

rapport au plancher sera au moins à 1,50m et la surface des baies ne devra pas dépasser 20% de la largeur d'une façade par niveau de plancher.

### **6.2 - AMBIGUÏTÉ SYNTAXIQUE DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UB (ART 6)**

L'amélioration de certains articles est proposée afin de lever certaines ambiguïtés dans l'interprétation de ces règles. Une faute de frappe s'est glissée dans la formulation des articles 6.1 et 6.2 de la zone UB. Il s'agit de rectifier la rédaction des articles pour simplifier sa lecture.

#### **Ancienne formulation de l'article 6.1**

6.1 - Dispositions générales applicables à l'exception des secteurs UBc et UBf :  
Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

#### **Nouvelle formulation de l'article 6.1**

6.1 - Dispositions générales applicables à l'exception des secteurs UBc et UBf :  
Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 m au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

#### **Ancienne formulation de l'article 6.2**

6.2 - Dans les secteurs UBc et UBf :  
Si aucune marge de recul n'est figurée au document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ou en retrait d'au moins un mètre.

#### **Nouvelle formulation de l'article 6.2**

6.2 - Dans les secteurs UBc et UBf :  
Si aucune marge de recul n'est figurée au document graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou en retrait d'au moins un mètre.

### **6.3 - CORRECTION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB (articles 7, 8, 10, 12 et 13)**

- Zone UB articles 7 et 8 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art 7) et les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art 8)

L'article 7 définit les distances des constructions par rapport aux limites séparatives. L'article 8 fixe les distances entre des constructions sur une même propriété. La législation en cours, depuis la réforme du 1<sup>er</sup> octobre 2007 n'autorise pas de déterminer la distance par rapport à l'usage des pièces comme c'est le cas dans le PLU. Aujourd'hui il est prévu 8m de distance si il y a une pièce principale avec une baie et 3,5m si il y a une pièce secondaire avec une baie. Ainsi l'instruction des demandes de permis de construire ou de déclaration préalable ne peut plus être réalisée en fonction de « pièces principales » et de « pièces secondaires ». Il est proposé de modifier la disposition relative au classement des baies selon l'usage de pièces et de la remplacer par une disposition distinguant les baies selon leur superficie et leur hauteur par rapport au plancher.

La distance autorisée par rapport à la limite séparative d'une façade comportant des baies sera différente selon la superficie de la baie. Les baies de petite taille, c'est à dire inférieures à 1 m<sup>2</sup> (<1m<sup>2</sup>) et dont la hauteur à partir du plancher sera à plus de 1,50m seront considérées comme des fenêtres de courtoisie. Ce seront des baies dites secondaires. Elles seront autorisées plus près de la limite séparative ou d'un autre bâtiment sur une même propriété. Les baies de grandes tailles dites baies principales, c'est-à-dire supérieures à 1m<sup>2</sup> (>1m<sup>2</sup>), devront être implantées plus loin de la limite séparative ou d'un autre bâtiment sur une même propriété.

#### **Ancienne formulation des articles 7.2 et 7.3**

##### **7.2. Dans le secteur UBc et UBf :**

- Dans le cas où une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale entre l'étage comportant une baie et la limite séparative doit être au moins égale :
  - à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces principales.
  - à un tiers de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,50 m., si la façade ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage de pièces principales.

##### **7.3. Cas des constructions implantées en retrait sur l'ensemble de la zone :**

- Dans le cas où une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale entre tous les points d'un bâtiment et la limite doit être au moins égale :
  - à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces principales.
  - Dans le cas où la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 2,90m.

#### **Nouvelle formulation des articles 7.2 et 7.3**

##### **7.2. Dans le secteur UBc et UBf :**

- Dans le cas où une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale entre l'étage comportant une baie et la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales.
- à un tiers de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 3,50 m., si la façade ne comporte pas des baies principales.

#### 7.3. Cas des constructions implantées en retrait sur l'ensemble de la zone :

- Dans le cas où une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale entre tous les points d'un bâtiment et la limite doit être au moins égale :
  - à la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales.
  - Dans le cas où la façade comporte des baies secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 2,50 m.

#### Ancienne formulation des articles 8.1 et 8.2

##### 8.1 Dispositions générales applicables en zone UB à l'exception des secteurs UBc et UBf :

- La distance entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe, s'ils ne sont pas contigus, sur une même propriété doit être au moins égale à :
  - la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m si l'une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail
  - Dans le cas où la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 2,50 m.

