



Révision du PLU

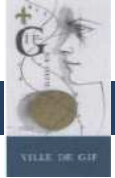
Points d'avancées sur les évolutions réglementaires

Réunion publique n°2

8 Mars 2016



SOMMAIRE

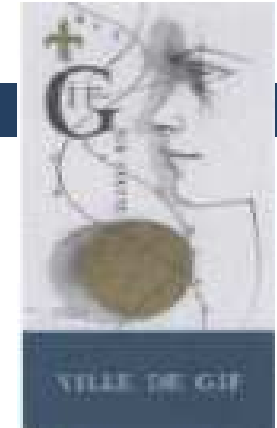
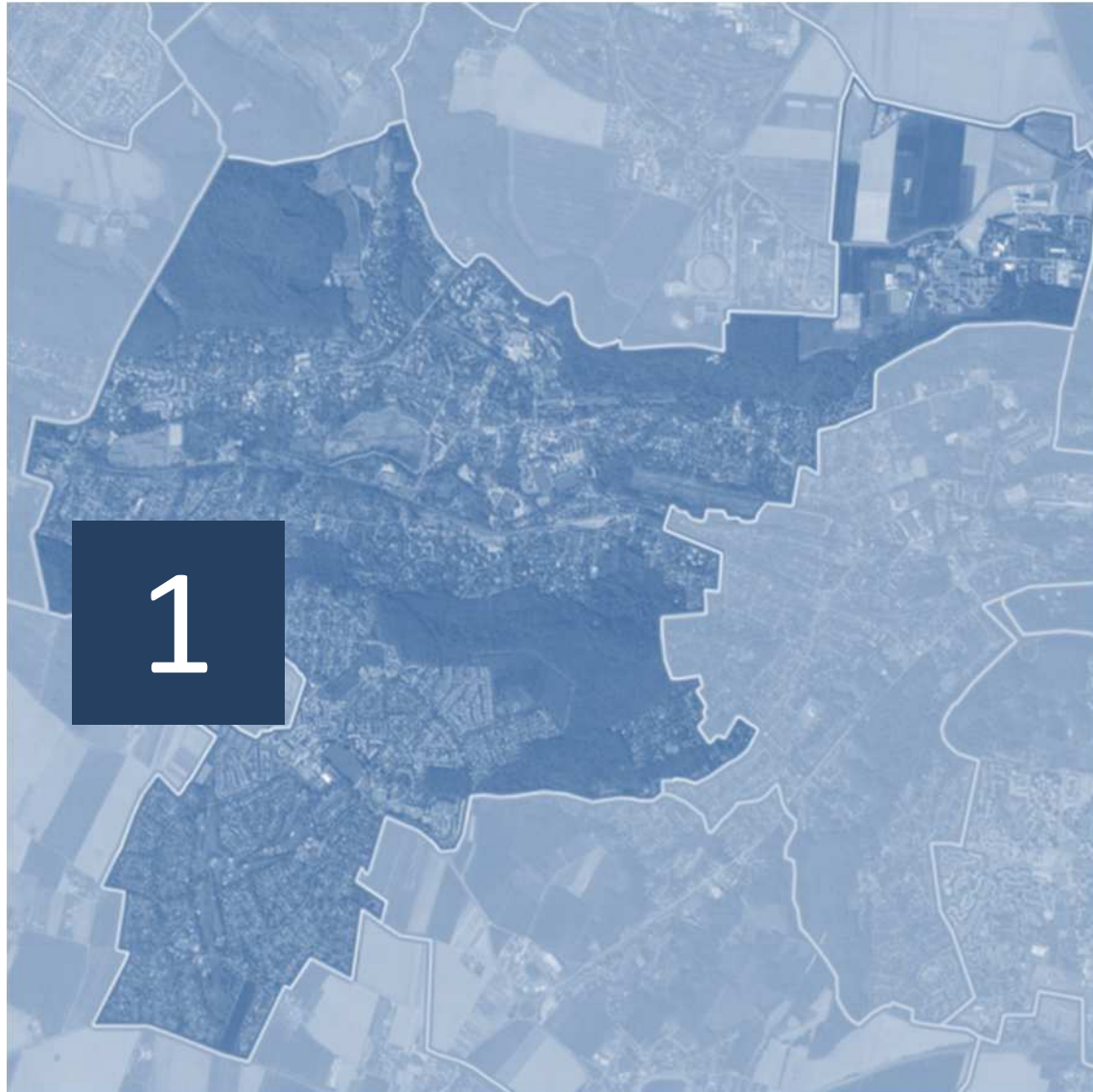


- **PARTIE 1**
Rappel des objectifs et du calendrier de la révision du Plan Local d'Urbanisme ?
Pourquoi une révision du PLU ?

- **PARTIE 2**
Les avancées et évolutions réglementaires
 - A – Valorisation et protection du cadre de vie*
 - B – Simplifications*
 - plans masses
 - zones naturelles bâties
 - C – Adaptations ponctuelles et actualisation des projets*

- **PARTIE 3**
Points divers

PARTIE 1



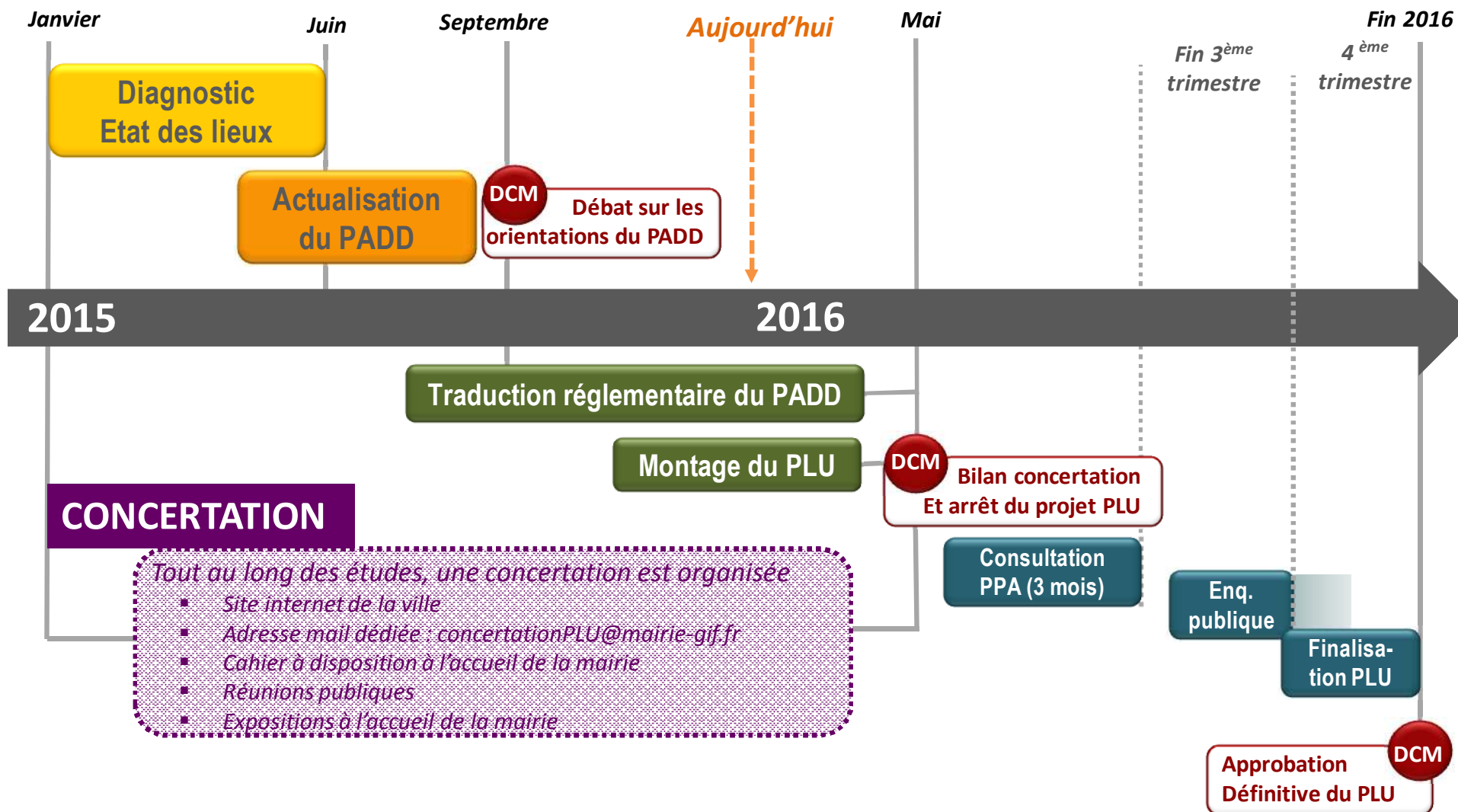
**Quels sont les
objectifs et le
calendrier
de la révision
du PLU ?**



PARTIE 1

Les grandes étapes

Où en sommes-nous ?



PARTIE 1

Pourquoi une révision du PLU ?

Faire évoluer le document du PLU approuvé en 2007 pour

Répondre aux nouvelles obligations juridiques

Les lois et évolutions des Codes qui s'imposent

- Lois GRENELLE (2009 et 2010)
- Loi ALUR (24 mars 2014)
- Loi pour l'Avenir de l'Agriculture et des Forêts (9 Octobre 2014)



... Avec des ECHEANCES IMPERATIVES

au 31 décembre 2016

Prendre en compte et s'assurer le respect ...

Des schémas supra-communaux qui s'imposent au PLU

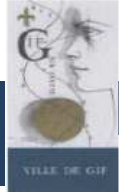
- SDRIF approuvé fin 2013
- PDUIF approuvé en 2013
- Charte du PNR Haute Vallée de Chevreuse
- OIN Paris SACLAY et ZPNAF
- Schéma Régional de Cohérence écologique
- SAGE Orge-Yvette (zones humides)
- Documents divers de la CAPS (PLHI, cartes stratégiques de Bruit, etc.)
- Etc.

Décembre 2016

Dès 2015

PARTIE 1

Pourquoi une révision du PLU ?



Faire évoluer le document du PLU approuvé en 2007 pour

Actualiser certaines pièces du PLU

Le diagnostic et l'état des lieux du territoire

- *Evolutions socio-démographiques, économiques et résidentielles de la commune*
- *Etat des lieux environnemental (biodiversité, trames vertes et bleues, potentiel d'énergies renouvelables, etc.)*

Les Orientations d'aménagement

- *Sur les secteurs de projets réalisés*

Améliorer et clarifier l'application du PLU

Faire une mise à jour réglementaire

- *Simplification, clarification, etc.*
- *Mise à jour des contraintes et servitudes diverses*

Renforcer et/ou réorienter le PLU

Poursuivre les réflexions sur les secteurs de projets comme ...

