PLAN LOCAL D'URBANISME

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

2.2. Rapport de présentation (2ème partie) – Justifications

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2017
Modifié le 13 novembre 2018

Sommaire

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT p. 5

1. Au regard des objectifs de développement durable fixés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme et des principales conclusions du diagnostic p. 5
2. Au regard de la prise en compte des documents supra-communaux p. 41

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES P.49

EXPOSÉ DES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS p. 53

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD p. 57

1.L'OAP Hôtel de Ville p. 58
2.L'OAP Convention p. 59

JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD p. 61

1.Les principales évolutions de la délimitation des zones au regard du PLU initial p. 61
2.Les zones urbaines p. 71
3.Les zones naturelles : la zone N p. 78

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS EDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS, POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD SELON p. 79

1.Les destinations et sous-destinations des constructions p. 80
2.La dimension des constructions p. 82
3.Le traitement environnemental et paysager des espaces libres p. 95

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES OAP p. 97

JUSTIFICATION DE TOUT AUTRE DISPOSITION DU PLU NÉCESSITANT UNE JUSTIFICATION PARTICULIÈRE p. 99

PRÉSENTATION DE LA MANIÈRE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QUE LES EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT p. 113

1.Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables p. 116
2.Les Orientations d'Aménagement et de Programmation p. 120

LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU p. 123

Introduction

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

1. Au regard des objectifs de développement durable fixés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme et des principales conclusions du diagnostic

Rappel de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

Le PLU fait référence à la nouvelle codification des articles issus du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015.

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme indique que :

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le tableau qui suit reprend les principales conclusions du diagnostic sur l'ensemble des thèmes pour lesquels l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme définit des objectifs et montre en quoi les conclusions du diagnostic ont été prises en compte pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

En effet, le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses forces, ses faiblesses, ses risques et ses opportunités. L'élaboration du PADD, puis dans un second temps la transcription réglementaire (OAP, zonage et règlement), ont été réalisées dans le souci constant de respecter les objectifs exprimés par la municipalité et de répondre aux éléments de constat identifiés dans le diagnostic.

Explication des choix retenus pour établir le PADD

1/ L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
- Une localisation en première couronne parisienne qui pose la question de la « gentrification » d'une partie de la population. - Une reprise de la croissance démographique : après une période continue de déclin démographique jusque dans les années 1990, Arcueil a gagné environ 2 000 habitants depuis 1999, grâce à un solde naturel positif ; néanmoins, une légère baisse est observée sur la dernière période ; - Un vieillissement de la population peu marqué et une stabilité du nombre moyen de personnes par logement ; - Une répartition assez équilibrée des catégories socioprofessionnelles : les employés, les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures regroupent une part élevée des actifs (plus de25% chacun). Seule la part des ouvriers est en déclin assez net liée à la baisse de l'emploi dans le milieu, à l'instar des moyennes départementales et régionales ; - Une représentation importante de la population active (76%), en augmentation ces dernières années. - Une augmentation sensible des ménages de petite taille associée à une hausse significative des familles monoparentales - Un nombre de demandeurs d'emploi en forte hausse depuis 2012 - Une mixité des quartiers peu lisible au regard de l'analyse des caractéristiques sociodémographiques de la population (démographie, composition des ménages, taille des ménages, profil socioéconomique des ménages, etc.).	Le PADD inscrit comme axe majeur de **rester une ville populaire, solidaire, dynamique et accueillante pour tous**. L'objectif affiché est de maintenir les équilibres démographiques (équilibre social, équilibre entre les classes d'âge) en programmant dans la durée du PLU, un rythme de construction de logements diversifiés permettant de répondre aux besoins des Arcueillais (jeunes en décohabitation, étudiants, jeunes ménages, familles, personnes âgées). Ce niveau de construction permettra d'accueillir des habitants nouveaux comme Arcueil l'a toujours fait aux différentes époques de son histoire, à un rythme permettant une intégration progressive des nouveaux habitants et l'adaptation des équipements.

Explication des choix retenus pour établir les OAP et le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

1/ L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Le PADD inscrit comme axe majeur de **rester une ville populaire, solidaire, dynamique et accueillante pour tous**. L'objectif affiché est de maintenir les équilibres démographiques (équilibre social, équilibre entre les classes d'âge) en programmant dans la durée du PLU, un rythme de construction de logements diversifiés permettant de répondre aux besoins des Arcueillais (jeunes en décohabitation, étudiants, jeunes ménages, familles, personnes âgées). Ce niveau de construction permettra d'accueillir des habitants nouveaux comme Arcueil l'a toujours fait aux différentes époques de son histoire, à un rythme permettant une intégration progressive des nouveaux habitants et l'adaptation des équipements.	Le dispositif réglementaire par les droits à construire accordés donne la possibilité de réaliser la programmation de logements envisagée dans la durée du PLU. Par ailleurs les OAP mises en place notamment les programmations définies favorisent la réalisation des projets. Les sites de projet dont les programmes comprennent de nouveaux logements : - Une OAP a été mise en place sur le secteur Hôtel de Ville (zone Uphdv) permettant la réalisation d'un programme de logements (350 logements); - Une OAP sur le secteur Convention a été définie pour permettre la réalisation de plusieurs opérations de logement (environ 100 logements) -Sur l'îlot Laplace dans le cadre de l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté Vache Noire (zone UAvn), la construction d' environ 100 logements est envisagé - Sur la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux (zone Upzc), le règlement permet d'accueillir une part de logements étudiants Dans le diffus : -Dans les zones UC et dans une moindre mesure dans les zones UDb, les dispositions réglementaires notamment les règles de hauteur et d'emprise au sol donnent la possibilité de réaliser de nouvelles constructions à destination de logements Le règlement des zones UAEl et UAEh permettre l'accueil de nouveaux programmes de logements et d'hébergements Une règle a été définie afin de garantir la mixité sociale au sein des quartiers, en fixant une obligation de réalisation de 25% de logements sociaux dans les programmes supérieurs à 800 m² de surface de plancher

Explication des choix retenus pour établir le PADD

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé	
- Une localisation en première couronne parisienne qui pose la question de la spéculation immobilière renforcée par les grands projets envisagés près des gares - Une réelle diversité de formes urbaines qui constitue un atout pour une ville de première couronne - Un véritable « patchwork » qui rend parfois difficile la lecture de la ville et de ses quartiers et la gestion de son évolution - Des quartiers fondés sur d'anciennes carrières. Une capacité d'évolution des constructions existantes dans les quartiers notamment pavillonnaires qui est difficile à mettre en œuvre compte-tenu des coûts financiers nécessaires pour assurer la stabilité des fondations des bâtiments. - Des limites à l'évolution des constructions par extensions / surélévations - Un petit territoire assez contraint qui historiquement a su évoluer et se renouveler au cours des décennies pour répondre à la demande et aux modes de vie des Arcueillais, notamment en termes de programmation d'activités économiques, de typologie de logements, d'équipements… - Une dynamique de projet engagée depuis plus de soixante ans	L'une des orientations du PADD prévoit de **valoriser la diversité de formes urbaines**. L'objectif est de composer avec, voire de faire un atout du caractère hétérogène d'Arcueil résultant des différentes phases du développement urbain, en tant que signe de diversité, de lisibilité du territoire par ses habitants et ses usagers et d'identité. Pour cela il est proposé de : - Valoriser la diversité architecturale - Favoriser l'amélioration des tissus hétérogènes existants - Viser une meilleure synergie entre les différentes constructions de gabarits différents -Réhabiliter certains ilots ou ensembles bâtis à requalifier (Les 4 cités, la zone du Ricardo, les 4 chemins) - Fixer des règles en faveur de la qualité des constructions nouvelles: soigner le rapport au sol, l'accroche sur les constructions environnantes, les proportions hauteur/emprise au sol, - Conserver l'homogénéité des secteurs pavillonnaires de qualité. Ils font partie intégrante de l'identité d'Arcueil et correspondent à un mode vie auquel les habitants sont attachés. Ils jouent un rôle dans l'équilibre social de la ville et apportent une contribution à l'équilibre écologique du territoire. Cette identité doit être préservée.

