vallée de la Bièvre, présence de jardins et cœurs d'îlots verts, etc.).

L'objectif du dispositif réglementaire est de permettre une évolution maîtrisée et raisonnée du quartier, tout en respectant les caractéristiques propres à cette zone (formes bâties, rapport bâti / non bâti, etc.).

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières ;
- 2) dans les secteurs situés dans un périmètre soumis à un risque d'inondation, reporté au plan de zonage, les sous-sols, caves et garages enterrés ;
- 3) l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application du Code de l'urbanisme ;
- 4) l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues par le Code de l'urbanisme ;
- 5) les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme ;
- 6) les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
- 7) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- 8) les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- 9) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 10) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation, les nouvelles constructions ou extensions d'Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à au moins 20 logements ou 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 30% de logements ou de surface de plancher en logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- 2) les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes dans des secteurs faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès

# La proposition technique retenue détaillée

lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble (cf - Annexes du règlement) ;

3) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;

4) dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un débordement simulé du rû de Vauhallaan, reporté au plan de zonage, il est recommandé de ne pas enterrer les sous-sols, caves et garages ;

5) dans les secteurs concernés par un débordement de la Bièvre et en attendant le PPRI, les recommandations du SIAVB ou de la DDT pour le rehaussement du RCH selon la dernière grande crue de 1982 s'imposent.

6) dans les secteurs riverains ou traversés par les canalisations de gaz haute pression identifiées sur le plan des servitudes et dans une bande de 15 ou 30 mètres selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : pour les nouvelles constructions ou extensions d'Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH), l'aménageur ou le pétitionnaire devra engager une étude de sécurité pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés et détailler les éventuelles mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport mises en œuvre.

7) Rappel : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les ouvrages de transport d'électricité « HTB », ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute nouvelle voie de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

### 3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

# La proposition technique retenue détaillée

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.3 Caractéristiques des voies de desserte et des accès**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, la largeur d'emprise des voies de desserte et des accès ne peut être inférieure à :

- 5 mètres, si ils desservent plus de 5 logements ;
- 3,50 mètres, si ils n'excèdent pas 50 mètres de longueur et desservent jusqu'à 5 logements.

Les voies en impasse, desservant plus de 5 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **4.2 Assainissement**

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur.

#### **4.2.1 *Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve du respect de la législation en vigueur.

#### **4.2.2 *Eaux pluviales***

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération ...).

La règle générale est le non raccordement aux réseaux.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le débit de rejet dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doit respecter les normes quantitatives et qualitatives prescrites par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) et adoptées par la commune.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être dotées d'un dispositif de traitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

# La proposition technique retenue détaillée

## 4.3 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

## ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes...).

### 6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

À l'angle de deux voies, la construction doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'une des voies desservant le terrain et de 6 mètres minimum par rapport à l'autre voie.

### 6.3 Dispositions particulières

Les locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain.

### 7.2 Règle générale à l'intérieur de la bande A délimitée sur le plan de zonage

#### 7.2.1 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions peuvent être implantées au plus sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.



# La proposition technique retenue détaillée

La longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 mètres.

Au-delà de ces 10 mètres un prolongement est autorisé à condition qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes :

- la longueur du prolongement ne doit pas excéder 4 mètres ;
- la hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux. En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être inaccessible.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 (23/09/2015) dont la largeur sur alignement est inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

## **7.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, à une distance minimale de 12 mètres qu'il y ait présence ou non de vues.

Pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification n°1 (23/09/2015) dont la profondeur comptée depuis l'alignement est inférieure ou égale à 25 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain à une distance minimale de 8 mètres qu'il y ait présence ou non de vues.

## **7.2.3 Calcul des retraits**

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies : le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.
- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies : le retrait doit être au moins égal 3 mètres.