- *Secteur Gare, abords du Golf de Chevry ...*

Renforcer l'objectif d'équilibre entre maintien des paysages / espaces remarquables et densification modérée

- *Cadrer les incidences de la Loi ALUR et les effets de la densification engendrée*
- *Affirmer les enjeux de biodiversité, de continuités écologiques et de préservation des paysages et patrimoines*



Les évolutions réglementaires

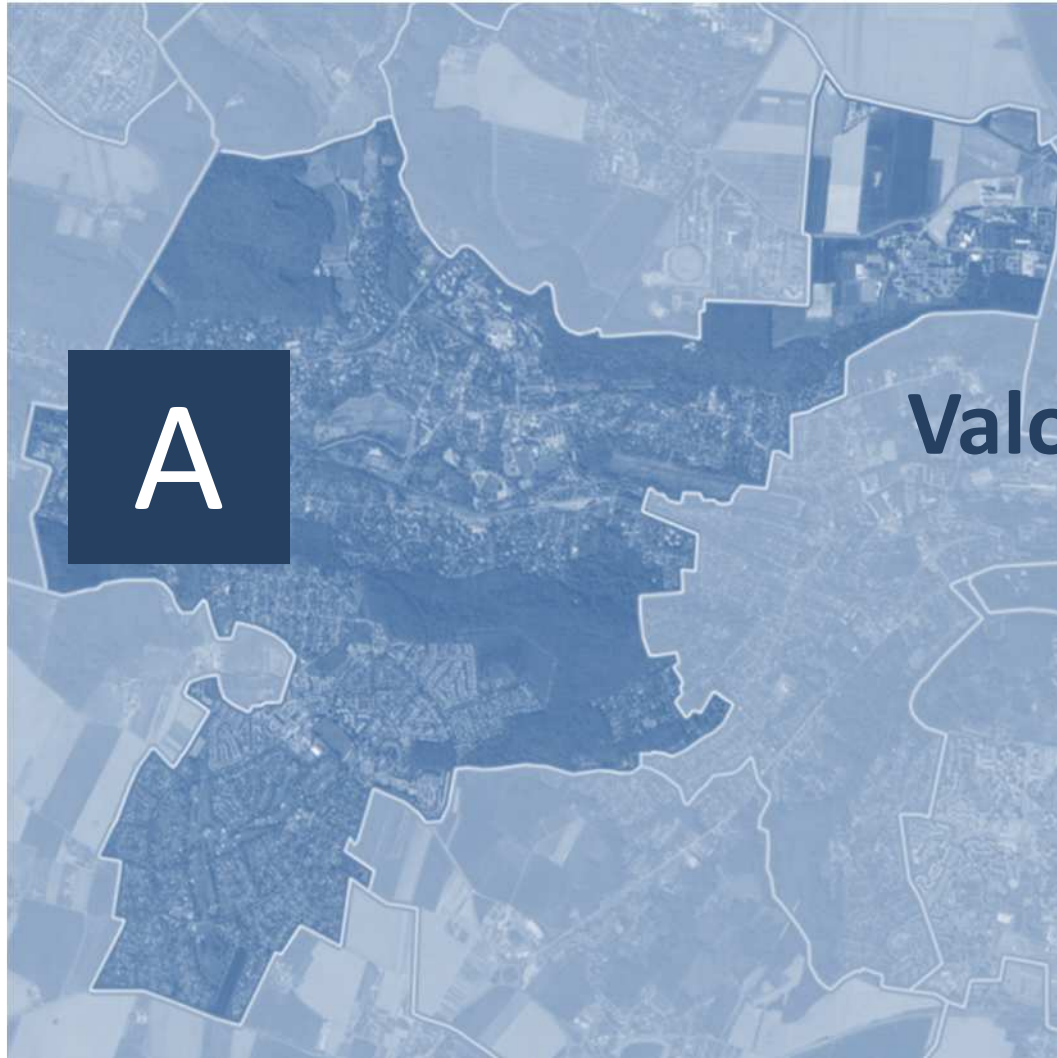
PARTIE 2

Les grandes évolutions du PLU

Les dispositions du PLU élaboré en 2007 ne sont pas remises en question. Bien au contraire, il s'agit d'en renforcer l'esprit.

Ainsi, 3 AXES DE TRAVAIL résument les évolutions apportées au PLU à travers cette révision :

- *VALORISATION /PROTECTION du cadre de vie*
- *SIMPLIFICATION des dispositions d'application du PLU*
- *ADAPTATIONS ponctuelles et ACTUALISATION des projets*



Valorisation et protection du cadre de vie

PARTIE 2

Les objets de la loi ALUR

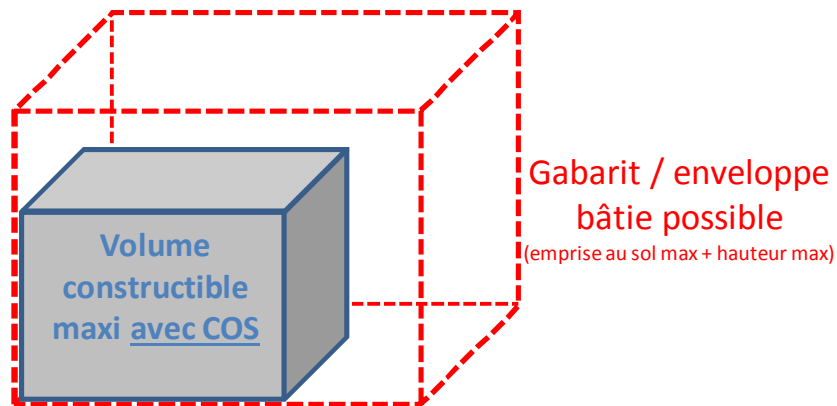


Depuis le 26 mars 2014, les tailles minimales de terrains (zones UR) et les Coefficients d'occupation des Sols (beaucoup de zones dans le PLU) ne peuvent plus être appliqués lors des instructions des projets.

Avant la LOI ALUR

Une préservation du cadre urbain giffois

COS + HAUTEURS + retraits et bande des 25 m + stationnements + accès
+ EMPRISE AU SOL dans certaines zones seulement

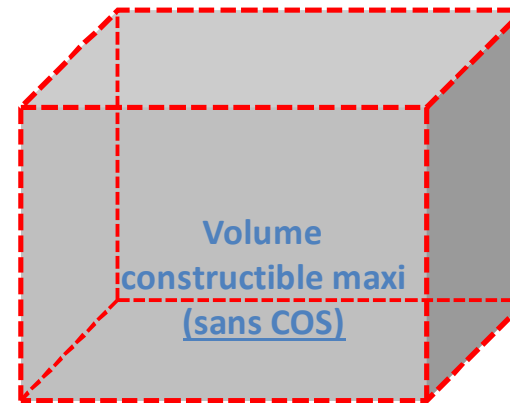


Une pluralité de zones (avec des COS différents) permettant de caractériser les règles à la diversité des tissus urbains plus ou moins denses ou diffus, paysagers

Aujourd'hui, avec la LOI ALUR

Des possibilités de constructions élargies

COS+ HAUTEURS + retraits et bande des 25 m + stationnements + accès + EMPRISE AU SOL dans certaines zones seulement



Une banalisation des zones qui risque d'effacer certaines nuances et diversités des quartiers.

- 6 types de % d'emprise au sol différents (15 à 60% selon les zones)
- Des zones où il n'existe ni emprise au sol maximale ni coefficient d'espaces verts minimal

PARTIE 2

Comment faire évoluer la règle à Gif sur Yvette ?



Ce qu'on ne peut pas faire :

Par exemple :

1. Faire une réglementation à la parcelle
2. Interdire les divisions
3. Interdire l'habitat collectif
4. Imposer des largeurs minimales de façades de terrains ou de constructions
5. Réglementer l'emprise au sol en fonction de la hauteur des constructions (*sorte de règle de proportionnalité des volumes*)

Ce qu'on peut faire ...

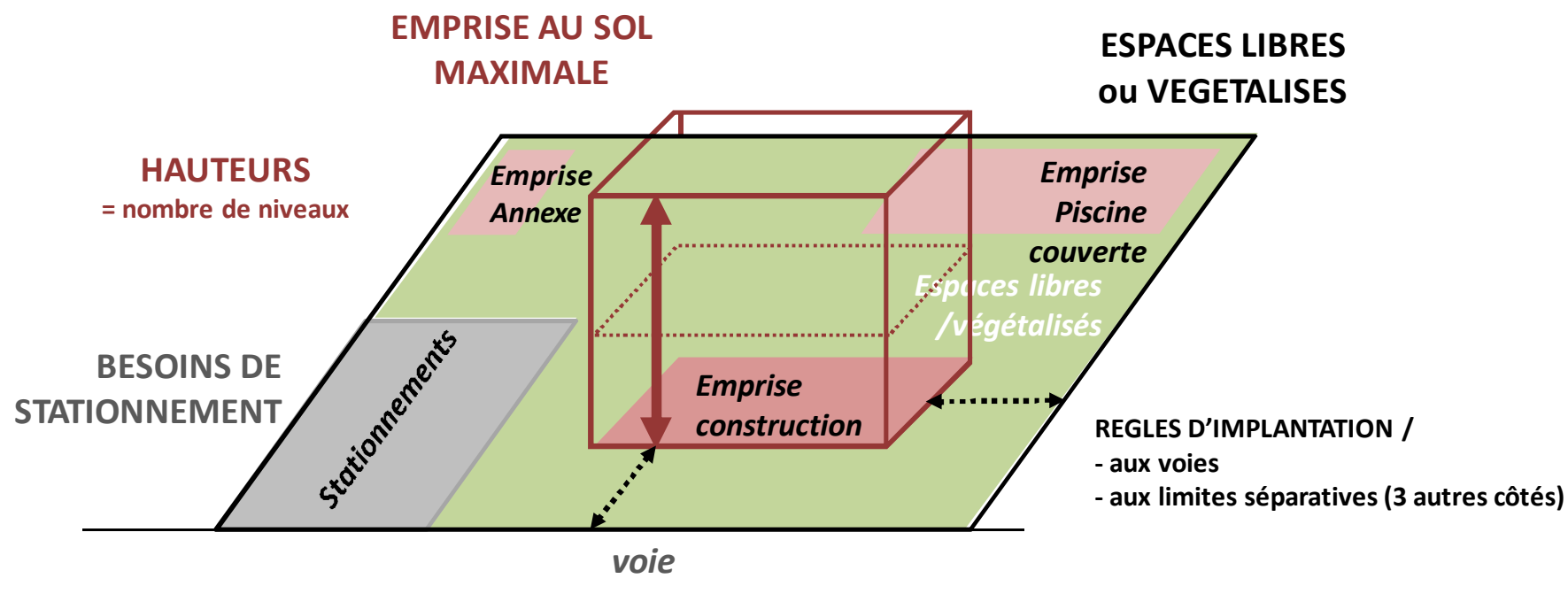
Exemples

1. Ajuster les règles d'emprise au sol et de hauteurs
2. Imposer un coefficient de surfaces végétalisées ou de « biotopes »
3. Renforcer les protections des milieux sensibles (*abords de rivières, zones inondables, abords de forêts...*)
4. Conserver la bande d'implantation des constructions (*25 m des voies, passages, chemins existants à la date d'approbation du PLU en 2007*)

PARTIE 2

Comment faire évoluer la réglementation dans le PLU ?