Explication des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé	
L'une des orientations du PADD prévoit de **valoriser la diversité de formes urbaines**. L'objectif est de composer avec, voire de faire un atout du caractère hétérogène d'Arcueil résultant des différentes phases du développement urbain, en tant que signe de diversité, de lisibilité du territoire par ses habitants et ses usagers et d'identité. Pour cela il est proposé de : -Valoriser la diversité architecturale	Le dispositif réglementaire traduit l'identité arcueillaise à travers les destinations autorisées, les gabarits des futures constructions ou encore les règles liées aux caractéristiques architecturales ou paysagères. Plusieurs orientations définies dans les OAP permettent d'enrichir la diversité architecturale arcueillaise.
-Favoriser l'amélioration des tissus hétérogènes existants -Réhabiliter certains ilots ou ensembles bâtis à requalifier (Les 4 cités, la zone du Ricardo, les 4 chemins)	Les zones UC et UAE définies aux abords des grands axes et les règles qui y sont instaurées donnent la possibilité de mettre en œuvre cet objectif.
- Viser une meilleure synergie entre les différentes constructions de gabarits différents - Fixer des règles en faveur de la qualité des constructions nouvelles: soigner le rapport au sol, l'accroche sur les constructions environnantes, les proportions hauteur/emprise au sol,	Pour répondre à cet objectif, des règles de hauteur spécifiques ont été mises en place : Dans l'OAP Hôtel de Ville est prévue la constitution d'un épannelage qui assure une transition architecturale qualitative avec les ensembles pavillonnaires environnants. Sont également définis plusieurs principes d'aménagement visant à soigner l'accroche des nouvelles constructions avec leur environnement
- Conserver l'homogénéité des secteurs pavillonnaires de qualité. Ils font partie intégrante de l'identité d'Arcueil et correspondent à un mode vie auquel les habitants sont attachés. Ils jouent un rôle dans l'équilibre social de la ville et apportent une contribution à l'équilibre écologique du territoire. Cette identité doit être préservée.	Des zones UDa, à dominante de maisons individuelles ont été délimitées. Les règles mises en place permettent à la fois l'évolution des constructions existantes et le renouvellement des constructions dans les mêmes gabarits de maisons. Les règles fixées dans la zone Udb permettent également une évolution des constructions existantes.

Explication des choix retenus pour établir le PADD

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé	
- Une réelle diversité de formes urbaines qui constitue un atout pour une ville de première couronne. - Une densité moyenne qui est modulée en fonction des quartiers et des formes urbaines présentes sur le territoire (emprise, hauteur, implantation, espace libre) - Des ensembles de maisons individuelles ressentis comme agréable à vivre par les habitants et contribuant à la dimension humaine du territoire - Une densité ressentie comme acceptable par les habitants présents correspondant à des constructions (habitations) avec une hauteur variant autour de 4 à 6 étages avec des espaces libres, verts et des porosités - De nouveaux secteurs plus denses favorisent la dynamique d'Arcueil	Arcueil souhaite **poursuivre son développement de manière équilibré en maîtrisant la densification**. Ainsi il est envisagé de : - **Réaliser les projets portés par la ville** sur l'Hôtel de Ville, la Zone d'Aménagement Concerté du Coteau, les îlots avenue Aristide Briand et Laplace dans le cadre de l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Vache Noire, les lots 8 et 9 dans le cadre de la poursuite du projet de la Zone d'Aménagement Concerté du Chaperon Vert -Veiller à intégrer tous les quartiers à la dynamique de la ville en revalorisant certains secteurs -Maîtriser la densification des tissus urbains constitués en - conservant la morphologie des cœurs pavillonnaires homogènes - accompagnant le renouvellement doux/naturel des tissus mixtes et des ensembles cohérents dans un souci d'amélioration urbaine - favorisant des projets de recomposition urbaine aux abords des principaux axes et des gares. Il s'agit de mettre en place, aux abords des principaux axes et des gares, les conditions d'un développement maîtrisé sous forme de petites opérations bien intégrées dans les tissus existants, contribuant à l'amélioration de la qualité urbaine et apportant de la mixité sociale et fonctionnelle. et particulièrement sur les secteurs gare , abords de la RD 920, fond de vallée, Avenue Jean-Jaurès, Secteur Vaudenaires/Fraternité

Explication des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé	
Arcueil souhaite **poursuivre son développement de manière équilibré en maîtrisant la densification**. Ainsi il est envisagé de : -**Réaliser les projets portés par la ville** sur l'Hôtel de Ville, la Zone d'Aménagement Concerté du Coteau, l'îlot avenue Aristide Briand dans le cadre de la poursuite du projet de la Vache Noire, l'îlot Laplace dans le cadre de l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Vache Noire, les lots 8 et 9 dans le cadre de la poursuite du projet de la Zone d'Aménagement Concerté du Chaperon Vert	Pour répondre à cet objectif une OAP portant sur la dynamisation du pôle de centralité située sur le secteur Hôtel de Ville entre la gare RER et le quartier des 4 Cités a été définie. Ce site a été classée en zone UPhdv. Hormis les règles de hauteur définies dans l'OAP, et une obligation d'espaces verts éco-aménageables sur l'ensemble du secteur, les règles d'implantation mises en place sont assez souples pour permettre la réalisation du projet. Les autres projets portés par la ville sont dans la continuité des opérations réalisées dans le cadre des Zone d'Aménagement Concerté Chaperon Vert, Vache Noire. Aussi la délimitation des zones UAvn, Ubcv, UAEcv, et les règles qui y sont associées sont issues du PLU actuel. La Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux, en cours de re-programmation est classée en zone UPzc. Les règles mises en place sont assez souples. L'îlot Aristide Briand est classé en zone UAEa avec des règles spécifiques pour permettre la réalisation du projet, notamment en termes de hauteur et d'implantation.

Explication des choix retenus pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé	
Arcueil souhaite **poursuivre son développement de manière équilibré en maîtrisant la densification**. Ainsi il est envisagé de **maîtriser la densification des tissus urbains** constitués en : - conservant la morphologie des cœurs pavillonnaires homogènes - accompagnant le renouvellement doux/naturel des tissus mixtes et des ensembles cohérents dans un souci d'amélioration urbaine - favorisant des projets de recomposition urbaine aux abords des principaux axes et des gares. Il s'agit de mettre en place, aux abords des principaux axes et des gares, les conditions d'un développement maîtrisé sous forme de petites opérations bien intégrées dans les tissus existants, contribuant à l'amélioration de la qualité urbaine et apportant de la mixité sociale et fonctionnelle. et particulièrement sur les secteurs gare , abords de la RD 920, fond de vallée, Avenue Jean-Jaurès, Secteur Vaudenaires/Fraternité	Des zones UDa ont été délimitées pour concrétiser cet objectif. Les règles instaurées permettent une évolution douce des constructions existantes et le renouvellement du bâti dans des gabarits de maisons Des zones UB et UDb ont été délimitées pour accompagner ces tissus mixtes. Les règles instaurées donnent la possibilité de faire évoluer le bâti existant et de renouveler le bâti vers des constructions plus denses y compris dans les zones mixtes pavillonnaire/collectif (UDb) Des zones UA, UC , UAE et dans une moindre mesure UDb ont été délimitées aux abords des principaux axes et des gares afin de contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine et de la mixité sociale et fonctionnelle dans tous les quartiers. Les règles d'implantation, de gabarit, d'architecture, d'environnement et de paysage définies laissent la possibilité d'atteindre cet objectif. Des règles spécifiques d'implantation et de hauteur aux abords de la RD 920 et dans le fond de vallée ont été définies en complément des règles générales pour tenir compte des caractéristiques spécifiques de ces secteurs. En complément une OAP de part et d'autre de l'avenue de la Convention a été instaurée. Elle fixe des principes d'aménagement visant à mettre en œuvre la recomposition urbaine du site.

