

Plan Local D'urbanisme De Villepinte

Département de Seine-Saint-Denis

Paris Terres d'Envol

Rapport de présentation Modification simplifiée du PLU « Bande Ballanger »

PLU approuvé en Conseil Territorial le 18
décembre 2017

**PROJET DE MODIFICATION
SIMPLIFIEE DU PLU « BANDE
BALLANGER »**

JUILLET 2023

Villepinte



**Rapport de présentation de la modification simplifiée du PLU de
VILLEPINTE – « secteur Bande Ballanger »**

SOMMAIRE

1- Introduction

2- Choix de la procédure

3- Présentation et justifications des modifications du PLU

- **Plan de zonage**
- **Règlement de la zone Um**

1- Introduction

La procédure de modification simplifiée concerne un secteur particulier situé dans le périmètre du Parc de la Noue.

Le secteur concerné est désigné sous l'intitulé « Bande Ballanger ».

L'objectif de la modification vise à adapter ponctuellement les dispositifs réglementaires afin de mettre en cohérence l'avancée du projet et le règlement du PLU.

Cette opération doit pouvoir être engagée à court terme. Cette temporalité n'est pas en adéquation avec l'élaboration du PLUi de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Pour ce faire, la création d'un sous-secteur intégrant uniquement le secteur « Bande Ballanger » est indispensable afin de permettre l'adaptation de certaines règles du plan local d'urbanisme.

Présentation du secteur concerné par la modification

Le projet de rénovation du Parc de la Noue

Le quartier du Parc de la Noue va connaître un projet de renouvellement urbain d'importance. Les dernières rénovations ont eu lieu à la fin des années 80 et depuis la situation s'est beaucoup dégradée. Aujourd'hui, le quartier a été identifié dans le cadre de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées, portée par l'État.

Construit entre 1959 et 1963, le quartier villepinois du Parc de la Noue est composé notamment du groupe scolaire Victor-Hugo, d'un centre commercial, du hameau des Noisetiers et de la plus grande copropriété de Villepinte, soit 757 logements. En outre, le secteur est en prise directe avec le projet de ligne 15 en TCSP ou Tzen potentiel.

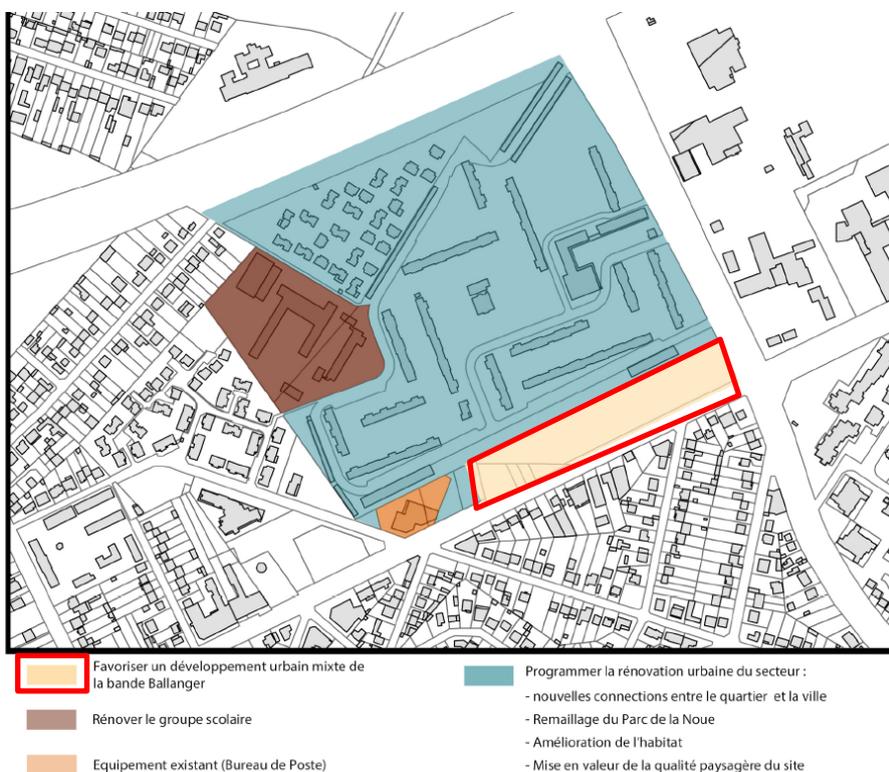


Schéma général de requalification du quartier de la Noue

2- Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée en application des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit).