##### 8.2. Dans le secteur UBc :

- La distance horizontale entre les bâtiments s'ils ne sont pas contigus, sur une même propriété doit être au moins égale à :
  - à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut ( $L=1/2H$ ), avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces principales.
  - à un tiers de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut ( $L=1/3H$ ), avec un minimum de 3,50 m., si la façade ne comporte pas de baies principales assurant l'éclairage de pièces principales.

#### Nouvelle formulation des articles 8.1 et 8.2

##### 8.1 Dispositions générales applicables en zone UB à l'exception des secteurs UBc et UBf :

- La distance entre tous les points de deux bâtiments ou d'un bâtiment et d'une annexe, s'ils ne sont pas contigus, sur une même propriété doit être au moins égale à :
  - la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut, avec un minimum de 8 m si l'une des deux façades comporte des baies principales.
  - Dans le cas où la façade comporte des baies secondaires, ou si la façade ne comporte pas de baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 2,50 m.

##### 8.2. Dans le secteur UBc :

- La distance horizontale entre les bâtiments s'ils ne sont pas contigus, sur une même propriété doit être au moins égale à :
  - à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut ( $L=1/2H$ ), avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des baies principales.
  - à un tiers de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut ( $L=1/3H$ ), avec un minimum de 3,50 m., si la façade ne comporte pas de baies principales.

#### - Zone UB article 10 : hauteur maximum des constructions

Le PLU fixe la hauteur maximale des constructions en tous points du bâtiment. Ces hauteurs ont été calculées au plus juste afin de permettre l'édification de bâtiments de plusieurs étages et participer à la requalification des grands axes prévus dans la zone UB.

En secteurs UBa et UBbh : 9m à l'égout du toit et 9,50m à l'acrotère ; 14m au faîtage

En secteur UBb : 11m à l'égout du toit et 11,50m à l'acrotère ; 16m au faîtage

En secteur UBc : 10m maximum

En secteur UBf : 16m en tous points de la façade de la construction ou 19m à condition que la superficie du dernier étage n'excède pas 50% de SHON de l'étage inférieur de celui-ci.

Cette disposition est désormais en contradiction avec les éléments de superstructure nécessaires dans le cadre des opérations de développement durable (ex : Haute Qualité Environnementale) qui pourraient être menées sur la zone UB, et plus particulièrement sur les secteurs UBb et UBf.

Les modes de constructions respectueux de l'environnement et réduisant la consommation énergétique doivent être encouragés par un complément de hauteur. L'installation de la surépaisseur de l'isolation, des modules photovoltaïques et de la toiture végétalisée pourra être ainsi réalisée sans réduction des hauteurs des étages inférieurs tout en intégrant des garde-corps de protection pour l'entretien des installations. Ces modifications concernent deux secteurs : UBb et UBf.



**Pour le secteur UBb**

Ancienne formulation de l'article 10.1.2

En secteur UBb

- La hauteur maximale des constructions nouvelles en tous point du bâtiment ne peut dépasser :
- 11 m à l'égout de toiture et 11,50 à l'acrotère
- 16m au faitage

Nouvelle formulation de l'article 10.1.2

En secteur UBb

- La hauteur maximale des constructions nouvelles en tous point du bâtiment ne peut dépasser :
- 11,50 m à l'égout de toiture et 12m à l'acrotère
- 16m au faitage

**Pour le secteur UBf**

Ancienne formulation de l'article 10.1.4

En secteur UBf

La hauteur maximale des constructions nouvelles sera de :

- 16m en tous points de la façade de la construction par rapport au trottoir au droit de l'alignement
- 19m à condition que la superficie du dernier étage n'exécède pas 50% de SHON de l'étage inférieur à celui-ci

Nouvelle formulation de l'article 10.1.4

En secteur UBf

La hauteur maximale des constructions nouvelles sera de :

- 16,50m en tous points de la façade de la construction par rapport au trottoir au droit de l'alignement
- 19,50m à condition que la superficie du dernier étage n'exécède pas 50% de SHON de l'étage inférieur à celui-ci

**Zone UB article 12 : stationnement**

Les dispositions de l'article 12, notamment dans le secteur UBf, doivent être ajustées sur plusieurs points :

D'une part, il n'est pas prévu de règles pour toutes les destinations de locaux, ni pour le changement de destination des locaux.