Explication des choix retenus pour établir le PADD

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé	
- Une ville multipolaire avec un faisceau structurant Est-Ouest au niveau des avenues Laplace, Paul Doumer, un pôle secondaire constitué par le centre ancien d'Arcueil. - L'avenue Paul Doumer / Laplace, une centralité linéaire peu affirmée - Le centre ancien : cœur historique de la commune, le centre Raspail présente une rue commerçante et de nombreux éléments de patrimoine intéressants.	**La multipolarité de la ville d'Arcueil** (centre ancien, pôle administratif autour de l'Hôtel de Ville, avenue Laplace de part et d'autre de la gare, Vache Noire), héritée de l'histoire, **est inhérente à son identité**. L'objectif est de **conforter cette multipolarité et d'améliorer son fonctionnement**. - En s'assurant de l'équilibre et de la complémentarité entre les différentes polarités et notamment en veillant à conserver le rayonnement du centre « ancien » - En renforçant les liens et la bonne articulation entre les différents pôles, à travers les projets sur le secteur de l'Hôtel de Ville et dans le fond de vallée le long de l'avenue de la Convention. Le secteur du pont étant un « nœud » stratégique nécessitant une attention particulière. -En renforçant le rôle de colonne vertébrale de l'axe Laplace, Doumer, Paul Vaillant Couturier : maintien d'une certaine intensité urbaine, prenant éventuellement différentes formes selon les séquences et permettant de mieux connecter l'Est de la commune et notamment les 4 cités et le secteur du Plateau aux différentes centralités L'objectif est de c**onforter la polarité du centre ancien** : - en permettant une amélioration qualitative des commerces de proximité. - en poursuivant les actions d'amélioration de la qualité des espaces publics en continuité des réalisations faites autour de l'Eglise - en confortant les liens entre ce secteur et le reste des quartiers et notamment le secteur de l'Hôtel de Ville et le fond de la vallée - en permettant le renouvellement des bâtiments hérités des années 80 dans l'objectif d'une meilleure interconnexion entre bâti et espace public et en prenant en compte la présence de nombreux éléments de patrimoine

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé	
La multipolarité de la ville d'Arcueil (centre ancien, pôle administratif autour de l'Hôtel de Ville, avenue Laplace de part et d'autre de la gare, Vache Noire), **héritée de l'histoire, est inhérente à son identité**. L'objectif est donc de **conforter cette multipolarité et d'améliorer son fonctionnement**. - En s'assurant de l'équilibre et de la complémentarité entre les différentes polarités et notamment en veillant à conserver le rayonnement du centre « ancien » - En renforçant le rôle de colonne vertébrale de l'axe Laplace, Doumer, Paul Vaillant Couturier : maintien d'une certaine intensité urbaine, prenant éventuellement différentes formes selon les séquences et permettant de mieux connecter l'Est de la commune et notamment les 4 cités et le secteur du Plateau aux différentes centralités - En renforçant les liens et la bonne articulation entre les différents pôles, à travers les projets sur le secteur de l'Hôtel de Ville et dans le fond de vallée le long de l'avenue de la Convention. Le secteur du pont étant un « nœud » stratégique nécessitant une attention particulière.	Les polarités ont été classées en zone UA entre La Vache Noire et le secteur de projet Hôtel de Ville (UPhdv). Au-delà de la zone UPhdv, des zones UDb, UC et UAE permettent une évolution des abords de l'axe Paul Doumer, Paul Vaillant Couturier jusqu'au quartier du Plateau. Le centre ancien est classé en zone UBa, en effet celui regroupe plusieurs ensembles d'immeubles collectifs et une mixité fonctionnelle. Des règles d'implantation et de hauteur spécifique ont été mises en place pour valoriser le pont-aqueduc situé à proximité. Afin de conforter cette mixité fonctionnelle et notamment commerciale, des règles d'interdiction de changement de destination en habitation et de majoration de l'emprise au sol ont été instaurées sur les rez-de-chaussée des constructions occupées par des commerces, activités de services ou bureaux. Deux OAP ont été instaurées sur le secteur de l'Hôtel de Ville et dans le fond de vallée de part et d'autre de l'avenue de la Convention. Des principes d'aménagement sur ces deux sites de projet visent à répondre à cet objectif, notamment avec la création de cheminements, de rampes, pans inclinés, escaliers, traversée piétonne etc. L'OAP Hôtel de Ville fixe comme principe d'aménagement pour le secteur du pont, la réalisation d'un belvédère qui sera à l'articulation entre l'avenue haute (Doumer) et l'avenue basse (Convention/Raspail), et accueillera un ouvrage liant les deux niveaux. Un immeuble remarquable implanté dans le prolongement de l'Hôtel de Ville contribuera à améliorer la lisibilité dans le paysage de cette centralité dynamisée.

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

c) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

Les conclusion du diagnostic	Le PADD
L'utilisation économe des espaces naturels	
- Des espaces non bâtis (anciennes carrières ou espaces agricoles) qui ont évolué en espaces de loisirs (le parc départemental du Coteau, le stade Louis Frébault…) - Pas de consommation d'espaces naturels entre 2003 et 2015. A contrario, des espaces ouverts de type parc urbain ont été inaugurés respectivement en 2008 pour le jardin des Erables et en 2010 pour le parc départemental du Coteau.	La réduction d'espaces classés en zone N par rapport à l'actuel PLU est de 1 hectare, sur le site de la Zone d'Aménagement Concerté du Coteau. Il est précisé que l'occupation du sol de la surface consommée n'est pas considérée au titre du mode d'occupation du sol réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France comme de l'espace naturel. Par ailleurs, en compensation, deux hectares ont été classés en zone naturelle, notamment le cimetière et la prairie en limite de Villejuif qui constituait une potentialité de densification importante.
La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières	
- Arcueil est une ville dense de petite couronne parisienne, Il n'existe pas d'espaces affectés aux activités agricoles et forestières	Il pourrait être envisagé la réalisation d'une ferme pédagogique, d'éco-paturage ou de vergers. Aucune orientation de préservation n'a été fixée sur cette thématique compte-tenu de l'absence d'espaces affectés à cet usage.
La protection des sites, des milieux et paysages naturels	
- Une trame verte importante, constituée d'espaces verts de nature et d'échelle très différentes : parcs publics, espaces verts d'accompagnement d'habitat collectif ou de voirie… - Une biodiversité (faune et flore) adaptée au caractère urbain du territoire - Un manque d'entretien des terrains vagues et talus, ce qui est peu valorisant pour la commune - Une trame bleue quasiment inexistante. La réouverture de la Bièvre participerait à recréer une trame bleue sur le territoire	**Valoriser le patrimoine naturel et le paysage de vallée** fait partie des objectifs du PADD d'Arcueil. Pour mettre en œuvre cette orientation , plusieurs actions sont retenues : - Préserver les vues les plus significatives sur les coteaux, sur la vallée, sur l'aqueduc… - Poursuivre la mise en valeur de la Bièvre - Protéger les éléments de patrimoine naturel : parcs, jardins, plantations d'alignement.