De plus, les évolutions apportées au PLU sont limitées à une évolution ponctuelle et ciblée des règles et, de fait, ne génèrent pas d'augmentation des droits à construire supérieure à 20%, ni à l'échelle de la zone Um concernée, ni à celle du secteur Uma modifié et dont une partie est reclassée dans un secteur intitulé Umd.

La justification précise du respect des dispositions du Code de l'urbanisme permettant de mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée est expliquée dans le détail dans la suite du document pour chacun des points de la modification.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels.

L'entrée en vigueur au 13 octobre 2021 du décret n°2021-1345 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment en instaurant une procédure d'examen dite « au cas par cas » pour certains types de documents. Certaines procédures sur les plans locaux d'urbanisme ou cartes communales entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Ce dispositif est codifié aux articles R.104-33 au R.104-37 du Code de l'urbanisme.

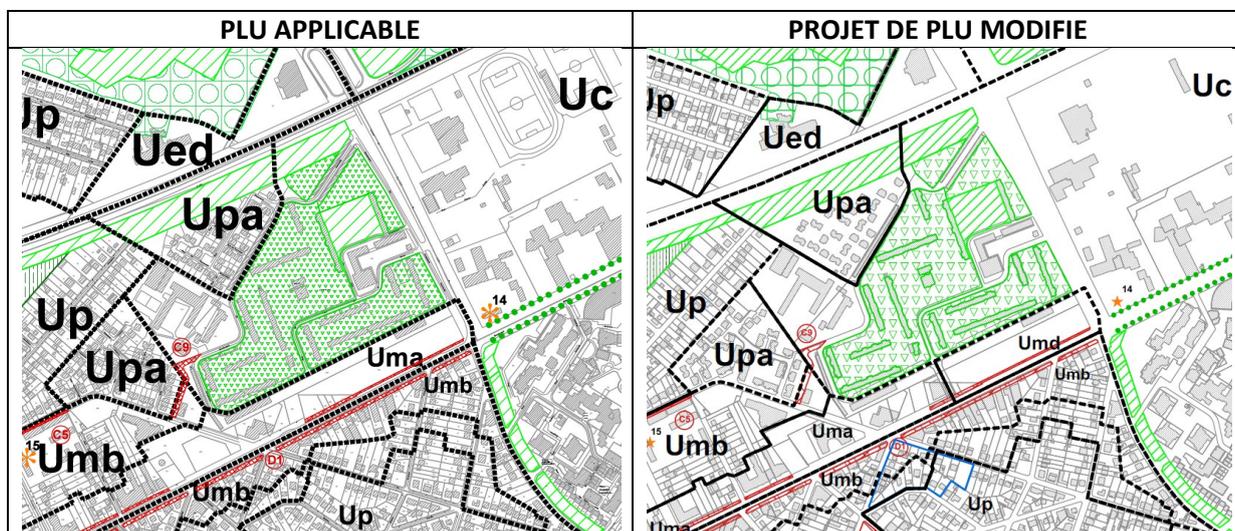
La personne publique responsable doit donc solliciter l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise ou non.

Dans ce cadre, l'autorité environnementale est saisie (définie à l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de modification simplifiée doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et ce conformément au III de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme.

3- Présentation et justifications des modifications du PLU

3-1 Plan de zonage

La modification du plan de zonage concerne le secteur dénommé « Bande Ballanger » dont la délimitation reste en zone Um mais passe d'un secteur Uma à un nouveau secteur créé dans le cadre de la procédure de modification simplifiée et intitulé Umd.