D'autre part, des règles doivent être fixées pour les constructions destinées aux commerces. Enfin les ratios pour le stationnement sont apparus en décalage dans la zone UBf par rapport aux autres sous secteur de la zone UB.

Ancienne formulation de l'article 12.3

12.3 Dans le seul secteur UBf

Habitat, bureaux et équipements publics et privés

- 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement
- 100% des places seront intégrées aux constructions

Hébergement hôtelier et résidences-services

- 1 place pour 4 logements
- 100% des places seront intégrées aux constructions

Commerces

Non réglementé

Nouvelle formulation de l'article 12.3

12.3 Dans le seul secteur UBf

Habitat, bureaux et équipements publics et privés

- 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement
- 100% des places seront intégrées aux constructions

Hébergement hôtelier et résidences-services

- 1 place pour 4 logements
- 100% des places seront intégrées aux constructions

Commerce

- 1 place à partir de 200m<sup>2</sup> de surface de vente de commerce puis par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

Autres constructions

- 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON

Pour éviter une redite avec l'article 12.3 une précision est apportée dans le titre de l'article 12.5 concernant les équipements publics et privés.

Ancienne formulation de l'article 12.5

12.5 Pour les équipements publics et privés :

Nouvelle formulation de l'article 12.5

12.5 Pour les équipements publics et privés à l'exclusion du secteur UBf :

Enfin, il s'avère après vérification, que les ratios de création des locaux deux roues pour les logements et l'habitat hôtelier sont trop élevés (1m<sup>2</sup> de surface destinée aux deux roues pour 60m<sup>2</sup> SHON). Il est donc proposé de les modifier pour réaliser 1m<sup>2</sup> de surface destinée aux deux roues pour 100m<sup>2</sup> SHON comme dans la zone UA du centre-ville.

#### Ancienne formulation de l'article 12.7.2

##### 12.7.2. Dans seul le secteur UBf

- Il est exigé pour toute construction nouvelle :
- 2m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les logements et l'habitat hôtelier et intégrés aux constructions.
- 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 200m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les autres constructions.

#### Nouvelle formulation de l'article 12.7.2

##### 12.7.2 Dans seul le secteur UBf

- Il est exigé pour toute construction nouvelle :
- 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les logements et l'habitat hôtelier et intégrés aux constructions.
- 1m<sup>2</sup> affectés au stationnement des deux roues par tranche de 200m<sup>2</sup> de SHON réalisés pour les autres constructions.

Il n'est pas prévu de règle en cas de changement de destination. Un nouveau paragraphe sera donc rajouté à l'article 12.

#### Nouvel article 12.8

Dans le cas de changement de destination de constructions existantes les dispositions pour construction neuve s'appliquent.

#### **- Zone UB, article 13 : espaces libres**

Les espaces libres sont des surfaces considérées comme non imperméabilisées. Le PLU fixe des pourcentages d'espaces libres très hétérogènes et pas toujours adaptés dans le cadre de constructions nouvelles denses en zone UB.

Les dispositions actuelles du PLU peuvent être interprétées comme inappropriées dans les secteurs UBb, UBbh, UBc et UBf, car empêchant la réalisation des autres règles qui caractérisent les quartiers urbains de centre-ville. Ces taux correspondent en effet au taux appliqué dans les zones pavillonnaires comme la zone UH (40%)

Il est proposé d'harmoniser les coefficients de pleine terre des secteurs UBb, UBbh, UBc et UBf en les réduisant à 20%.

Par ailleurs, l'ambiguïté de la rédaction doit être clarifiée, car la notion d'espace libre utilisée dans les articles 13.2.1, 13.2.2 et 13.2.4 est contradictoire avec la définition donnée à l'article 13.2. Ainsi, pour clarifier la rédaction, la définition de l'article 13.2 sera précisée, celles du 13.2.1, 13.2.2 simplifiées et 13.2.4 modifiée en intégrant pour la zone UBb les exceptions aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### Ancienne formulation de l'article 13.2 à 13.2.4

##### 13.2 - Les espaces libres :

*Pour qu'une surface soit considérée comme non imperméabilisée, il faut au minimum 60 cm de profondeur de terre végétale mesurés à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.*

##### 13.2.1. En secteur UBa

*40% au minimum de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure, sauf dispositions particulières ci après. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.*