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

c) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
L'utilisation économe des espaces naturels	
Le PADD fixe comme objectif de **consommer 1 hectare d' espace naturel.**	Le règlement ne permet un développement urbain (logements, activités, équipements, etc.) qu'au sein des espaces déjà urbanisés. Le parc des coteaux et l'espace Darius Milhaud en limite de Villejuif ont été classés en zone N. La consommation d'espaces naturels envisagée est de 1 hectare. Il est précisé que l'occupation du sol de la surface consommée n'est pas considérée au titre du mode d'occupation du Sol réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France comme de l'espace naturel. Par ailleurs, en compensation, 2 hectares ont été classés en zone naturelle, notamment le cimetière et la prairie en limite de Villejuif qui constituait une potentialité de densification importante.
La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières	
Dans le cadre du projet, il pourrait être envisagé la réalisation d'une ferme pédagogique, d'éco-paturage ou de vergers. Aucune orientation de préservation n'a été fixée sur cette thématique compte-tenu de l'absence d'espaces affectés à cet usage.	Le règlement de la zone UP permet d'autoriser l'implantation d'une exploitation agricole si nécessaire. Par ailleurs, de petits sites d'agriculture urbaine peuvent être réalisés dans les espaces verts compte-tenu des obligations de conservation d'espaces verts par unité foncière ou secteur (OAP Hôtel de Ville).
La protection des sites, des milieux et paysages naturels	
Valoriser le patrimoine naturel et le paysage de vallée fait partie des objectifs du PADD d'Arcueil. Pour mettre en œuvre cette orientation , plusieurs actions sont inscrites : - Préserver les vues les plus significatives sur les coteaux, sur la vallée, sur l'aqueduc… - Poursuivre la mise en valeur de la Bièvre - Protéger les éléments de patrimoine naturel : parcs, jardins, plantations d'alignement.	En plus des espaces naturels qui sont classés en zone N, plusieurs espaces verts, au sein des quartiers, font l'objet d'un classement en espace paysager. Des alignements d'arbres à préserver ont également été identifiés sur le plan de zonage. Des corridors écologiques ont également été identifiés. Par ailleurs, les OAP, qui encadrent les grands projets fixent des prescriptions concernant les vues, les espaces verts, les aménagements paysagers à préserver ou à créer. L'OAP sur le secteur Convention encadre la mise en valeur de la Bièvre. Par ailleurs, des règles spécifiques pour limiter la hauteur en fond de vallée ont été fixées.

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

d) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
- Un passé industriel encore très présent dans les quartiers de manière diffuse qui tend à être conservé et mis en valeur dans le cadre de réhabilitations - Un patrimoine riche et diversifié - Des bâtiments, symboles d'Arcueil : l'aqueduc, la Maison des Examens, la Vache Noire… - Quelques ensembles remarquables identifiés - Un patrimoine ancien disséminé sur l'ensemble du territoire qui risque de disparaitre et à se dégrader notamment rue de la Fontaine, avenue de la Convention, rue Marius Sidobre. - Un manque global de lisibilité et de mise en valeur des ensembles ou des édifices remarquables - Des éléments patrimoniaux de qualité qui sont des repères visuels dans le paysage (aqueduc de la Vanne).	Un des axes du PADD est **d'agir pour une ville agréable à l'identité marquée**. Une orientation traite particulièrement du patrimoine. Elle porte sur la valorisation du patrimoine bâti. Plusieurs actions sont déclinées : - Agir en faveur de la mise en valeur du patrimoine et des ensembles urbains caractéristiques de l'histoire de la ville : valoriser le bâti ancien de bonne qualité et les ensembles urbains remarquables : cité jardin, cité ouvrière, bâti ancien, patrimoine industriel… - Poursuivre la mise en valeur de la Bièvre et de l'aqueduc de la Vanne

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

d) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Un des axes du PADD est **d'agir pour une ville agréable à l'identité marquée**. Une orientation traite particulièrement du patrimoine. Elle consiste notamment en la valorisation du patrimoine bâti. Plusieurs actions sont déclinées : - Agir en faveur de la mise en valeur du patrimoine et des ensembles urbains caractéristiques de l'histoire de la ville : valoriser le bâti ancien de bonne qualité et les ensembles urbains remarquables : cité jardin, cité ouvrière, bâti ancien, patrimoine industriel… - Poursuivre la mise en valeur de la Bièvre et de l'aqueduc de la Vanne	Les OAP Hôtel de Ville et Convention identifient des éléments ou ensemble bâti à conserver et mettre en valeur. Sur l'ensemble de la ville, des édifices bâtis et des ensembles remarquables ont été identifiés sur le plan de zonage. La liste a été inscrite sur le plan de zonage pour une meilleure lisibilité. Des règles spécifiques sur les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de ces constructions ou ensembles bâtis ont été définies afin d'imposer une évolution qualitative. Des règles particulières sur l'implantation et la hauteur des constructions à proximité de la Bièvre et de l'aqueduc ont été instaurées dans l'OAP Convention, dans les zones UBa et UE en vue de la préservation des grandes perspectives.

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

e) Les besoins en matière de mobilité

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
- Une position stratégique à proximité des pôles d'emplois majeurs de la région parisienne - Une excellente desserte routière et ferrée qui sera renforcée par le réseau du Grand Paris Express - Importance de la circulation de transit : sortie A6 avant le périphérique - Problème d'embouteillage et de fluidité du trafic - Peu de franchissements, un passage souterrain peu sécurisé au niveau de l'école Kergomard - Des coupures physiques liées aux infrastructures (autoroute, voie ferrée) ainsi qu'une topographie marquée constituent un frein à l'usage de la marche à pied et du vélo. - Une excellente desserte en transport en commun ferré (RER) (2 gares, des amplitudes larges et des fréquences rapides) qui sera renforcée par le réseau Grand Paris Express (M15 et prolongement M4 et M14) - Un faible taux de régularité du RER B. - Près de 90 % du territoire situés dans une zone d'influence de 800 m (10 minutes à pied) autour d'une gare RER /Métro. - Des quartiers au sud-est du territoire en limite de Villejuif qui ne bénéficient pas d'une accessibilité aisée au réseau RER/Métro - Une offre de transport en commun en bus complémentaire au réseau RER/métro qui assure globalement un bon niveau de service avec des amplitudes horaires amples et des fréquences assez courtes. - Des modes de déplacement partagés mis en place sur le territoire (Autolib') à proximité des pôles de centralité, des équipements, des gares et de l'autoroute A6.	Le PADD fixe plusieurs objectifs sur : - l'apaisement des déplacements principalement routiers en développant des zones de modération de la vitesse et en favorisant un partage plus équitable de la voirie - La favorisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture en incitant les habitants et les actifs travaillant sur le territoire à utiliser davantage les transports collectifs et en favorisant les modes actifs pour les déplacements de proximité

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

e) Les besoins en matière de mobilité

Les conclusions du diagnostic	Le PADD

- Des espaces de stationnement différenciés pour un grand nombre d'usagers (PMR, deux-roues, automobiles)
- Une étude engagée sur la mutualisation des espaces de stationnement dans le quartier de la Vache Noire
- Une saturation des espaces de stationnement publics dans le secteur Hôtel de Ville
- Un taux de motorisation relativement faible : 0,7
- Un stationnement gratuit sur rue qui n'incite pas à garer les véhicules en dehors de l'espace public
- Un manque de places de stationnement relevé par les commerçants du centre ancien, notamment rue Emile Raspail
- Une proximité avec Paris qui peut entraîner un risque de délestage des véhicules sur le territoire arcueillais, notamment avec les projets d'interdiction de circuler certains jours ou pour certains types de véhicules (diesel) sur Paris intra-muros
	Le PADD fixe plusieurs objectifs sur :
	- La réduction de la place de la voiture en ville notamment en :
	  - adaptant la quantité de places de stationnement exigée pour les voitures lors des projets à proximité des transports en commun,
	  - en imposant des espaces de stationnement pour les vélos,
	  - en favorisant la mutualisation des places de stationnement