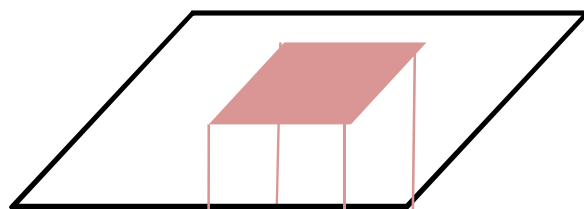
Aujourd'hui la constructibilité d'un terrain est déterminée par :



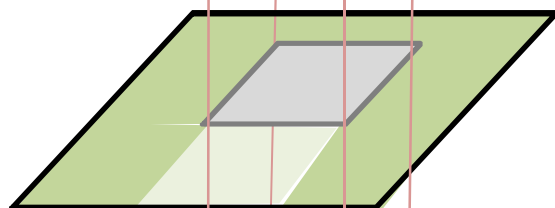
PARTIE 2

Comment faire évoluer la réglementation dans le PLU ?

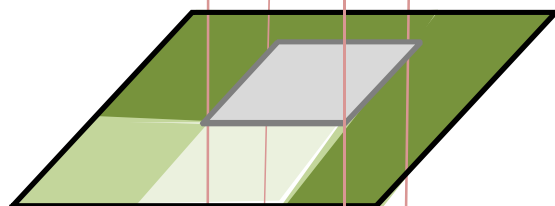
LES PRINCIPES



Fixation d'un % **MAXIMAL d'emprise au sol** sur la parcelle

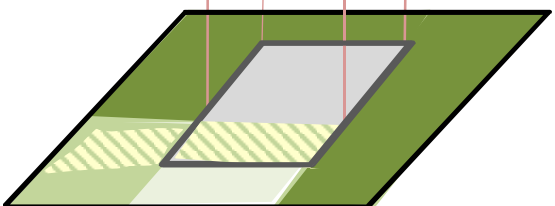


Fixation d'un % **MINIMAL de surfaces végétalisées** sur la parcelle



Dont % **MINIMAL en pleine terre**

Coeff 1



Possibilité d'inclure des **surfaces semi-perméables**

Coeff 0,5

Surfaces pouvant être végétalisées : toitures végétalisées

PARTIE 2

Traduction dans les zones UH *Zones pavillonnaires / lotissements (zones UH)*

QUELS OBJECTIFS ?

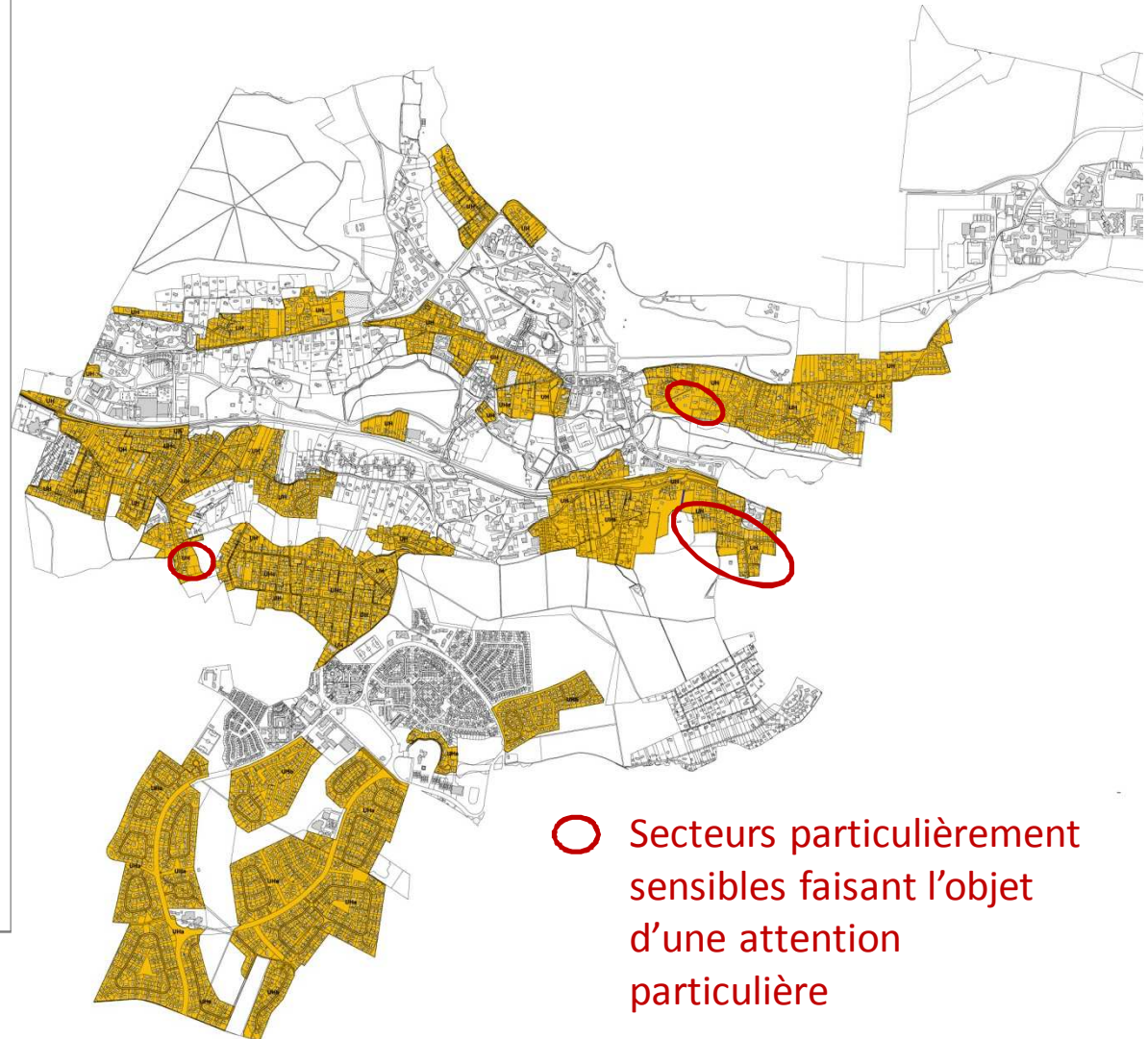
- Maîtriser l'évolution de ces secteurs afin d'en respecter les caractéristiques urbaines et pavillonnaires
- Autoriser des évolutions « naturelles » et modérées de ces quartiers

QUELS MOYENS ?

Des règles générales pour encadrer les possibilités d'urbanisation :

- Emprise au sol maximale
- Part d'espaces végétalisés minimale
- Maintien de la bande de constructibilité de 25 m le long des voies

Des prescriptions particulières pour maîtriser l'augmentation des divisions et des constructions dans les secteurs sensibles identifiés



○ Secteurs particulièrement sensibles faisant l'objet d'une attention particulière

PARTIE 2

Les zones UH : LES RÈGLES GÉNÉRALES



ARTICLES SUPPRIMÉS

ARTICLES MAINTENUS A ETUDIER et AJUSTER

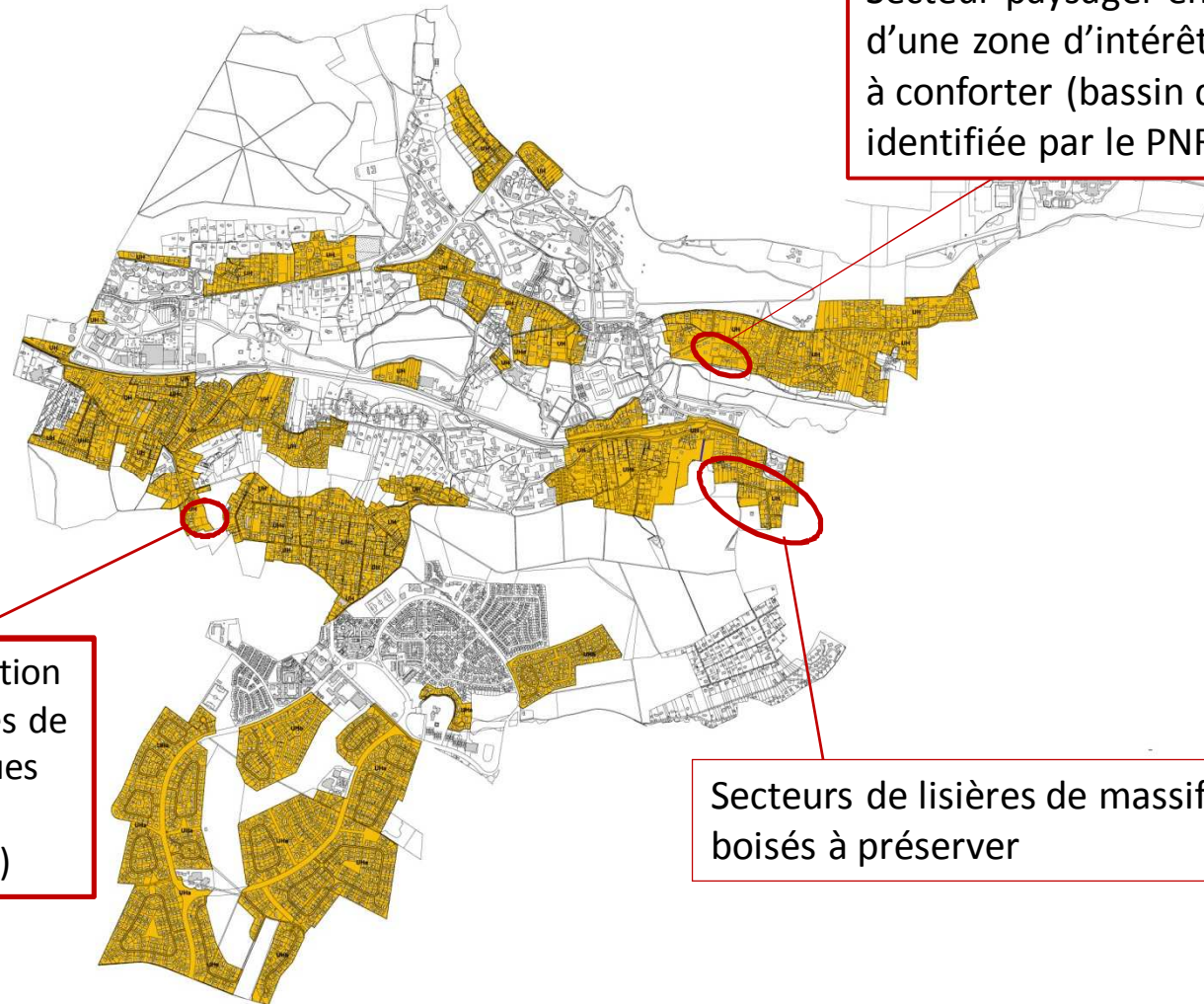
ZONES	RAPPELS DE LA REGLEMENTATION AVANT LA LOI ALUR					Incidences directes loi ALUR	ENJEUX Evolution au PLU
	Taille minimale de parcelle	COS	Emprise au sol maxi	Hauteurs	Esp. verts		
UH	/	Habitat : 0,27 Activités 0,05	35%	10 m au faîtage 7m à l'égout (R+1+C)	/	<i>FORTES</i>	A CADRER SELON LES POTENTIELS
UHc Belleville, Courcelles	/	Habitat : 0,40 Activités 0,05	35%	10 m au faîtage 7m à l'égout (R+1+C)	/	<i>FORTES mais secteurs relativement construits</i>	A CADRER SELON LES POTENTIELS
UHd Prox. Couprières	/	Habitat : 0,60 Activités 0,05	35%	10 m au faîtage 7m à l'égout (R+1+C)	/	<i>MODESTES</i>	SECTEUR LIMITE ET CONSTRUIT
UHe (Coudraies)	/	Habitat : 0,27 Activités 0,05	35%	10 m au faîtage 7m à l'égout (R+1+C)	/	<i>FORTES</i>	A CADRER SECTEUR A RISQUES