##### 13.2.2. En secteurs UBb, UBbh, UBc

*30% au minimum de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure, sauf dispositions particulières ci après. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.*

##### 13.2.3. En secteur UBc pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

*non réglementé*

##### 13.2.4. En secteur UBf

##### Pour l'habitat :

- *40% au minimum de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure, Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.*

##### Autres constructions :

- *20% au minimum de la surface du terrain doit être laissé libre de toute construction ou infrastructure, sauf dispositions particulières ci après. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.*

#### Nouvelle formulation de l'article 13.2 à 13.2.4



### 13.2 - Les espaces libres :

Pour qu'une surface soit considérée comme non imperméabilisée, il faut au minimum 60cm de profondeur de terre végétale libre de toutes superstructures mesurées à partir du niveau du terrain naturel avant travaux. En dessous de ces 60cm des infrastructures peuvent être réalisés.

#### 13.2.1. En secteur UBa

40% au minimum de la surface du terrain doit être laissé en espace libre. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

#### 13.2.2. Tous les secteurs sauf UBa

20% au minimum de la surface du terrain doit être laissé en espace libre, sauf dispositions particulières. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux pluviales.

#### 13.2.3. En secteur UBb et UBc pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé



Maquette du projet Slim-Sagem (non contractuelle)

La création d'un espace public majeur et emblématique pour la commune est un des objectifs majeurs de l'opération dite SFIM SAGEM. Une adaptation de l'article 13 est nécessaire pour réaliser le projet retenu lors du concours de maîtrise d'œuvre - aménageur.

La réalisation des plans détaillés a permis de calculer avec précision le pourcentage des espaces libres selon les dessins d'intention présentés lors du concours de maîtrise d'œuvre. Ainsi, il s'avère que la réalisation des espaces publics majeurs et leur ouverture à tous publics (les cyclistes, les usagers avec des poussettes, les personnes à mobilité réduite et en situation de handicap) qui structurent entièrement le quartier nécessite la réduction du pourcentage d'espaces libres.

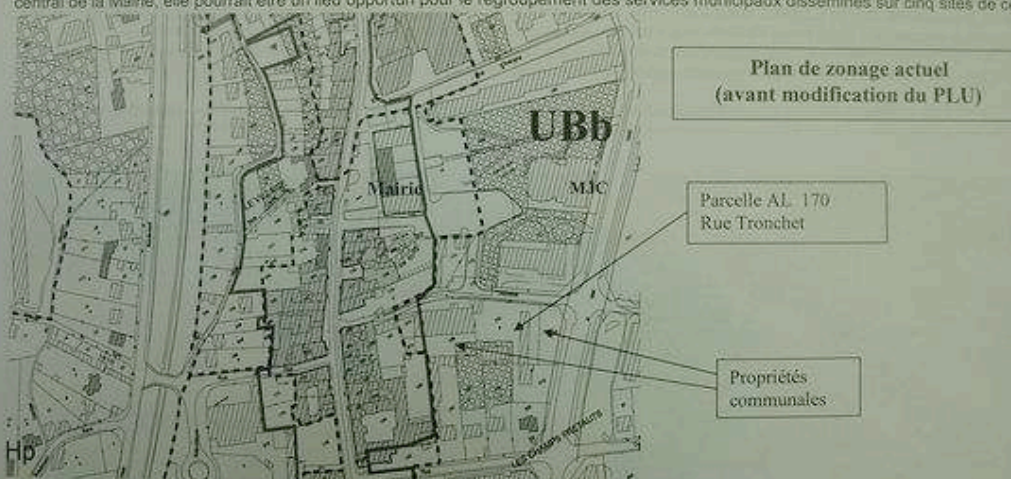
#### 6.4. AJOUTS DE 2 EMPLACEMENTS RESERVES DANS LA ZONE UB

Les deux nouveaux emplacements réservés cités précédemment seront reportés sur les plans du PLU n°5.2.1 planche Confluence et n°5.2.3 planche Centre-Ville.

Les modifications ne concernent pas les zonages, ni les secteurs. Elles n'ont pas d'impact sur l'économie générale du PLU.

##### Emplacement réservé zone UBb, rue Tronchet pour la création d'une opération mixte équipement public et logement.

La rue Tronchet est caractérisée par une concentration importante des terrains communaux. Etant située à 50 mètres de distance du bâtiment central de la Mairie, elle pourrait être un lieu opportun pour le regroupement des services municipaux disséminés sur cinq sites de centre-ville.