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

e) Les besoins en matière de mobilité

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement

En matière de mobilités, le PADD fixe plusieurs objectifs sur :
- l'apaisement des déplacements principalement routiers en développant des zones de modération de la vitesse et en favorisant un partage plus équitable de la voirie
- La favorisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture en incitant les habitants et les actifs travaillant sur le territoire à utiliser davantage les transports collectifs et en favorisant les modes actifs pour les déplacements de proximité
- La réduction de la place de la voiture en ville notamment en :
  - adaptant la quantité de places de stationnement exigée pour les voitures lors des projets à proximité des transports en commun,
  - en imposant des espaces de stationnement pour les vélos,
  - en favorisant la mutualisation des places de stationnement
	Dans les deux OAP, ont été définis des principes d'aménagement visant à favoriser l'utilisation des modes actifs (marche, vélo) avec la création de liaisons piétonnes, d'escaliers, de pans inclinés et d'une promenade au bord de la Bièvre.
	L'emplacement réservé n°4 permet de mettre en œuvre le principe de nouvelles liaisons douces fixé dans l'OAP Convention.
	
	Des règles ont été fixées en matière de stationnement des véhicules motorisés et vélos. Ces prescriptions sont compatibles avec le PDUIF et les articles L.151-34 et suivants du Code de l'urbanisme.

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

2/ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
- Une ambiance villageoise ressentie par les habitants qui fait partie de l'identité arcueillaise (petit territoire, animation, quartiers pavillonnaires, ateliers d'artiste, lien social…) - Les projets, situés notamment au nord du territoire, contribuent fortement à l'amélioration de la qualité urbaine des quartiers de la Vache Noire et du Chaperon Vert - Une organisation urbaine ancrée dans l'histoire et la géographie de la ville - Un paysage urbain marqué par le relief, qui offre des points de vue remarquables. - Une topographie marquée par la présence de la vallée de la Bièvre, rivière aujourd'hui couverte - Des coteaux assez pentus, notamment à l'est du territoire. Des coteaux exposés vers l'est et vers l'ouest qui permettent un bon ensoleillement des constructions - De grandes opérations de renouvellement urbain réalisées dans les années 1980-1990 (Caisse des Dépôts, résidence de l'église…), juxtaposées au tissu ancien du bourg qui ont gommé une partie de la physionomie des quartiers et du paysage urbain : accroche par rapport au bâti existant, rapport au sol, hauteur élevée, emprise bâtie importante, absence de prise en compte du relief, esthétique des bâtiments…. - Un manque d'esthétique urbaine (façades défraichies, manque d'entretien des espaces extérieurs, dégradation du bâti…) de manière générale et plus présent dans le quartier du Plateau, le bas d'Arcueil, avenue de la Convention, rue Voltaire … - Un manque de qualité du traitement de certaines façades notamment à l'échelle du piéton (ensemble qui tourne le dos à la rue, linéaires de façade fermées importants…) - Un effet vitrine qualitatif au niveau de la Place de la Vache Noire	Le PADD inscrit comme orientation **la valorisation du paysage de vallée** . Pour se faire, il est proposé de veiller à garder lisible le relief de la vallée en adaptant les hauteurs et les volumes des constructions à la pente et ce en tenant compte de la localisation (proximité ou pas des monuments historiques notamment) et de la spécificité des projets (fonction du bâtiment, évènement urbain à signaler…) Afin d'**améliorer la qualité architecturale**, il est proposé de : -**Valoriser la diversité architecturale** en favorisant pour la construction neuve des architectures contemporaines et des compositions urbaines innovantes de manière à éviter la standardisation. Eviter les architectures pastiches - Agir en faveur de l'amélioration de l'esthétique, et de la lisibilité urbaine : - Par le réaménagement des abords des carrefours et des grands axes - par le traitement des pignons et façades aveugles - Redonner aux angles de rues une fonction structurante - Favoriser une meilleure qualité du bâti à travers les projets d'amélioration, d'agrandissements…

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

2/ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
- La présence des autoroutes et de la voie ferrée créent des coupures visuelles et fonctionnelles - Un manque d'esthétique urbaine et de confort des espaces publics - Un manque d'espaces de respiration pour déambuler ou se poser exprimé par les habitants	Une orientation du PADD porte sur **l'amélioration de la qualité des espaces publics afin de les adoucir et les rendre plus agréables et conviviaux**. Il est envisagé plusieurs actions pour la mettre en œuvre : • Réaménager certaines voies ou espaces publics majeurs en affirmant, par le traitement de l'espace public, une hiérarchisation des voies selon leur fonction : axe majeur de transit, liaisons interquartier, desserte locale. • Lutter contre les coupures provoquées par les grandes infrastructures et adoucir les liaisons en améliorant les franchissements. • Assurer des transitions apaisées entre les abords des grands axes et les cœurs d'îlot Les espaces publics devront être des lieux plus conviviaux, de rencontre et d'animation (places, placettes, avec des terrasses, des bancs …). Dans le cadre des futurs projets d'aménagement urbain, la réalisation de constructions plus élevées (non systématique) permettra de libérer de l'espace au sol pour aménager des espaces fédérateurs de lien social, culturel • Requalifier les espaces existants sous les infrastructures (autoroute) • Rendre les rues, supports essentiels de la qualité urbaine, plus agréables, plus vivantes en travaillant sur la transition entre espace publics et privés et en favorisant une plus grande ouverture et animation des façades privées (transparence des clôtures, végétalisation, traitement des pieds d'immeubles…)

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

2/ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Le PADD inscrit comme orientation **la valorisation du paysage de vallée** . Pour se faire, il est proposé de veiller à garder lisible le relief de la vallée en adaptant les hauteurs et les volumes des constructions à la pente et ce en tenant compte de la localisation (proximité ou pas des monuments historiques notamment) et de la spécificité des projets (fonction du bâtiment, évènement urbain à signaler…) - Dans le cadre des futurs projets d'aménagement urbain, la réalisation de constructions plus élevées (non systématique) permettra de libérer de l'espace au sol pour aménager des espaces fédérateurs de lien social, culturel	Des règles de hauteur spécifiques et des zones non aedificandi ont été mises en place dans l'OAP Convention et dans les zones UEr, UC et UBa situées en fond de vallée, afin de limiter la hauteur par rapport au fond de vallée et au pont aqueduc. Dans l'OAP Hôtel de Ville, un immeuble remarquable a été défini. La hauteur de cet édifice est plus importante que dans le reste du secteur car il constitue un signal de la centralité.
Afin d'**améliorer la qualité architecturale**, il est proposé de : -Valoriser la diversité architecturale -- Agir en faveur de l'amélioration de l'esthétique, et de la lisibilité urbaine : - par le traitement des pignons et façades aveugles - Favoriser une meilleure qualité du bâti à travers les projets d'amélioration, d'agrandissements…	Dans les OAP Hôtel de Ville et Convention, plusieurs orientations définies par îlot traitent de la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Plusieurs dispositions réglementaires sur l'aspect extérieur et l'évolution des constructions ont été édictées dans ce sens. Des dispositions spécifiques ont été instaurées pour les constructions en vis-à-vis de la Bièvre ou de la promenade de l'aqueduc
Une orientation du PADD est dédiée à **l'amélioration de la qualité des espaces publics afin de les adoucir et les rendre plus agréables et conviviaux** . - Rendre les rues, supports essentiels de la qualité urbaine, plus agréables, plus vivantes en travaillant sur la transition entre espace publics et privés et en favorisant une plus grande ouverture et animation des façades privées (transparence des clôtures, végétalisation, traitement des pieds d'immeubles…)	De nombreux principes d'aménagements concernant le traitement des espaces publics ont été définis dans les OAP Hôtel de Ville et Convention. Des dispositions concernant le traitement des devantures commerciales, la hauteur des rez-de-chaussée à destination de commerces ou d'activités , le traitement des clôtures et l'incitation à végétaliser les pieds d'immeubles ont été instaurées dans le règlement.