Justifications

Le projet de rénovation urbaine du quartier de la Noue doit pouvoir être mis en œuvre notamment par la réalisation de nouvelles constructions sur le secteur de la Bande Ballanger. Les avancées des études urbaines et programmatiques montrent qu'il convient d'adapter à la marge les dispositions du PLU existant sur ce secteur. L'évolution du plan de zonage permet d'accompagner et donc d'engager ce projet.

La zone Um du PLU applicable représente une superficie de 70,6 hectares. La modification du PLU en termes de zonage vise à reclasser en zone **Umd une superficie de 1,9 hectare** soit 2,7 % de la zone Um dans son ensemble.

3-2 Les modifications du règlement Um

Les modifications réglementaires pour la création de règles spécifiques à la zone Umd concernent les articles 6 et 11.

Les modifications réglementaires intégrées pour le maintien de la cohérence du règlement concernent le préambule, ainsi que les articles 7, 9, 10, 12 et 13.

Les modifications sont présentées et explicitées dans la suite du document.

3.2.1. Modifications réglementaires créant des règles spécifiques à la zone Umd

La présente modification simplifiée a pour effet de faire évoluer les éléments réglementaires suivants afin de créer des règles spécifiques à la zone Umd.

Modification de l'article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

La création d'un sous-secteur Umd impose de créer des règles au titre de l'article Umd 6.

AVANT

ARTICLE UM.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

En Uma :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

Les services publics ou d'intérêt collectif situés sur le boulevard Robert Ballanger peuvent s'implanter dans la bande des 4m si le secteur fait l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble.

APRES

ARTICLE UM.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

En Uma :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

Les services publics ou d'intérêt collectif situés sur le boulevard Robert Ballanger peuvent s'implanter dans la bande des 4m si le secteur fait l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble.

En Umd :

Les constructions nouvelles **doivent être implantées à l'alignement** ou avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

Justifications

A l'intérieur du secteur Umd, l'implantation des constructions conserve la règle de retrait de 4 m minimum telle qu'elle existe dans le secteur Uma. Toutefois, la possibilité d'implantation à l'alignement est ajoutée pour favoriser la création de nouveaux commerces et services pour le quartier. Ces rez-de-chaussée actifs doivent pouvoir s'implanter à l'aplomb du domaine public pour en faciliter le fonctionnement et la qualité urbaine. En outre, ils seront directement accessibles par transport en commun via la future ligne de TCSP ou TZEN potentiel.

L'emplacement réservé permettant un élargissement de l'espace public au droit du boulevard Ballanger est maintenu ; l'espace public généreux qu'il va permettre de développer participe de la qualité urbaine à venir du secteur.

L'évolution de la règle permet plus de souplesse dans l'implantation des constructions par rapport à l'espace public, ce qui est favorable à la bonne adaptation de l'implantation en fonction de la vocation fonctionnelle des rez-de-chaussée. Cette évolution ne modifie pas les droits à construire dans la mesure où la souplesse introduite n'impacte pas les règles d'emprise au sol.

Modification de l'article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Une précision est apportée à l'article Um 11 pour la Bande Ballanger.

AVANT

ARTICLE Um.11 :

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 20 m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus de 20m, afin de rythmer la façade de la construction.

APRES

ARTICLE Um.11 :

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes

matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 20 m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus de 20m, afin de rythmer la façade de la construction. *Ces dispositions ne s'imposent pas dans le secteur Umd qui correspond à la Bande Ballanger dans le cadre du projet de rénovation urbaine du parc de la Noue.*

Justifications

Le projet de rénovation urbaine doit permettre une qualification des abords du boulevard Ballanger en permettant notamment la création de nouveaux commerces et services. Le parti urbain et architectural peut s'inscrire dans le développement de nouvelles constructions qui tout, en gardant une diversité architecturale et des ruptures auront un séquençage qui n'entrera pas nécessairement dans un rythme régulier de 20 m de linéaire de façade. Cette disposition du PLU ne s'applique donc pas à ce site spécifique porteur d'un projet partenarial concerté.