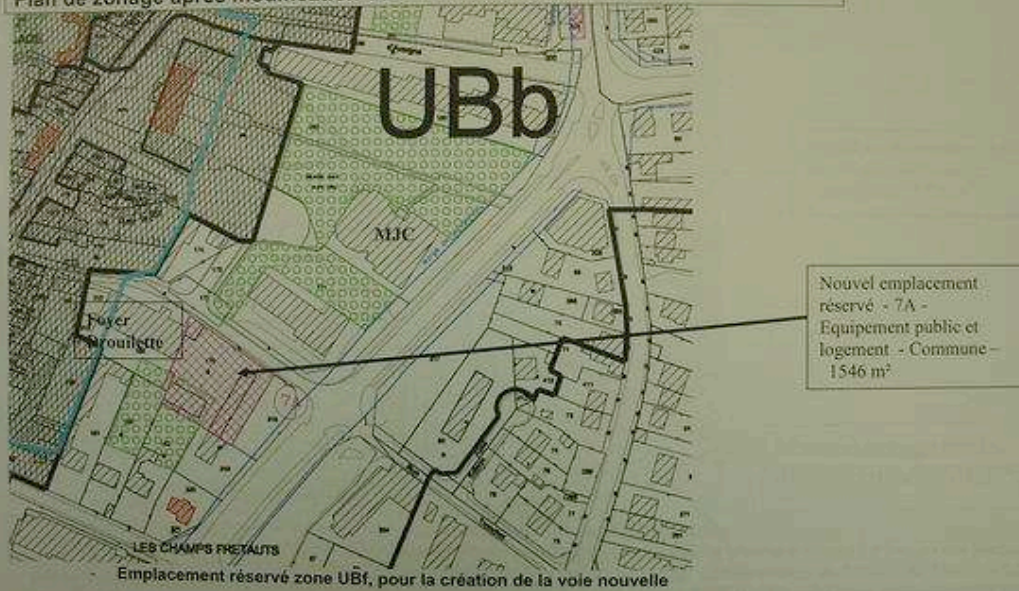


La capacité d'accueil du parcellaire obtenu en cumulant les parcelles municipales et un terrain privé situé entre deux unités foncières communales sont compatibles avec le besoin de création de locaux pour l'accueil des services municipaux et la construction de logements



notamment sociaux. Ainsi, il est proposé de mettre un emplacement réservé pour la création d'un équipement public et de logements sur la parcelle privée rue Tronchet.  
 Cette parcelle figure dans la convention signée entre la ville et l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) pour la veille foncière.