Explication des choix

retenus pour établir le PADD

3/ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
Mixité sociale dans l'habitat, satisfaction des besoins d'habitat	
- Une reprise du rythme de construction de logements ces dernières années : il y a très peu de résidences secondaires et un taux de logements vacants peu élevé (5% environ). La quasi-totalité du parc de logements est donc constituée de résidences principales ; - Une diversité importante de la taille des logements offrant des possibilités de parcours résidentiel au sein de la commune - Un parcours résidentiel toutefois limité pour les jeunes ménages, compte tenu du parc locatif privé peu développé, cher et peu diversifié, et de dispositifs en faveur de l'accession sociale à la propriété peu représentés sur le territoire ; - Un pourcentage de logements sociaux jugé suffisant par les Arcueillais. - Une répartition déséquilibrée entre logements en propriété et en location ; - Un manque de logements adaptés aux besoins des personnes âgées (perte d'autonomie…) ; - Une mixité des quartiers peu lisible au regard de l'analyse des indicateurs de l'habitat (répartition du parc de logements, statut d'occupation, logement social, prix de l'immobilier et du foncier etc.). - Un parc de 4 515 logements sociaux en 2014.	Une des orientations du PADD est de **construire des logements pour tous et mieux répartir la mixité sociale dans tous les quartiers** L'objectif est de répondre à une demande de logements qui reste importante à Arcueil en programmant sur la durée du PLU, un rythme maitrisé de construction de logements diversifiés destinés à favoriser le parcours résidentiel. Ainsi, que ce soient des projets initiés par la ville ou sous forme d'opérations privées réalisés dans le diffus, c'est environ un millier de logements qui sont envisagés sur les dix prochaines années. Ce niveau de construction permettra à Arcueil de **contribuer à l'effort général de construction de logements** demandé à toutes les communes d'Ile-de-France (conformément aux objectifs fixés par le SDRIF) Cette perspective est conforme aux engagements municipaux et communautaires dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Contrat de Développement Territorial (CDT) qui est de maintenir la proportion de logements sociaux autour de 45% à l'échelle de la ville tout en veillant à une plus juste diversité et cohésion sociale à l'échelle du quartier. La mixité sociale sera adaptée selon les caractéristiques du parc de logements actuel par quartier afin de rééquilibrer l'offre de certaines catégories de logements : - dans les quartiers où le logement social est très présent, l'accent sera mis sur les catégories intermédiaires ou libres - inversement l'accent sera mis sur le logement social là où il est peu représenté. - dans les projets d'une certaine ampleur devra être assurée une mixité de programmation entre le logement social, le logement intermédiaire et le locatif privé ou en accession. - la réalisation de logements participatifs (autopromotion), et de logements répondant à des besoins spécifiques pour les personnes à mobilité réduite, les étudiants, les personnes âgées, une résidence intergénérationnelle, sera encouragée.

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

3/ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Mixité sociale dans l'habitat, satisfaction des besoins d'habitat	
Une des orientations du PADD est de **construire des logements pour tous et mieux répartir la mixité sociale dans tous les quartiers** L'objectif est de répondre à une demande de logements qui reste importante à Arcueil en programmant sur la durée du PLU, un rythme maitrisé de construction de logements diversifiés destinés à favoriser le parcours résidentiel. Ainsi, que ce soient des projets initiés par la ville ou sous forme d'opérations privées réalisés dans le diffus, c'est environ un millier de logements qui sont envisagés sur les dix prochaines années. Ce niveau de construction permettra à Arcueil de **contribuer à l'effort général de construction de logements** demandé à toutes les communes d'Ile-de-France (conformément aux objectifs fixés par le SDRIF) Cette perspective est conforme aux engagements municipaux et communautaires dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Contrat de Développement Territorial (CDT) qui est de maintenir la proportion de logements sociaux autour de 45% à l'échelle de la ville tout en veillant à une plus juste diversité et cohésion sociale à l'échelle du quartier. La mixité sociale sera adaptée selon les caractéristiques du parc de logements actuel par quartier afin de rééquilibrer l'offre de certaines catégories de logements : - dans les quartiers où le logement social est très présent, l'accent sera mis sur les catégories intermédiaires ou libres - inversement l'accent sera mis sur le logement social là où il est peu représenté. - dans les projets d'une certaine ampleur devra être assurée une mixité de programmation entre le logement social, le logement intermédiaire et le locatif privé ou en accession. - la réalisation de logements participatifs (autopromotion), et de logements répondant à des besoins spécifiques pour les personnes à mobilité réduite, les étudiants, les personnes âgées, une résidence intergénérationnelle, sera encouragée.	Le dispositif réglementaire a été mis en place de manière à permettre une telle production de logements, à savoir : - OAP n°1 Hôtel de Ville (UPhdv) : 350 logements - OAP n°2 Convention (UC) : environ 100 logements - Zone UAvn: environ 100 logements - Le restant étant programmé dans le diffus notamment dans les zones UA,UC et dans une moindre mesure UDb sur les secteurs Fournière à proximité immédiate de la gare Laplace, les Vaudenaires, etc. où les règles fixées donnent la possibilité de créer de nouveaux logements. - Le règlement des zones UA, UB, UC, UDb,UP, UAEl et UAEh permet de réaliser des programmes de logements diversifiés. - Pour assurer la mixité sociale dans tous les quartiers, une obligation de réalisation de logements sociaux est imposée en zone UA,UC,UDb,UAEl et UAEh.

Explication des choix

retenus pour établir le PADD

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
Satisfaction des besoins d'équipements	
- Des équipements regroupés autour d'un axe Est-Ouest, avenue Laplace/Paul Doumer - Une bonne répartition de l'ensemble des équipements sur le territoire communal - Des programmations d'équipements envisagées sur le quartier du Chaperon Vert. - Un site de projet en devenir (périmètre du projet Hôtel de Ville) - Un très bon niveau d'équipements sportifs (nombre, état, type, offre) y compris de proximité dans les quartiers - Des équipements culturels orientés vers les arts contemporains - Des équipements municipaux à adapter aux besoins (Hôtel de Ville, CTM, ateliers municipaux, serres,…) - des locaux monofonctionnels qui sont liés à la nature des divers équipements - un manque de lieux de travail et de formation pour les étudiants - un manque de lieu associatif et/ou intergénérationnel	Le PADD a pour ambition **d'adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins** Pour l'avenir en fonction des évolutions démographiques qui pourront se produire dans chaque quartier, une vigilance devra être portée à l'adaptation ou au renforcement de certains équipements (réponse communale ou intercommunale) compte tenu de différents facteurs qui pourront jouer sur l'évolution des besoins : accueil d'habitants nouveaux liés à la construction de logements, vieillissement ou rajeunissement de la population dans le parc existant. Par ailleurs certaines améliorations qualitatives pourront être apportées en fonction de l'évolution des besoins et des modes de vie : petite enfance, lieux de travail pour les étudiants, nouvelles salles culturelles, parc de street Workout (entrainement sportif de rue), résidence personnes âgées à un prix maitrisé, etc.