MODIFICATIONS et COEFFICIENTS PROPOSEES			
Secteurs	Emprise au sol	Hauteurs	Esp. verts
UH et UHe	20%	A maintenir	70 à 75 %
UHc	30 %	A maintenir	60 à 65%
UHd	30 %	A maintenir	60 à 65 %

Des études et simulations sont en cours pour déterminer les coefficients définitifs

PARTIE 2

Les zones UH : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES



Secteur paysager en bordure d'une zone d'intérêt écologique à conforter (bassin de Bures) identifiée par le PNR

Maîtrise de la construction en raison des problèmes de ruissellement et risques d'inondations (signalés par la DDT)

Secteurs de lisières de massifs boisés à préserver

PARTIE 2

Traduction dans les zones UR *Secteurs faiblement construits et très paysagers*



QUELS OBJECTIFS ?

- Maîtriser les évolutions urbaines dans ces secteurs
- Préserver les espaces contribuant au réseau des continuités écologiques
- Tenir compte des caractéristiques physiques (pentes), hydrauliques (ruissellement), écologiques (zones boisées inscrites en EBC) et paysagères.

QUELS MOYENS ?

Des règles générales pour encadrer les possibilités d'urbanisation :

- Emprise au sol maximale
- Part des espaces végétalisés minimale

Des prescriptions particulières pour prendre en compte les caractéristiques et protéger ces zones pour leurs sensibilités paysagères, écologiques ou environnementales



PARTIE 2

Les zones UR : LES RÈGLES GÉNÉRALES



ARTICLES SUPPRIMÉS

ARTICLES MAINTENUS A ETUDIER et AJUSTER

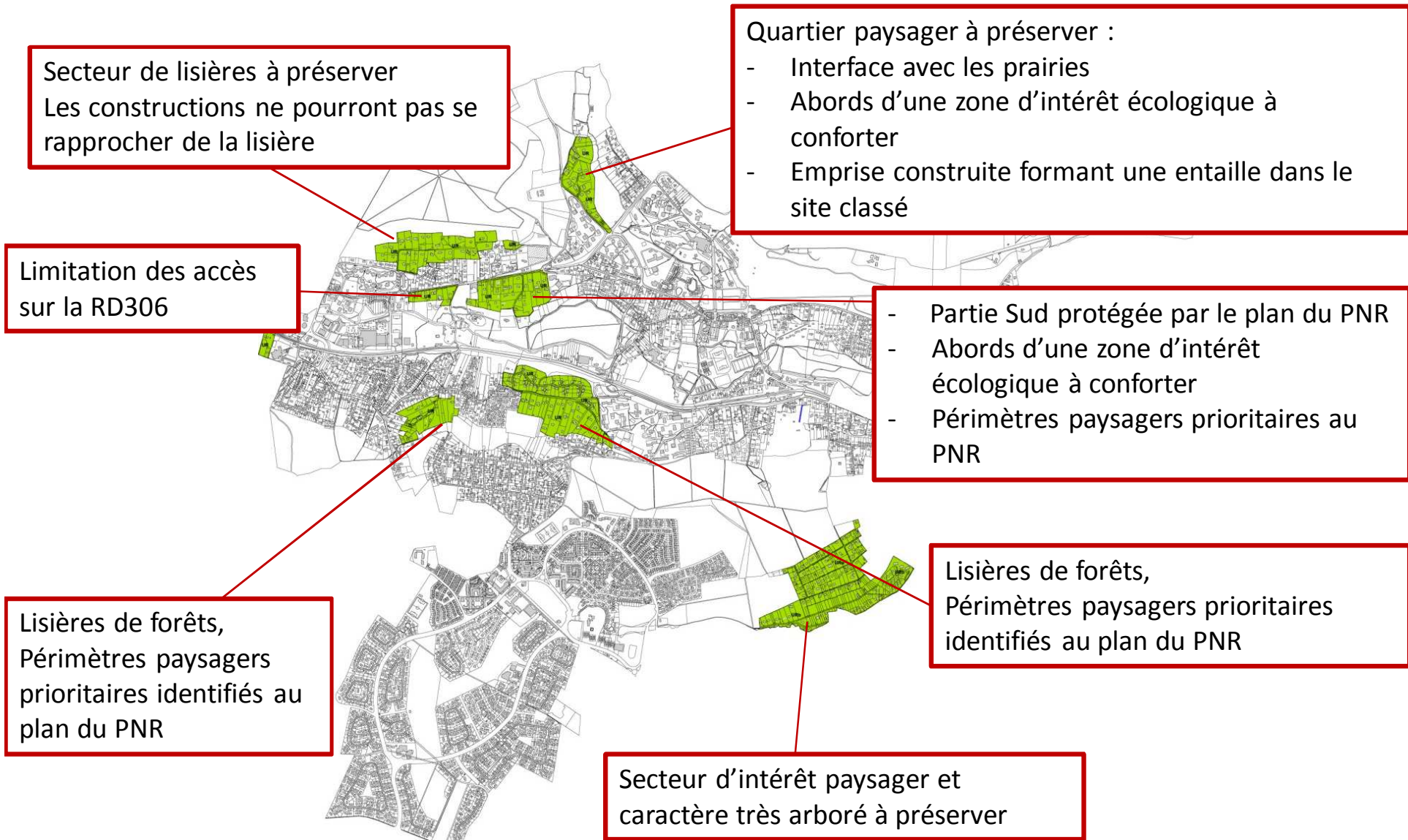
ZONES	RAPPELS DE LA REGLEMENTATION AVANT LA LOI ALUR					Incidences directes loi ALUR	ENJEUX Evolution au PLU
	Taille minimale de parcelle	COS	Emprise au sol maxi	Hauteurs	Esp. verts		
UR	2 500 m ²	0,10 hab 0,05 acti	15%	10 m au faîtage 7 m à l'égout	/	TRES FORTES	A cadrer
URa (Hacquinière)	1 300 m ²	0,16 hab 0,05 acti	15%	10 m au faîtage 7 m à l'égout	/	TRES FORTES	A cadrer
URb (Hacquinière)	1500 m ²	0,14 hab 0,05 acti	15%	10 m au faîtage 7 m à l'égout	/	TRES FORTES	A cadrer

MODIFICATIONS PROPOSEES			
Secteurs	Proposition réglementaire pour l'emprise au sol	Hauteurs	Esp. verts
UR	10%	A maintenir	85%
URa	15%	A maintenir	80%
URb	15%	A maintenir	80%

Proposition de fusion en 1 seule zone

PARTIE 2

Les zones UR : DES DISPOSITIONS PARTICULIERES



PARTIE 2

Secteurs à préserver



Le PLU :

- Identifie et localise les éléments de paysage ou ensembles urbains à protéger ou valoriser
- Délimite les sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques, notamment pour les continuités écologiques

NOUVEAUTE DANS LE PLU

- Définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.



Complément au plan de repérage des éléments remarquables existant déjà dans le PLU (plan de zonage n°5)

NOUVEAUTE / COMPLEMENT DANS LE PLU

1 fiche par site décrivant :

- Son périmètre et sa localisation
- Son occupation actuelle
- Son intérêt et/ou ses contraintes
- Les prescriptions ou recommandations à suivre



REFORMULATION DANS LE PLU

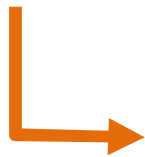
Des références dans les articles 1, 2, 11 et 13 du règlement des zones UH et UR renvoient aux recommandations et prescriptions inscrites dans les fiches complétées

PARTIE 2


Secteurs à préserver

Exemple de fiche par site EN COURS DE REDACTION


Présentation générale



1 Zone UR des Rougemonts



Localisation : Quartier des Rougemonts
Zonage du PLU : UR
Surface : environ 9.8 ha
Occupation/description :
 Urbanisation diffuse sur des terrains en déclivité des coteaux des bois de la Mérentaise.