## **7.3 Règle générale au-delà de la bande A délimitée sur le plan de zonage**

### **7.3.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

### **7.3.2 Calcul des retraits**

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

De plus, le retrait depuis la bande A délimitée sur le plan de zonage doit être au moins égal à 12 mètres.

## **7.4 Dispositions particulières**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sous réserve de ne pas excéder 10 mètres de long, auxquels peuvent s'ajouter un prolongement de 4 mètres d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible. Toutefois, aucune baie nouvelle ne peut être créée sans respecter les distances de retrait prévues au présent article.

Les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'un garage, un retrait minimum de 3 mètres depuis la limite de fond de parcelle est imposé. En cas d'implantation en limite séparative latérale, la construction ne pourra pas excéder 6 mètres de long.

Lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

# La proposition technique retenue détaillée

Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, tels que pompes à chaleur, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à un service public, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, le retrait de toutes les limites (séparatives latérales et de fond de terrain) doit au moins être égal à 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit au moins être égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 8.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

### 8.2 Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 16 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie.

### 8.3 Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- à l'intérieur de la bande A délimitée sur le plan de zonage : 30% de la superficie du terrain.
- au-delà de la bande A délimitée sur le plan de zonage : 25% de la superficie du terrain.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale est fixée à 150 m<sup>2</sup> par bâtiment d'un seul tenant.

### 9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Champ d'application

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée dans un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Les règles de hauteurs s'appliquent aux points de la construction les plus hauts, notamment sur la façade la plus haute (cf. schéma dans le lexique).

### 10.2 Règle générale

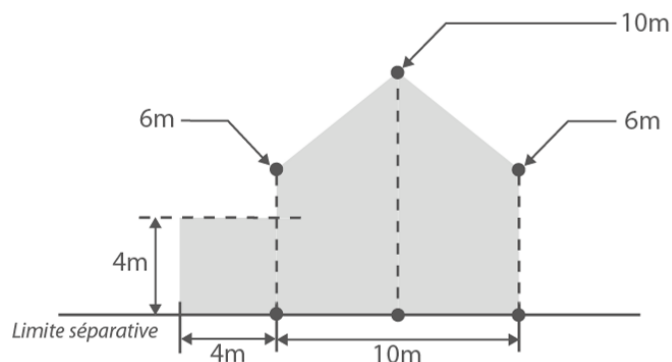
En cas de toiture à pente, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

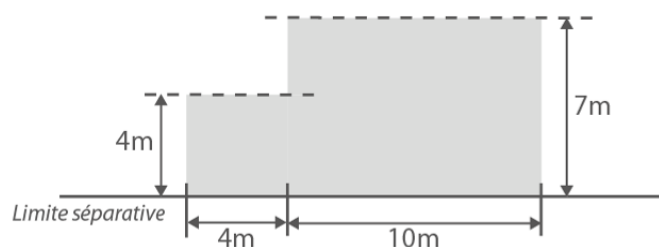
### 10.3 Dispositions particulières

Lorsque la construction s'implante sur une limite séparative elle doit s'inscrire sur cette limite dans un des deux gabarits définis ci-après :

- 10 mètres de longueur, 10 mètres de hauteur au point central et 6 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible;



- 10 mètres de longueur, 7 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible.



La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 mètres en cas de toiture à pentes et à 3 mètres en cas de toiture-terrasse ou à simple pente.

# La proposition technique retenue détaillée

En outre, une hauteur différente à celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seule la règle relative à la hauteur maximale s'applique.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### 11.2 Aménagement des constructions existantes

#### 11.2.1 *Principes généraux*

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont conservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### 11.2.2 *Matériaux et aspect des façades*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles ou gris très clair.

Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blanc ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

### 11.3 Constructions nouvelles

#### 11.3.1 *Façades et pignons*

Les façades ne pourront pas excéder 16 mètres de linéaire.

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les enduits de façade doivent être de teintes sable, ocres et terres naturelles ou gris très clair.