3.2.2. Modifications réglementaires intégrées pour le maintien de la cohérence du règlement

Les articles susvisés suivants de la zone Um sont basés sur une logique de déclinaison sectorielle impliquant d'introduire la référence au secteur Umd et de fixer des règles pour ce dernier.

Les règles qui lui seront dévolues sont strictement calquées sur celles déjà applicables au secteur Uma et n'entraînent, par ce fait, aucune évolution des droits à construire.

Modification du préambule de la zone Um

Le préambule est complété en mentionnant le nouveau secteur Umd de la Bande Ballanger du parc de la Noue.

AVANT

PRÉAMBULE

La **zone Um** est une zone urbaine en mutation correspondant à l'axe du boulevard Robert Ballanger et à ses abords, au quartier élargi de la gare du Vert Galant, aux axes des avenues Emile Dambel et de la République, aux alentours de la Mairie.

Elle a une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, ...). Elle comprend trois secteurs :

- Uma le long du côté nord du boulevard Robert Ballanger à partir du n°111 jusqu'à l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny ;
- Umb sur le côté sud du boulevard Robert Ballanger entre la limite communale et l'avenue Emile Dambel, le long de l'avenue Emile Dambel jusqu'à la rue du Vert Galant, autour de la gare du Vert Galant, ainsi qu'au nord et au sud du centre ancien dans le secteur de la mairie ;
- Umc à l'entrée sud du centre ancien, le long de l'avenue de la République, sur les arrières sud du boulevard Robert Ballanger, ainsi qu'en entrée de ville, à l'Est, en limite avec Tremblay-en-France, ainsi qu'au nord du secteur de la gare du Vert-Galant.

APRES

PRÉAMBULE

La **zone Um** est une zone urbaine en mutation correspondant à l'axe du boulevard Robert Ballanger et à ses abords, au quartier élargi de la gare du Vert Galant, aux axes des avenues Emile Dambel et de la République, aux alentours de la Mairie.

Elle a une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,...). Elle comprend **quatre**

secteurs :

- Uma le long du côté nord du boulevard Robert Ballanger à partir du n°111 jusqu'à l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny ;
- Umb sur le côté sud du boulevard Robert Ballanger entre la limite communale et l'avenue Emile Dambel, le long de l'avenue Emile Dambel jusqu'à la rue du Vert Galant, autour de la gare du Vert Galant, ainsi qu'au nord et au sud du centre ancien dans le secteur de la mairie ;
- Umc à l'entrée sud du centre ancien, le long de l'avenue de la République, sur les arrières sud du boulevard Robert Ballanger, ainsi qu'en entrée de ville, à l'Est, en limite avec Tremblay-en-France, ainsi qu'au nord du secteur de la gare du Vert-Galant.
- **Umd délimitant la Bande Ballanger dans sa partie concernée par le projet de rénovation urbaine du quartier de la Noue.**

Justifications

Le préambule doit être légèrement modifié afin de permettre l'intégration de la Bande Ballanger du parc de la Noue dans un nouveau sous-secteur Umd.

Modification de l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions générales de l'article Um 7 doivent être modifiées afin de permettre l'intégration d'une règle à l'occasion de ce nouveau sous-secteur.

AVANT

ARTICLE Um.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

Uma, Umb et Umc :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites de fond de parcelles pour lesquelles le retrait défini en 7.2. doit être respecté.

APRES

ARTICLE Um.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

Uma, Umb, Umc et Umd :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites de fond de parcelles pour lesquelles le retrait défini en 7.2. doit être respecté.

Justifications

La création du secteur Umd, nécessite de fixer des règles pour ce dernier. Cette règle qui est calquée sur les autres secteurs Um s'impose également au secteur Umd au titre de la modification simplifiée. Elle n'a aucun impact sur la règle applicable ; elle est donc sans conséquence sur l'évolution des droits à construire.

Modification de l'article 9 – Emprise au sol des constructions

Les dispositions générales de l'article Um 9 doivent être modifiées afin de permettre l'intégration d'une règle à l'occasion de ce nouveau sous-secteur.