- **Intérêt Paysager**
 - Des ambiances de « bois habité », lié au caractère très arboré à préserver sur l'ensemble du secteur délimité ci-dessus et en particulier en limite de la forêt vers le Nord
 - Un secteur de panoramas et de vues sur la vallée à préserver depuis le chemin des Buttes.
 - Un site sensible aux franges du site classé de la Vallée de la Mérentaise, qui doit être épargné par le mitage et la densification urbaine.
- **Intérêt écologique ou environnemental**
 - Un espace de transition écologique et paysagère entre l'urbanisation linéaire le long de la RD 306, relativement hermétique et imperméable pour assurer les continuités écologiques et le massif forestier inscrit en site classé au Nord.
- **Contraintes et enjeux divers**
 - Une topographie marquée par de fortes pentes,
 - Des effets et risques de ruissellement des eaux à prendre en compte en limitant l'imperméabilisation et l'urbanisation sur le secteur
 - Une desserte limitée au chemin des Buttes, difficilement aménageable et constituant une ligne de belvédère sur la vallée à conserver

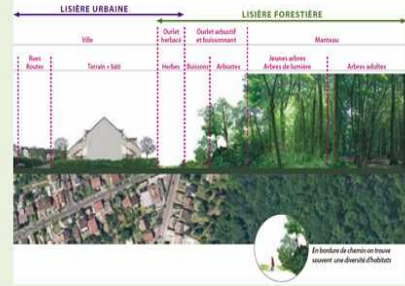
Ses intérêts et/ou contraintes



Les objectifs et prescriptions à suivre

OBJECTIFS / PRESCRIPTIONS


- Préserver et valoriser les lisières des massifs boisés
 - Proscrire toute avancée de construction et d'urbanisation vers la forêt par rapport au bâti existant
 - Aménager la lisière en respectant un cadre et des distances acceptables pour la préservation de la forêt et le développement de la biodiversité à son contact selon les principes ci-contre




En bordure de chemin on trouve souvent une diversité d'habitats

- Préserver les percées visuelles et sites de panoramas depuis le chemin des Buttes

A privilégier



A éviter

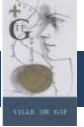


- Préserver une trame parcellaire diffuse orientée Nord/Sud, dans le sens des pentes
- Maintenir un couvert arboré et végétal sur les terrains en s'appuyant sur les sujets existants à maintenir

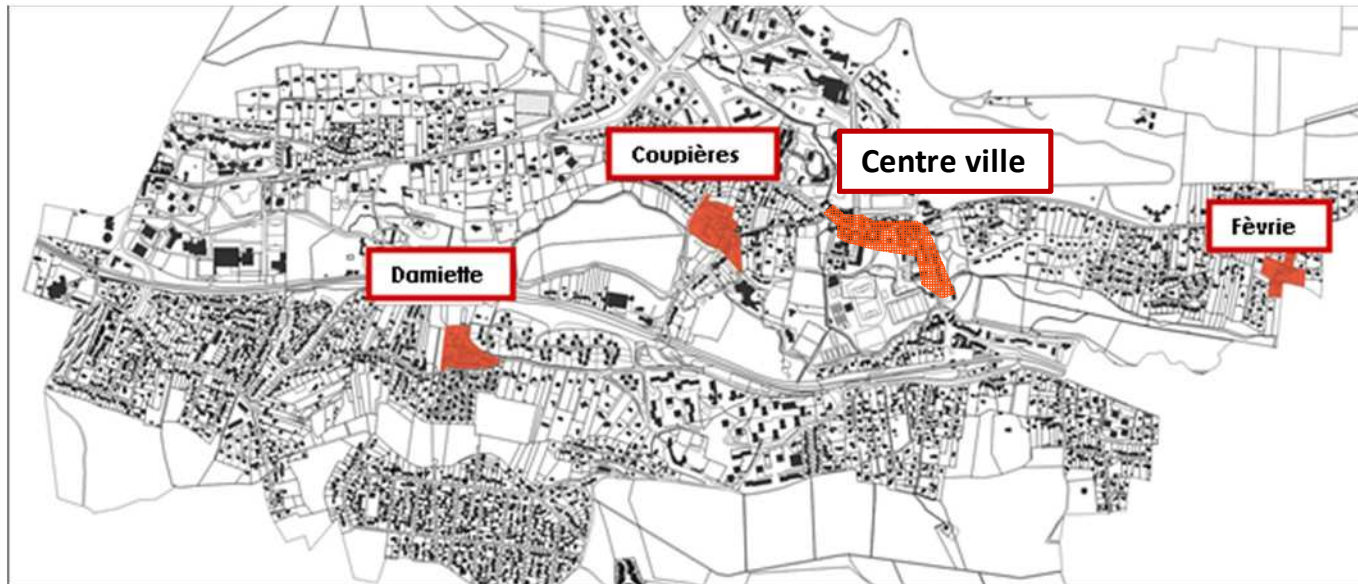


Simplification et clarifications sur les secteurs de plan masses

PARTIE 2



Problématique et secteurs concernés

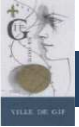


LES CONSTATS et DEMANDES :

- Des difficultés d'application en raison de certaines incohérences ou approximations
- Des demandes de la population pour modifier certaines dispositions

PARTIE 2

La réglementation actuelle : exemple de Coupières



Des Orientations d'Aménagement
(pour 3 d'entre eux)

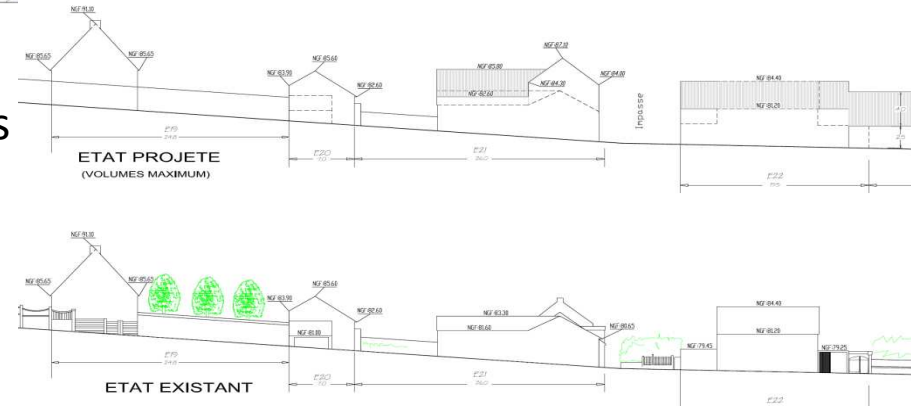


Les plans masses



- Traitement identitaire particulier de la voirie
- Bâti dont l'implantation, le gabarit et/ou l'esprit architectural sont à conserver
- Murs de pierres intéressants à conserver ou à restaurer selon les techniques d'origine
- Perspective et vues à valoriser

DONT
les coupes



- Des documents complexes pour la compréhension des pétitionnaires (coupes notamment)
- Des documents pas toujours cohérents entre eux = difficulté pour l'instructeur
- Des documents parfois inexacts sur les hauteurs

Les propositions

■ Revoir les OAP

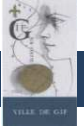
- Pour les actualiser (constructions réalisées depuis 2007), les clarifier et assurer leur cohérence avec les plans masses,
- Pour renforcer la définition de l'esprit des hameaux en termes de formes urbaines et d'épannelage des constructions sur les voies.

■ Travailler les plans masses et le règlement associé

- Pour réunir sur un même document graphique les dispositions réglementaires et supprimer les coupes : les hauteurs autorisées seront mentionnées sur le plan à la parcelle,
- Pour compléter la réglementation sur des parcelles où elle était source d'interprétation et d'inexactitudes (hauteurs notamment),
- Pour actualiser les plans avec les nouvelles constructions réalisées depuis 2007.

PARTIE 2


Exemple d'évolutions et clarifications




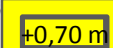
 **Périmètre du Plan masse**


Constructions existantes


Les principes d'évolutions de la règle au vu des évolutions et corrections

 Maintien des hauteurs maximales autorisées dans le PLU (+ volonté d'épannelage exprimée dans les OAP)

 Maintien de la volumétrie du bâti existant

 Surélévations possibles dans la limite des hauteurs indiquées au faitage et à l'égout du toit (cote NGF)

 **Emprises constructibles**
 Dans la limite de 35% d'emprise sur l'ensemble de la parcelle
 La hauteur des nouvelles constructions sera limitée à celle de la construction existante sur le terrain (à la date d'approbation du PLU).

 **Murs de pierre**
 intéressants à conserver ou intégrer à la construction

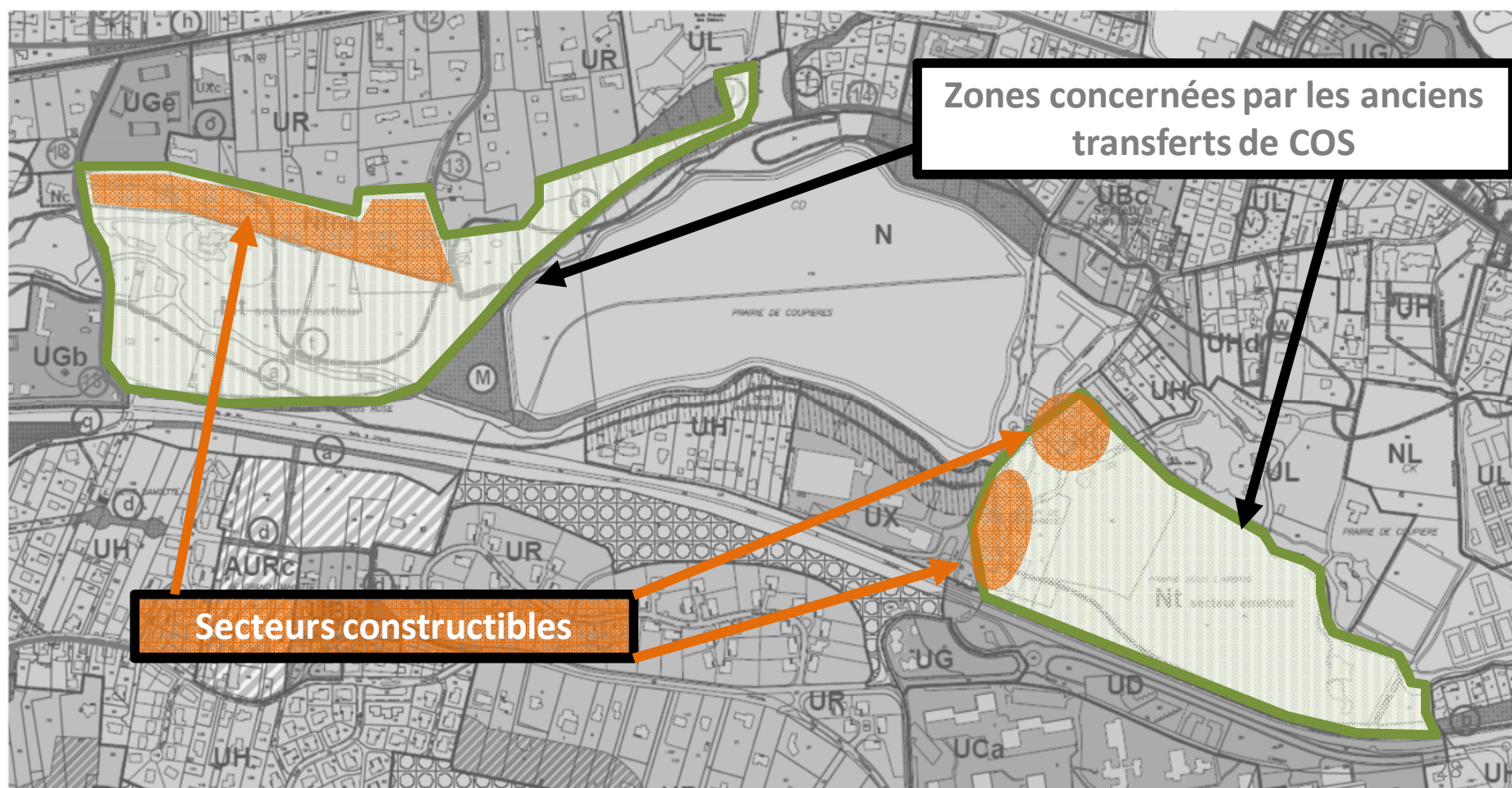


Simplification et clarifications sur les zones naturelles bâties

PARTIE 2

Zone NTr et NTra

Ces zones naturelles bénéficiaient de secteurs restreints de constructibilité avec transferts de COS. Les COS sont supprimés. De plus, les droits à construire ont été consommés.