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Satisfaction des besoins d'équipements	
Le PADD a pour ambition **d'adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins** Pour l'avenir en fonction des évolutions démographiques qui pourront se produire dans chaque quartier, une vigilance devra être portée à l'adaptation ou au renforcement de certains équipements (réponse communale ou intercommunale) compte tenu de différents facteurs qui pourront jouer sur l'évolution des besoins : accueil d'habitants nouveaux liés à la construction de logements, vieillissement ou rajeunissement de la population dans le parc existant. Par ailleurs certaines améliorations qualitatives pourront être apportées en fonction de l'évolution des besoins et des modes de vie : petite enfance, lieux de travail pour les étudiants, nouvelles salles culturelles, parc de street Workout (entrainement sportif de rue), résidence personnes âgées à un prix maitrisé, etc.	Une partie de ces orientations n'a pas de traduction directe dans le dispositif réglementaire , elle est traduite dans le cadre de différentes politiques municipales à venir. Pour autant, la zone UE, qui regroupe les grandes emprises d'équipement public, dispose d'un règlement relativement souple qui permet des évolutions et ainsi ne constitue pas un frein à tout projet de modernisation, d'amélioration des constructions et des infrastructures. Par ailleurs, l'élaboration de l'OAP Hôtel de Ville a été l'occasion d'apporter des prescriptions plus précises concernant la réalisation de nouveaux équipements et la réhabilitation d' équipements existants. Ainsi il est prévu : l'extension de l'Hôtel de Ville, la création d'une galerie municipale, un Point Information Jeunesse… et plus de lisibilité et de liens avec les autres équipements existants (médiathèque, Maison des Solidarités, équipements scolaires, parking public, etc.), ainsi que l'extension de l'école Barbusse.

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
Satisfaction des besoins d'activités économiques	
- Un petit territoire aux portes de Paris, aux portes de grands projets urbains d'intérêt métropolitain - Une croissance importante du parc de bureaux ; - Un risque d'obsolescence des plus anciens programmes de bureaux - Une évolution et une concentration de l'emploi importantes ; - Un profil des emplois et des actifs relevant majoritairement des CSP cadres et professions intellectuelles ; - Une représentation peu équilibrée entre actifs et emplois notamment pour les cadres et professions intellectuelles supérieures, pour lesquels le différentiel s'élève à plus de 4 400 ; - Des locaux artisanaux qui participent à l'animation des quartiers ; - Un tissu économique majoritairement composé de TPE/PME qui confirme le maintien d'activités artisanales ou commerciales sur le territoire; mais qui accentue la sous-représentation de sociétés de plus grande taille - Une progression importante du chômage ; - L'existence de zones monofonctionnelles.	Arcueil a pour objectif de **rester une ville active, accueillante pour les acteurs économiques**. Pour se faire plusieurs orientations sont instituées : - Maintenir et conforter l'attractivité qui contribue au rayonnement d'Arcueil. L'essor du secteur tertiaire, déjà engagé, doit se poursuivre par la création de nouveaux locaux adaptés, en jouant sur la conception et l'adaptabilité des locaux de bureaux afin d'éviter le phénomène d'obsolescence qui touche aujourd'hui une partie du parc immobilier. - S'inscrire dans les évolutions économiques actuelles en renforçant l'implantation des activités liées au numérique, à l'environnement, à la santé (en lien avec la vallée scientifique de la Bièvre et Campus Grand Parc). - La volonté est aussi d'attirer sur le territoire des catégories d'emplois qui répondent mieux au profil des actifs Arcueillais. Cela suppose : • d'améliorer l'environnement des entreprises • de favoriser le développement des services en direction des entreprises et des salariés : restauration, commerces et services, développement des réseaux numériques à très haut débit (fibre optique) • de développer de nouveaux locaux adaptés pouvant être partagés par plusieurs entreprises (espaces de co-working) - Favoriser le maintien et le développement des petites et moyennes entreprises disséminées sur le territoire - Permettre la réalisation de locaux dédiés aux très petites entreprises de 50 à 300 m² et aux entreprises artisanales - Promouvoir une économie sociale et solidaire - L'artisanat et notamment l'artisanat d'art présent de longue date à Arcueil devra aussi être développé et être rendu plus visible.

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Satisfaction des besoins d'activités économiques	
Arcueil a pour objectif de **rester une ville active, accueillante pour les acteurs économiques**. Pour se faire plusieurs orientations sont instituées : - Maintenir et conforter l'attractivité qui contribue au rayonnement d'Arcueil. L'essor du secteur tertiaire, déjà engagé, doit se poursuivre par la création de nouveaux locaux adaptés, en jouant sur la conception et l'adaptabilité des locaux de bureaux afin d'éviter le phénomène d'obsolescence qui touche aujourd'hui une partie du parc immobilier. - S'inscrire dans les évolutions économiques actuelles en renforçant l'implantation des activités liées au numérique, à l'environnement, à la santé (en lien avec la vallée scientifique de la Bièvre et Campus Grand Parc). - La volonté est aussi d'attirer sur le territoire des catégories d'emplois qui répondent mieux au profil des actifs Arcueillais. Cela suppose : • d'améliorer l'environnement des entreprises • de favoriser le développement des services en direction des entreprises et des salariés : restauration, commerces et services, développement des réseaux numériques à très haut débit (fibre optique) • de développer de nouveaux locaux adaptés pouvant être partagés par plusieurs entreprises (espaces de co-working) - Favoriser le maintien et le développement des petites et moyennes entreprises disséminées sur le territoire - Permettre la réalisation de locaux dédiés aux très petites entreprises de 50 à 300 m² et aux entreprises artisanales - Promouvoir une économie sociale et solidaire - L'artisanat et notamment l'artisanat d'art présent de longue date à Arcueil devra aussi être développé et être rendu plus visible.	Les zones d'activités ont été entièrement préservées (zone UAE à vocation purement économique). Le règlement de cette zone à été élaboré avec un double objectif, à savoir : - Être suffisamment souple pour permettre l'évolution des constructions existantes, et la création de nouvelles constructions, afin de favoriser l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises. - Intégrer toutefois quelques prescriptions spécifiques de manière à ce que ces évolutions s'accompagnent d'une modernisation de ces zones d'activités (aspect des constructions, performance énergétique des bâtiments, raccordement au réseau très haut débit etc.). Par ailleurs, l'OAP Convention impose le maintien d'une dominante d'activités économiques notamment artisanales dans certains îlots. Pour assurer le maintien des activités économiques existantes, le règlement interdit le changement d'affectation en habitation des rez-de-chaussée occupés à plus de 50 % par des activités économiques. L'OAP Hôtel de Ville incite à implanter de manière préférentielle des activités économiques en rez-de-chaussée de certaines constructions. De plus, le règlement des zones urbaines autorise les activités économiques dans toutes les zones hormis les zones d'équipements (UE). Par ailleurs, afin d'inciter à la réalisation d'activités en rez-de-chaussée, des règles concernant le gabarit et l'implantation des constructions (emprise au sol, implantation en limite séparatives) sont inscrites dans le règlement des zones concernées. Le règlement favorise la possibilité de réaliser ou de réhabiliter certains ensembles en ateliers d'artiste / logements notamment dans la zone UC*.