**Plan de zonage après modification du PLU**

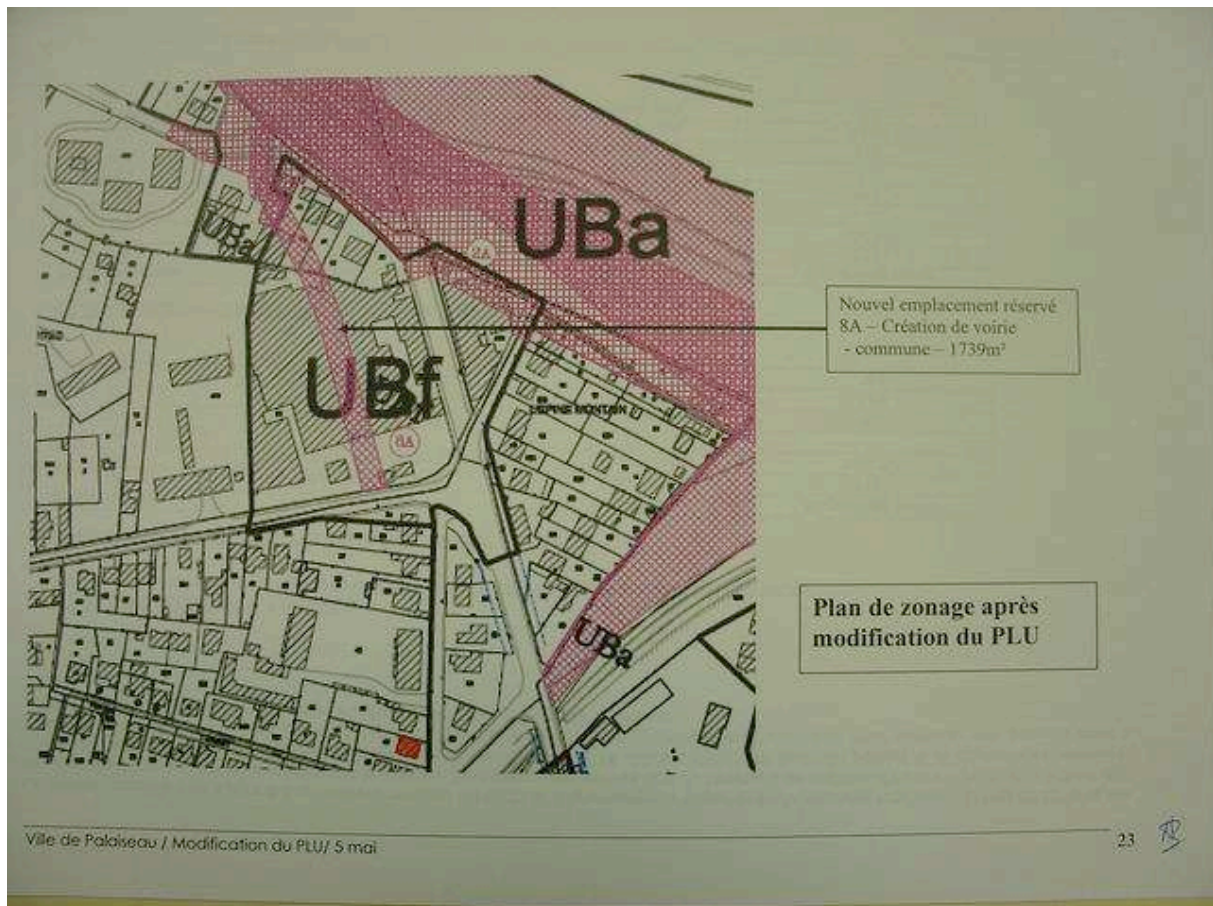


La Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay CAPS a défini d'intérêt communautaire la réalisation d'une opération d'aménagement-construction sur le secteur dit SFIM-SAGEM en zone UBf du PLU. Cette opération située sur un site stratégique de l'entrée de ville et à la porte du Plateau de Saclay, vise la construction de logements privés et sociaux, d'une Maison de la Recherche et des Enseignements (résidences services, résidences étudiants) et commerces pour un total d'environ 24 000m² SHON. Intégrée dans le quartier en pleine mutation, elle contribue à la création d'une place publique, d'un square paysager et d'un mail vert de liaison avec une station de bus en site propre. Lors de cette opération doit être créée une voie nouvelle (voir photo précédente de la maquette du projet)



**Plan de zonage actuel**





La création de cette voie a pour but un meilleur maillage du secteur. Elle assurera la liaison entre le nouveau rond-point sud du SPTC et la rue Maurice Berteaux, axe principal menant sur le plateau. Sa section type, définie lors du concours de maîtrise d'œuvre - promotion intégrée des éléments qui lui confèrent un statut de voie de quartier. Large de 12 à 14 mètres, cette voie nouvelle permet la circulation des véhicules, comporte une liaison douce, des places de stationnement paysagés et des aménagements végétaux. Pour renforcer son aménagement il apparaît important de signifier le classement des terrains en emplacements réservés.

#### 6.5 MODIFICATION DES ANNEXES

La liste des emplacements réservés doit être modifiée afin de d'intégrer les 2 ER supplémentaires.

##### Liste des emplacements réservés avant modification du PLU

N° des réserves	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m²
1A	Equipement sportif	Commune	1751
2A	Site propre pour transport en commun	Département	104384
3A	A87	Etat	-
4A	Accès piétonnier au RER	Commune	60
5A	Elargissement de voirie	Commune	219
6A	Elargissement de voirie	Commune	189

##### Liste des emplacements réservés après modification du PLU

N° des réserves	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m²
1A	Equipement sportif	Commune	1751
2A	Site propre pour transport en commun	Département	104384
3A	A87	Etat	-
4A	Accès piétonnier au RER	Commune	60
5A	Elargissement de voirie	Commune	219
6A	Elargissement de voirie	Commune	189
7A	Mixte - Equipement public et logement	Commune	1546
8A	Création de voirie nouvelle	Commune	1739