# La proposition technique retenue détaillée

Les matériaux, enduits et peinture de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

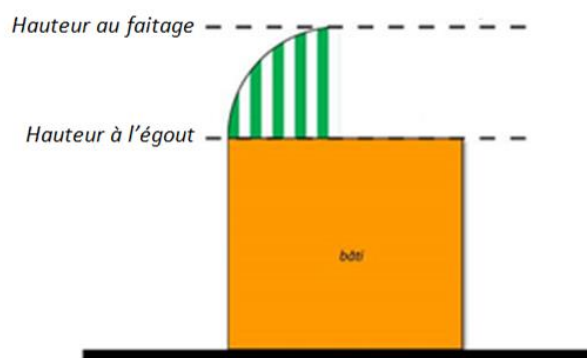
Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

## 11.3.2 Toitures

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits.

Dans le cas de toitures à pente, le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur maximale à l'égout
- la hauteur au faitage
- Un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessous)



## 11.3.3 Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

## 11.4 Éléments de paysage et de bâtis à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ensembles urbains cohérents et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver (cf - Annexes du règlement).

Les sentes, repérées au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées dans leur intégralité.

## 11.5 Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

### 11.5.1 Traitement entre l'espace public et les constructions

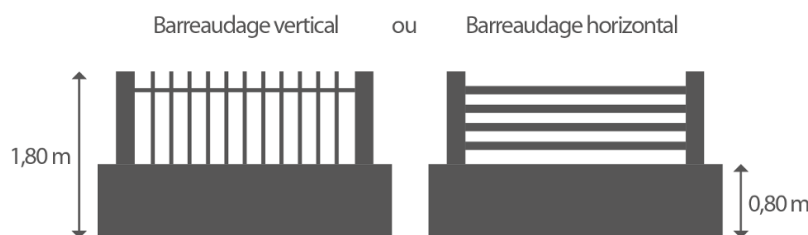
Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée.

## 11.5.2 Clôtures

### 1) Clôtures à l'alignement

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures situées à l'alignement doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal largement ajouré.



La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les portails et portillons doivent également être ajourés et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

Dans le quartier du Plan d'Igny, le long de la rue de la Résistance et de la rue de la Libération ainsi que du boulevard d'Igny (n°1 à 28), les clôtures doivent être implantées avec recul de 2 mètres par rapport à l'alignement afin de préserver l'harmonie avec les clôtures avoisinantes. Ces clôtures doivent être composées de pilastres d'une hauteur maximale de 1 mètre, d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie ou d'éléments non maçonnés et ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre.

Dans le secteur des Sablons, les clôtures doivent respecter une continuité et une harmonie avec les clôtures existantes à proximité en reprenant les mêmes compositions, matériaux, couleurs.

### 2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives doivent être identiques à la clôture à l'alignement, pour la partie entre l'alignement et l'implantation de la construction principale, ou constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal.

Les panneaux occultants sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une hauteur de 10 cm au bas de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les murs en pierre existants peuvent être conservés et restaurés.

### 3) Clôtures dans les secteurs soumis à des risques d'inondation :

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation de la Bièvre, reportés au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes doivent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...
- Dans les secteurs situés dans un périmètre concerné par un risque de débordement du rû de Vauhallaan, reporté au plan de zonage, des clôtures hydrauliquement transparentes peuvent faciliter l'écoulement des eaux : clôtures ajourées, clôtures avec percements...

# La proposition technique retenue détaillée

- Le muret des clôtures situées à l'alignement sera d'une hauteur maximum de 0,25 mètre, et peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal ajouré au moins pour moitié.

## 11.6 Dispositions diverses

### 11.6.1 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, panneaux solaires ou photovoltaïques...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique.

### 11.6.2 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

### 12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

#### 12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation

1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et :

- 1 place extérieure minimum par logement ;
- 1 place commandée maximum par logement ;
- En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 2 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf. définition en annexe « place commandée »)
- 1 place par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux.