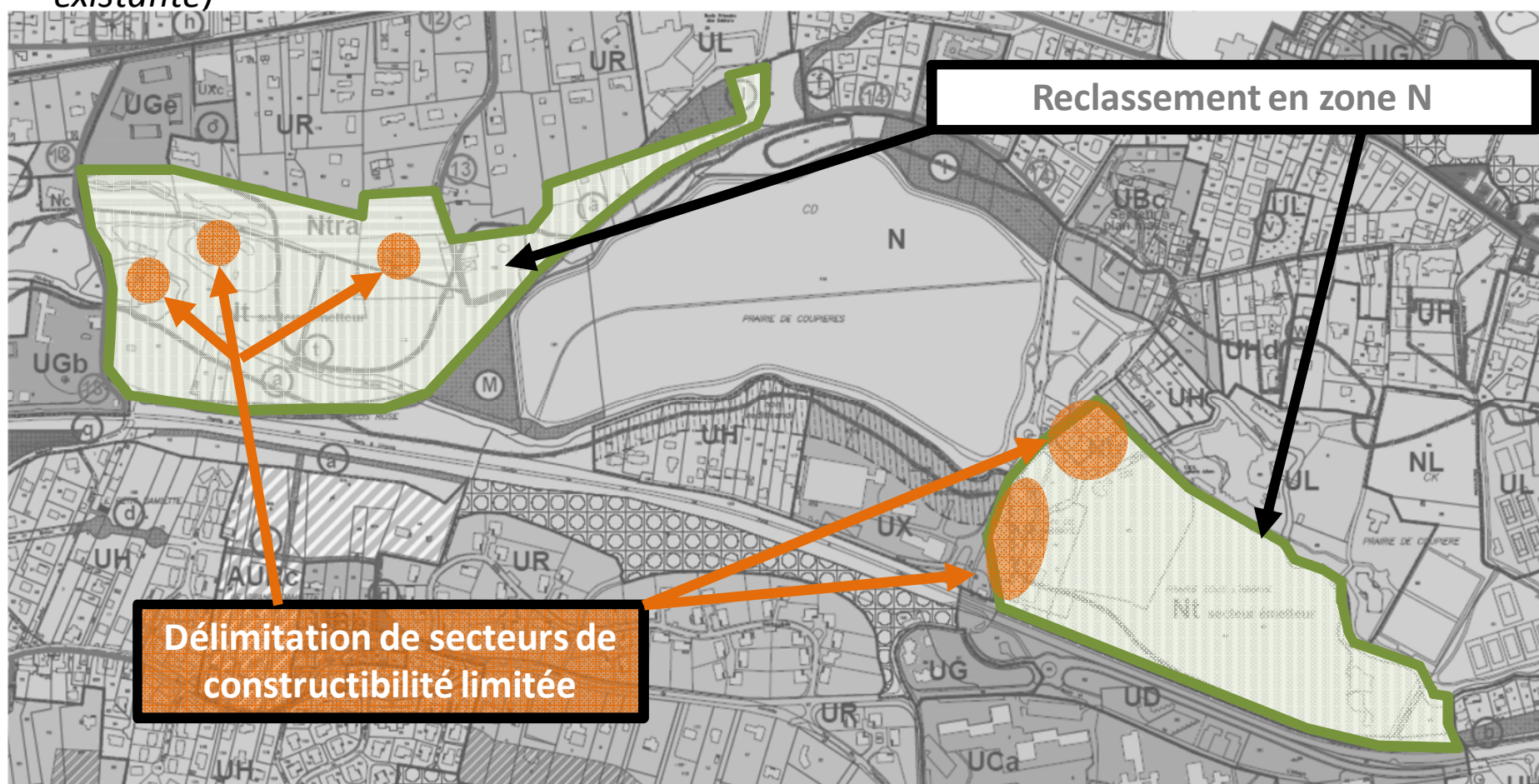


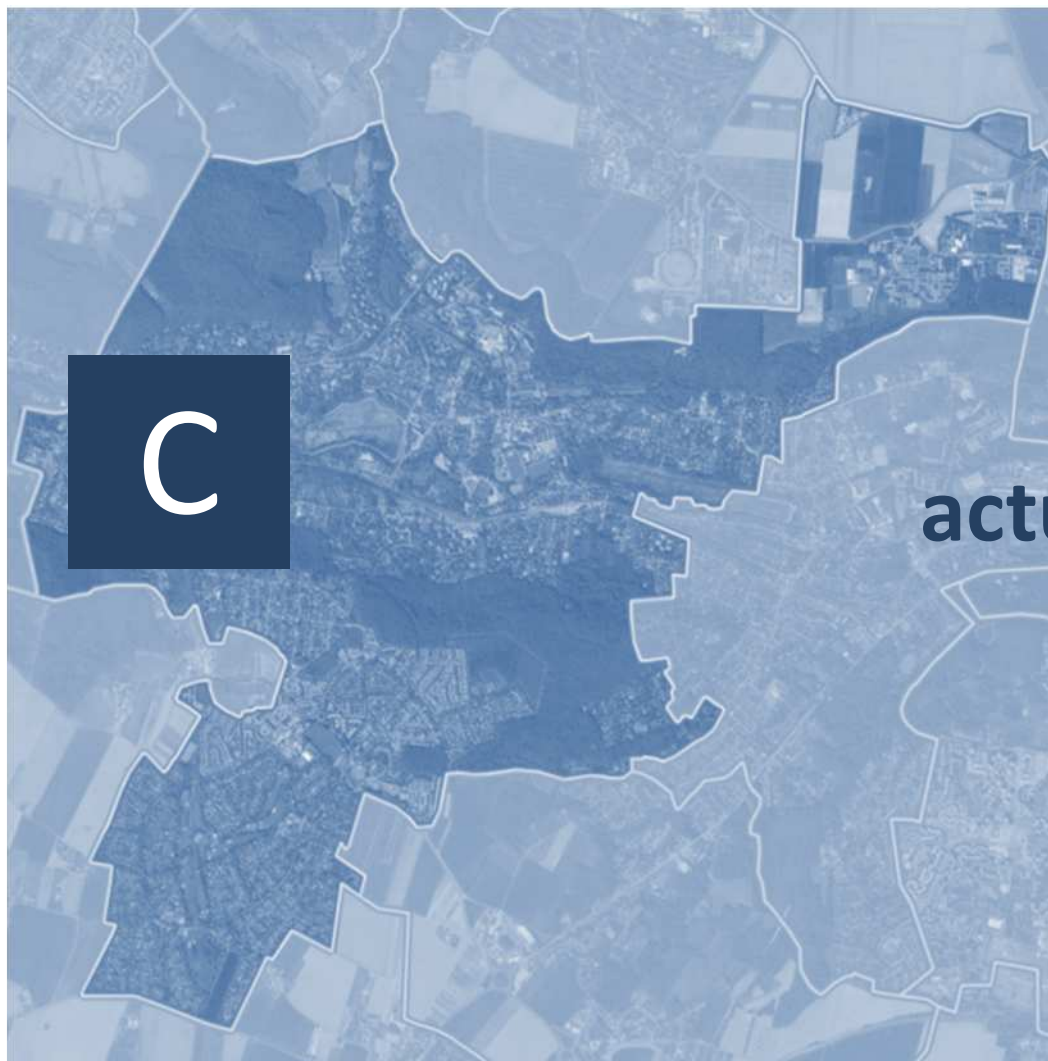
PARTIE 2

Zone NTr et NTra

PROPOSITION D'EVOLUTION :

- Reclassement en zone N de l'ensemble
- Délimitation des constructions existantes classées en zone Nc avec possibilité d'aménagement et d'extension limitée des constructions (<20% de la surface de plancher existante)