AVANT

ARTICLE Um.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder :

SECTEURS	Uma	Umb	Umc
Emprise au sol maximale	65%	55%	45%

9.2. En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus est majorée de 5%.

9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles

APRES

ARTICLE Um.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder :

SECTEURS	Uma	Umb	Umc	Umd
Emprise au sol maximale	65%	55%	45%	65%

9.2. En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus est majorée de 5%.

9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si les seuils définis ci-dessus sont dépassés.

Le présent article ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles

Justifications

La création du secteur Umd, nécessite de fixer des règles pour ce dernier. Au titre de l'emprise au sol maximale, la Bande Ballanger classée dans le PLU applicable en secteur Uma bénéficie d'une règle d'emprise maximale de 65%. Cette règle est maintenue pour le site qui est maintenant classé en secteur Umd au titre de la modification simplifiée. Cette précision d'écriture n'a aucun impact sur la règle applicable ; elle est donc sans conséquence sur l'évolution des droits à construire.

Modification de l'article 10 – hauteur maximale des constructions

Une précision est apportée à l'article Um 10 pour la Bande Ballanger.

AVANT

ARTICLE Um.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales

Uma :

Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 5 étages sur rez-de-chaussée (R+5) et 19m, acrotère inclus. A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Pour les toitures en pente : 16m à l'égout du toit et 19m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 4 étages et un niveau de combles (R+4+C) (hors sous-sols éventuels).

Dans le cas de toiture à la Mansart : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 19 m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 4 étages et un niveau de combles (R+4+C) (hors sous-sols éventuels).

APRES

ARTICLE Um.10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales

Uma et Umd :

Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 5 étages sur rez-de-chaussée (R+5) et 19m, acrotère inclus. A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Pour les toitures en pente : 16m à l'égout du toit et 19m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 4 étages et un niveau de combles (R+4+C) (hors sous-sols éventuels).

Dans le cas de toiture à la Mansart : La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 19 m au faitage et devra comporter au maximum : un rez-de-chaussée, 4 étages et un niveau de combles (R+4+C) (hors sous-sols éventuels).

Justifications

La création du secteur Umd, nécessite de fixer des règles pour ce dernier. Cette règle est maintenue pour le site qui est maintenant classé en secteur Umd au titre de la modification simplifiée.

Modification de l'article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions générales de l'article Um 12 doivent être modifiées afin de permettre l'intégration d'une règle à l'occasion de ce nouveau sous-secteur.

AVANT

ARTICLE Um.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

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

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Dans les secteurs Uma et Umb, les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées dans le corps du bâtiment ou en sous-sol.

Dans le secteur Umc, les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

APRES

ARTICLE Um.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

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

La norme de production des places de stationnement s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Dans les secteurs Uma, Umd et Umb, les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées dans le corps du bâtiment ou en sous-sol.

Dans le secteur Umc, les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Justifications

La création du secteur Umd, nécessite de fixer des règles pour ce dernier. Cette règle est maintenue pour le site qui est maintenant classé en secteur Umd au titre de la modification simplifiée.

Modification de l'article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les dispositions de l'article Um 13 doivent être modifiées afin de permettre l'intégration d'une règle à l'occasion de ce nouveau sous-secteur.

AVANT

ARTICLE Um.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.2 Coefficient d'espaces verts

Dans le secteur Uma :

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Umb :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Umc :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,70
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,40 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses et murs pignons végétalisés	coefficient : 0,10

APRES

ARTICLE Um.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.2 Coefficient d'espaces verts

Dans le secteur Uma et Umd :

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Umb :

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

Dans le secteur Umc :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon les coefficients ci-dessous.

La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,70
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,40 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses et murs pignons végétalisés	coefficient : 0,10

Justifications

La création du secteur Umd, nécessite de fixer des règles pour ce dernier. Cette règle est maintenue pour le site qui est maintenant classé en secteur Umd au titre de la modification simplifiée. Elle maintient les normes de coefficient pleine terre du sous-secteur Uma en la rapportant pour le secteur Umd.