La suppression des places de stationnement existantes est interdite. Toute place supprimée doit être recréée sur la même unité foncière.

#### 12.1.2 Pour les constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.1.3 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type d'affectation de ces équipements.

## **12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

### **12.2.1 Pour les extensions et réhabilitation de construction**

Aucune place de stationnement n'est requise dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant ou s'ils conduisent à une augmentation de la surface de plancher de moins de 25 m<sup>2</sup>. Au-delà, les normes fixées au 12-1-1 ci-dessus sont applicables.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements 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 de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### **12.2.2 Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 12-1 ci-dessus.

## **12.3 Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 17%. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol,...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **12.5 Le stationnement des deux roues motorisés**

Pour les constructions nouvelles comportant plus de 2 logements et pour les constructions entièrement destinée à du bureau, un local couvert, clos et aisément accessible doit être aménagé pour stationner



# La proposition technique retenue détaillée

les deux roues. Ce local doit être d'une superficie au moins égale à 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces normes ne s'appliquent pas aux constructions de logements locatifs ou en accession à la propriété bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **12.6 Le stationnement vélos**

### ***12.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements***

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

### ***12.6.2 Pour les constructions à destination de bureaux***

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ***12.6.3 Pour les constructions à destination d'activités, de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et d'équipements publics***

- 1 place au moins pour dix employés
- du stationnement visiteurs en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction

### ***12.6.4 Pour les établissements scolaires***

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées, universités et autres

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Traitement des espaces libres**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens existants ou leur remplacement par un système d'équivalence.

Dans le quartier du Plan d'Igny, la partie du terrain située entre l'alignement et la clôture doit être traitée en espace vert.

## 13.2 Règle générale

### 13.2.1 *Les espaces de pleine terre*

Des espaces verts de pleine terre doivent être conservés :

☒ à l'intérieur de la bande A délimitée sur le plan de zonage : sur au moins 50% de la superficie du terrain.

☒ Au-delà de la bande A délimitée sur le plan de zonage : sur au moins 60% de la superficie du terrain.

En outre, 40% de la superficie du terrain comprise entre l'alignement et la construction principale doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie est comptabilisée dans la superficie totale des espaces de pleine terre.

### 13.2.2 *Les plantations*

Au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre (arbre existant conservé ou à planter).

## 13.3 Dispositions particulières

Les dispositions prévues ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

## 13.4 Éléments de paysage

Les sentes, repérées au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservées dans leur intégralité.

## 13.5 Espaces verts à protéger (EVP)

Les espaces verts à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées avec une emprise maximum de 8 m<sup>2</sup>. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

## ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

## ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions à destination d'habitation et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de manière à respecter les dispositions inscrites à l'article R111-14 du Code de la construction et de l'habitation.



# Conclusion

Cette étude, menée en concertation étroite avec les habitants, a permis d'établir un état des lieux sincère du quartier.

Les atouts et contraintes du site ont été mis en lumière, bien entendu. Mais la concertation a surtout révélé un fort attachement des habitants à l'identité de leur quartier.

Cela a permis de définir une évolution possible du quartier dans la continuité de son histoire. Car il s'agit bien de faire en sorte que le quartier continue de vivre, d'évoluer, y compris dans le contexte francilien que nous connaissons, mais aussi que cette évolution se fasse dans le respect de son identité et de ses caractéristiques, que ce soit sur le plan urbain, paysager, patrimonial ou encore environnemental.

Le scénario retenu constitue une piste d'évolution qui répond à l'ensemble des enjeux soulevés et aux aspirations des habitants.

Il s'agira désormais, sur la base de cette étude spécifique et de ses conclusions, d'ajuster le PLU en y intégrant un dispositif réglementaire issu des propositions faites et retenues.

Cela pourra se faire dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU de type modification.



*Photo prise lors d'un des ateliers de concertation avec les habitants*