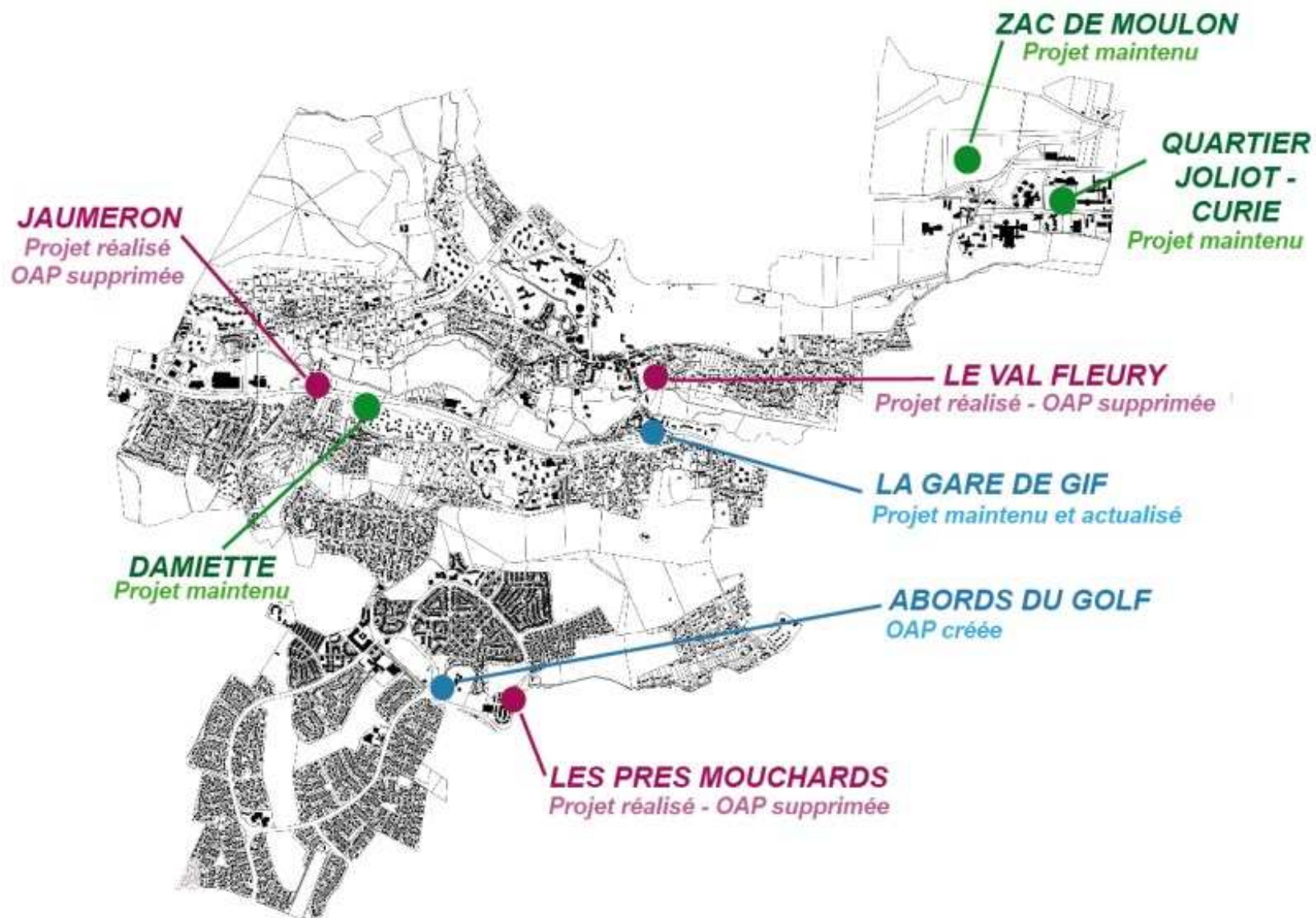




Adaptations et actualisations des projets

PARTIE 2

Les secteurs de projets : quelles évolutions ?



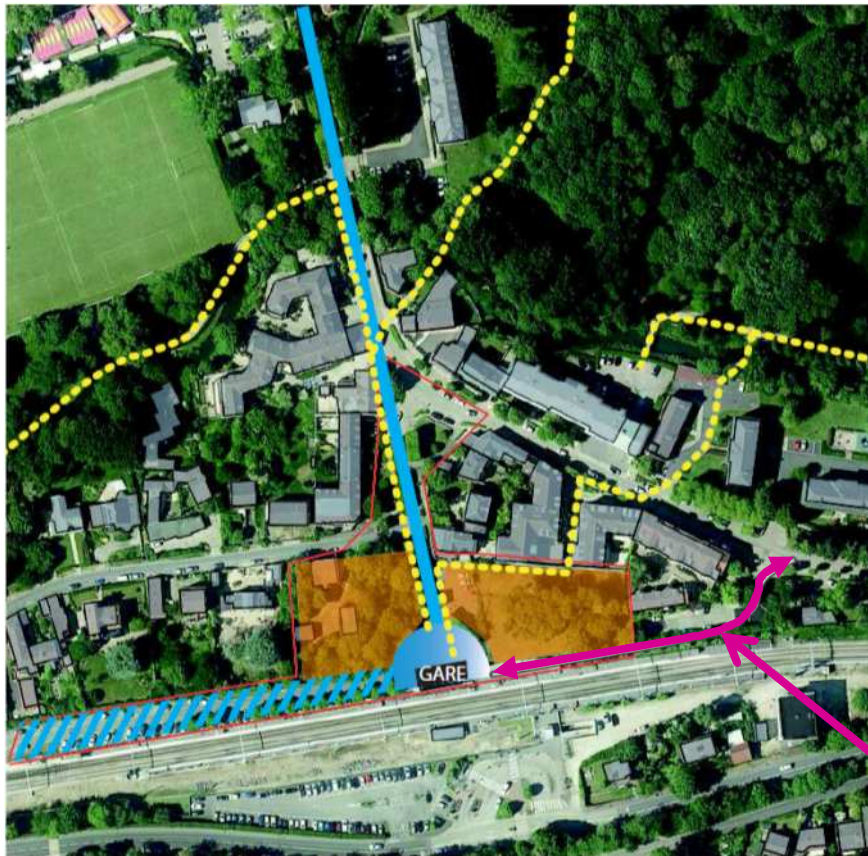
PARTIE 2

Secteur Gare de Gif

OAP MODIFIEE



Les principes d'aménagement



- ### Les principes confirmés
- Conserver le principe d'un aménagement d'ensemble du site pour lier les parcelles (RATP et commune) autour de la place dans une cohérence d'ensemble.
 - Aménager et valoriser la place de la gare, pour qu'elle devienne un espace public central qualitatif
 - Mettre en valeur la perspective sur la rue A. Pécard
 - Accueillir des logements diversifiés
 - Affirmer et compléter le maillage de circulations douces dans le secteur, pour faciliter l'accès à la gare
 - Adapter l'offre de stationnements privés et publics, pour améliorer son fonctionnement et sa capacité

Principe supprimé des OAP

Création de la voie nouvelle le long de la voie ferrée

- ### Principes ajoutés des OAP
- Maintien des capacités de stationnements publics dans le secteur, à son nombre actuel (au minimum)
 - Précision du programme : environ 30 logements

- Emprises constructibles
- Espaces publics aménagés - place de la gare
- Maintien des capacités de stationnement
- Liaisons douces à affirmer ou créer
- Mise en valeur de la perspective sur la rue A. Pécard

PARTIE 2

Parking du golf de Chevry

NOUVELLE OAP

Un site d'environ 9 000 m² (y compris voie d'accès)



Une réflexion d'aménagement avec les conditions suivantes :

- **Conservation d'une partie du stationnement** à l'usage des équipements sportifs (environ 100 places sur les 340 existantes)
- **Intégration harmonieuse dans le site**
- **Maintien de l'accès véhicules** existant
- **Maintien des liaisons douces**

PARTIE 2

Parking du golf de Chevy



PROGRAMMATION

Logements diversifiés comprenant des collectifs en accession ou primo-accession et/ou logements aidés. *Nombre en cours de définition selon études de scénarios capacitaires.*







ORGANISATION et FORMES URBAINES :

- Forme urbaine linéaire, accompagnant la forme de la parcelle et de la voie
- Attention particulière sur l'architecture et la bonne intégration dans le site
- Les hauteurs seront limitées à R+1+combles ou attiques
- Maintien d'un caractère végétal et arboré
- Conservation de liaisons piétonnes

STATIONNEMENTS :

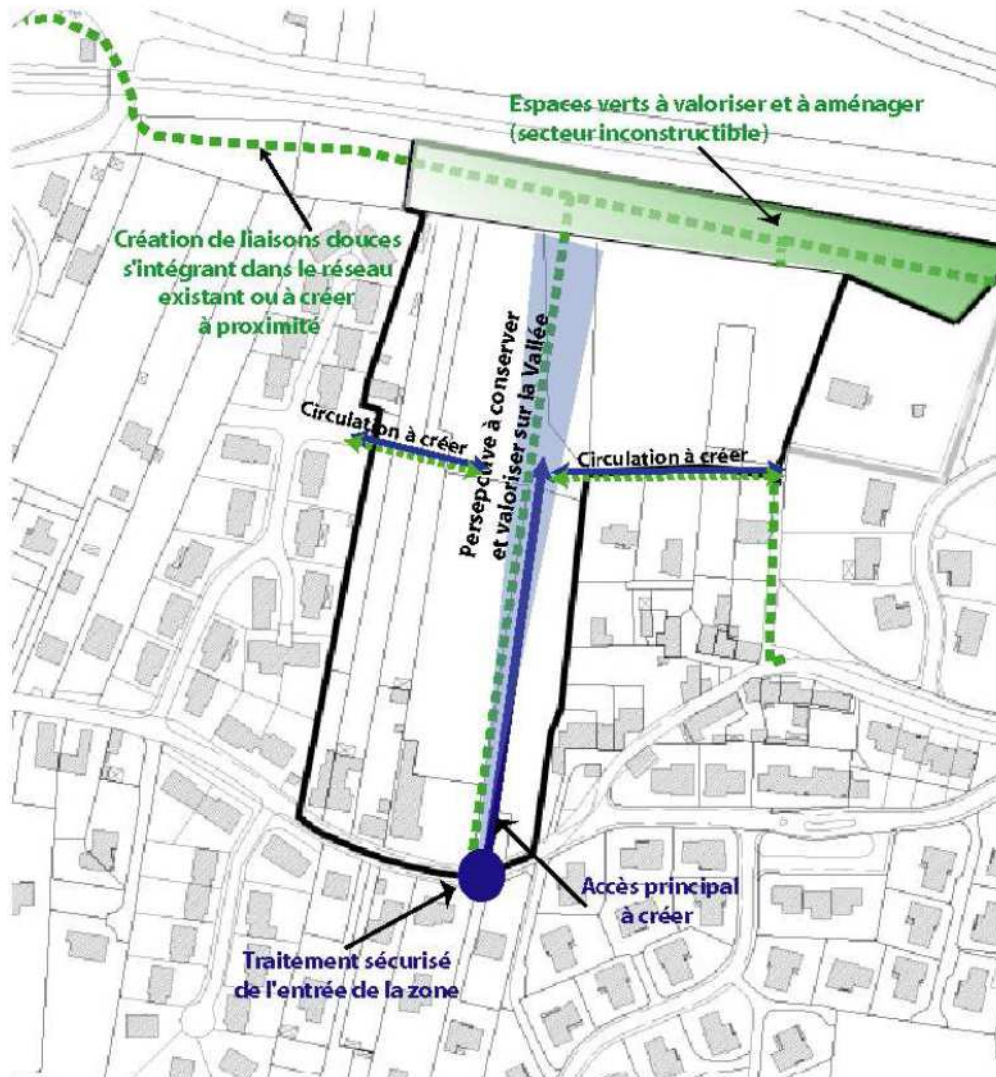
- Stationnement accessible en surface :
 - Environ 100 places publiques (env 2200 m²)
 - Places visiteurs en surface
- Stationnement résidentiel enterré



	Stationnements publics (Limite d'emprise indicative)		Emprises constructibles privilégiées
	Accès au parking et au site		Limites d'implantation du bâti le long de la rocade
	Circulations douces à préserver et connecter au site		Emprises paysagées

PARTIE 2

Secteur de Damiette



PROPOSITIONS D'ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

Article 6 :

Réduction de la bande de recul des constructions depuis les voies, de 10 à 5 m.

Article 9 :

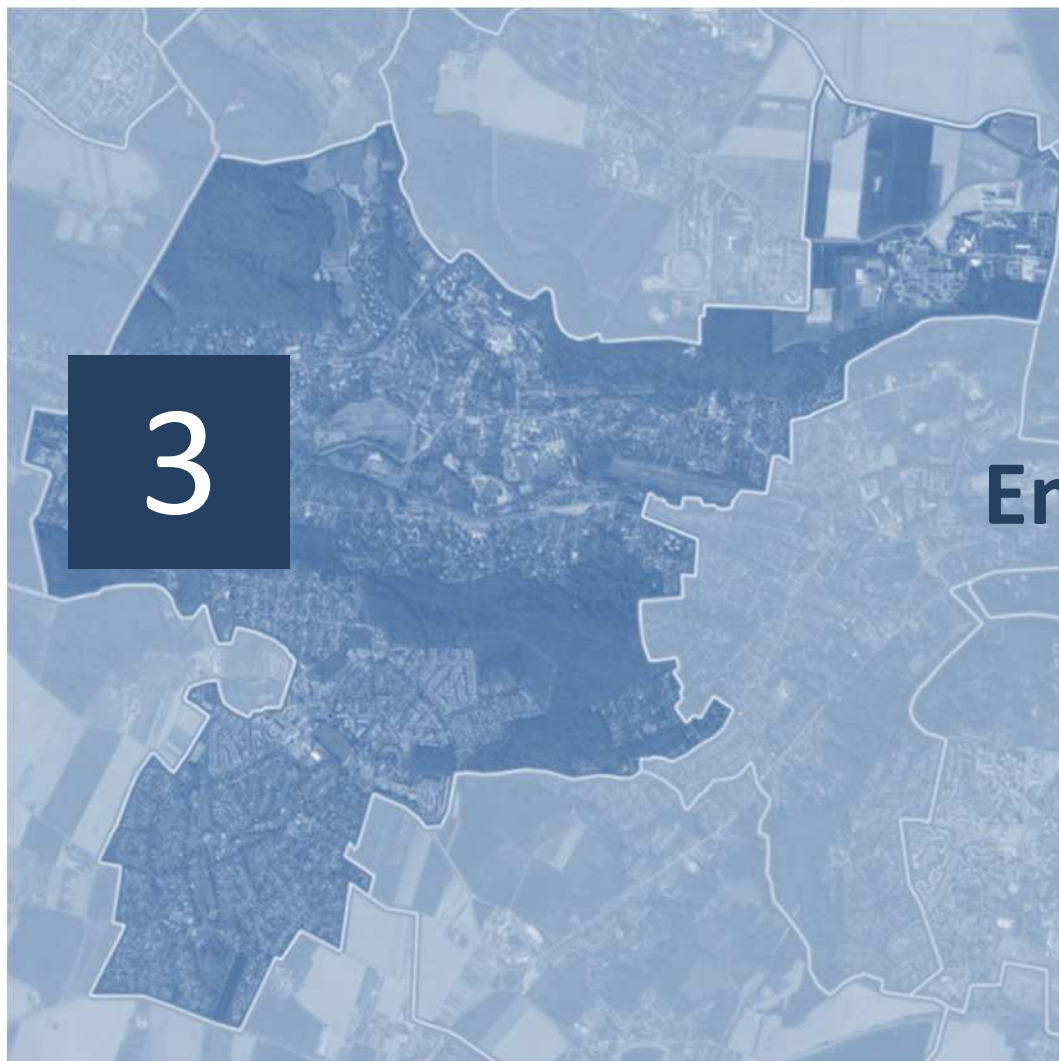
L'emprise au sol maximale autorisée passe de 15 à 20%.

Article 12 :

Nombre de stationnements exigés : 2 places /logt dont une intégrée à la construction

Article 13 :

Le nombre de plantations à créer passe de 1 arbre pour 75 m² à 1 pour 100 m².



POINTS DIVERS

Emplacements réservés

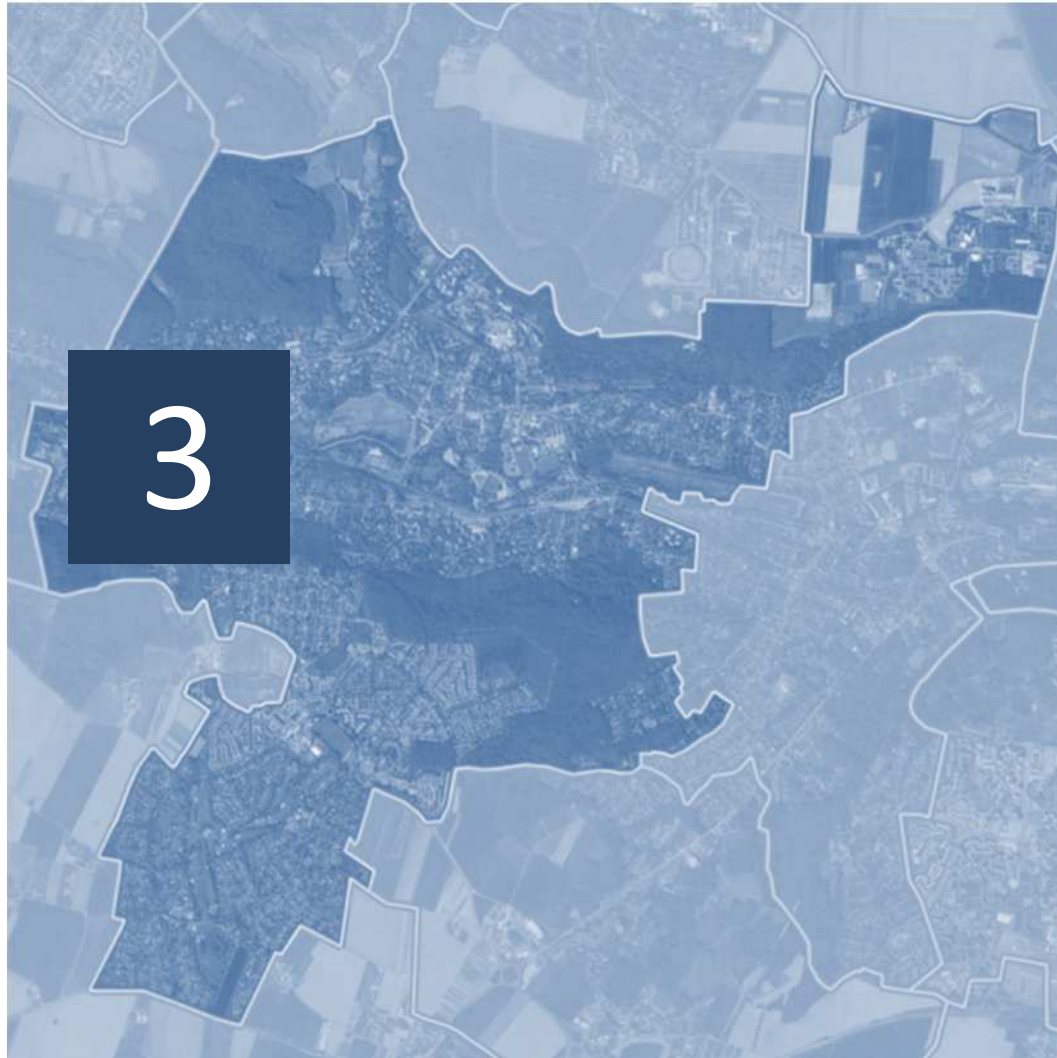
Principales évolutions

et actualisations

PARTIE 3

Principales évolutions des emplacements réservés





POINTS DIVERS Prise en compte des risques « pollution »

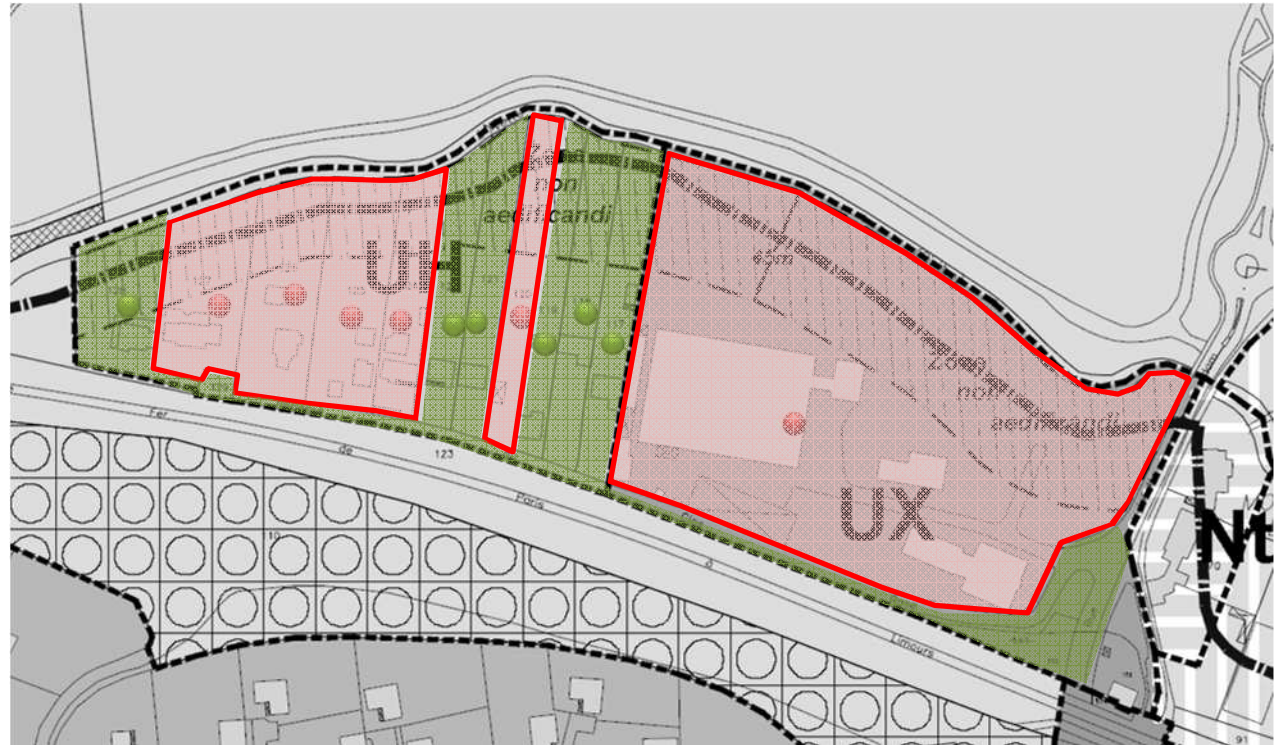
PARTIE 3



Prise en compte de périmètres de pollution radiologique



Le Porter à Connaissance a précisé les mesures à intégrer dans le PLU

- **Créer un périmètre sur le site du Clos Rose, similaire au quartier des Coudraies**
(2 périmètres à créer : prescription et recommandation)
- **Renforcer les prescriptions**, mises en œuvre dans le règlement du PLU sur les Coudraies
(= dispositifs limitant les mouvements de terres et renforcement des contrôles)



-  Périmètre de prescriptions
-  Périmètre de recommandations



**Merci de
votre attention**