Explication des choix

retenus pour établir le PADD

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
Satisfaction des besoins d'équipement commercial	
- Une ville multipolaire avec un faisceau structurant Est-Ouest au niveau des avenues Laplace, Paul Doumer, un pôle secondaire constitué par le centre ancien d'Arcueil. - Des commerces de proximité en plus des pôles cités précédemment notamment au Chaperon Vert et dans la Cité des Irlandais Une offre commerciale importante dans le centre commercial de la Vache Noire très fréquenté par les jeunes ; - Des linéaires commerciaux existants, moteurs de l'activité commerciale de la ville : rue Emile Raspail, avenue Laplace / avenue Jean Jaurès / RD 920 ; - Une diversité des activités commerciales, notamment dans le petit commerce - Une locomotive commerciale (centre commercial de la Vache Noire) - Un manque d'animation commerciale, d'offre de restauration dans les rues et places de la ville (brasserie, restaurant…) surtout en soirée ;	Le PADD prévoit de **conforter la mixité fonctionnelle** sur l'ensemble du territoire en maintenant et en diversifiant les activités économiques, notamment le commerce de proximité au sein des quartiers et de conserver la mixité habitat / petites activités qui existe au sein de certains quartiers et qui caractérise la ville et contribue à son animation. Il est proposé de maintenir et de conforter l'économie résidentielle qui constitue un enjeu pour le projet de territoire, en développant des activités qui sont en lien direct avec l'habitation (activités de services et de restauration, activités commerciales…) Les commerces de proximité jouent un rôle important dans la vie des arcueillais. Pour renforcer leur attractivité, les actions de soutien doivent être poursuivies et développées.

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Satisfaction des besoins d'équipement commercial	
Le PADD prévoit de **conforter la mixité fonctionnelle** sur l'ensemble du territoire en maintenant et diversifiant les activités économiques, notamment le commerce de proximité au sein des quartiers et conserver la mixité habitat / petites activités qui existe au sein de certains quartiers et qui caractérise la ville et contribue à son animation. Il est proposé de maintenir et conforter l'économie résidentielle constitue un enjeu pour le projet de territoire en développant des activités qui sont en lien direct avec l'habitation (activités de services et de restauration, activités commerciales…) Les commerces de proximité jouent un rôle important en complémentarité des grandes surfaces. Pour renforcer leur attractivité, les actions de soutien doivent être poursuivies et développées.	Le dispositif réglementaire répond de deux manières différentes à ces orientations : - d'une part, au sein du plan de zonage et du règlement des zones UA, UC, UAE, a été instauré un dispositif permettant de garantir la vocation commerciale des rez-de-chaussée sur certains linéaires identifiés. Cela permet de conforter les polarités commerciales existantes ; - D'autre part, les OAP intègrent cette question du commerce notamment dans l'OAP Hôtel de Ville

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
L'amélioration des performances énergétiques, des communications électroniques	
- Des constructions présentant un intérêt patrimonial certain, parfois atypiques, qui ne répondent plus forcément aux normes de confort actuelles notamment en termes de performance énergétique et d'isolation thermique. Des travaux d'isolation par l'extérieur qui peuvent effacer complètement les caractéristiques constructives et l'esthétique, le caractère des façades notamment des maisons individuelles.	Un des objectifs du PADD est de **favoriser la transition énergétique des bâtiments**. Plusieurs orientations sont mises en place : - « l'intégration de la dimension énergie dans les projets de construction et de réhabilitation à venir : sobriété énergétique, énergies renouvelables, confort thermique … - la construction de bâtiments exemplaires dans leur intégration à l'environnement : constructions labélisées et performances qui vont au-delà de la règlementation (HQE, BREEAM, LEED…) - La valorisation du réseau de géothermie en incitant au raccordement des nouvelles constructions susceptibles d'être desservies » Le PADD prévoit également de **développer des réseaux numériques à très haut débit (fibre optique)**
Diminution des obligations de déplacements motorisés, développement des transports alternatifs à l'automobile	
- Une excellente desserte en transport en commun ferré (RER) (2 gares, des amplitudes larges et des fréquences rapides) qui sera renforcée par le réseau Grand Paris Express (M15 et prolongement M4 et M14 - Un réseau de bus Valouette, gratuit et accessible à tous les usagers qui assure un service de proximité - Des modes de déplacement partagés mis en place sur le territoire (Vélib') à proximité des pôles de centralité, des équipements, des gares et de l'autoroute A6. - Un maillage de circulations douces qui s'est déployé depuis 2006 grâce aux aménagements d'espaces publics réalisés récemment mais qui n'est pas forcément suffisant	Le PADD définit des objectifs visant à **favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture** principalement : - le développement et la fréquence des transports collectifs en bus - l'utilisation de véhicules à énergie propre - les modes actifs pour les déplacements de proximité, principalement les micro-mobilités interquartiers, entre espaces verts, vers les équipements et services, en direction des communes voisines, vers les gares et les itinéraires de promenade - La réduction de la quantité de places de stationnement près des transports en commun - L'obligation de réaliser des espaces de stationnement dédiés aux vélos

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
L'amélioration des performances énergétiques, des communications électroniques	
Un des objectifs du PADD est de **favoriser la transition énergétique des bâtiments**. Plusieurs orientations sont mises en place : - « l'intégration de la dimension énergie dans les projets de construction et de réhabilitation à venir : sobriété énergétique, énergies renouvelables, confort thermique … - la construction de bâtiments exemplaires dans leur intégration à l'environnement : constructions labélisées et performances qui vont au-delà de la règlementation (HQE, BREEAM, LEED…) - La valorisation du réseau de géothermie en incitant au raccordement des nouvelles constructions susceptibles d'être desservies » Le PADD prévoit également de **développer des réseaux numériques à très haut débit (fibre optique)**	Le nouveau règlement intègre des dispositions spécifiques pour faciliter les interventions sur les constructions existantes (possibilité de faire des travaux d'isolation par l'extérieur y compris en saillie de l'espace public et dans les marges de retrait). Le règlement intègre également de nouvelles dispositions afin de garantir la réalisation de constructions à destination d'habitation et de bureaux plus performantes qui vont au-delà de la réglementation et favorisant les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaire ou géothermie) Le règlement fixe également des dispositions pour favoriser le raccordement au réseau très haut débit. Le règlement prévoit enfin des dispositions sur la réalisation de points de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Diminution des obligations de déplacements motorisés, développement des transports alternatifs à l'automobile	
Le PADD définit des objectifs visant à **favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture** principalement : - le développement et la fréquence des transports collectifs en bus - l'utilisation de véhicules à énergie propre - les modes actifs pour les déplacements de proximité, principalement les micro-mobilités interquartiers, entre espaces verts, vers les équipements et services, en direction des communes voisines, vers les gares et les itinéraires de promenade - La réduction de la quantité de places de stationnement près des transports en commun - L'obligation de réaliser des espaces de stationnement dédiés aux vélos	Les OAP Hôtel de Ville et Convention visent à développer le maillage de liaisons douces sur la commune. L'emplacement réservé n°4 permet de réaliser une des liaisons prévues. Des règles ont été fixées par rapport aux obligations de réalisation d'aires de stationnement des véhicules motorisés et vélos. Ces prescriptions sont compatibles avec le PDUIF et reprennent les dispositions des articles L.151-34 et suivants du Code de l'urbanisme.

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

4/ La sécurité et la salubrité publiques

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
- Des logements présentant pour certains des situations d'indignité : la Ville n'a pas la maîtrise de cette situation, qui demeure problématique au vu des personnes en grande précarité qui occupent ces logements ; - Un état écologique et chimique de la Bièvre qui est mauvais, du fait de la présence de polluants - Une eau potable de bonne qualité. Une diminution de la consommation d'eau potable - Un réseau d'assainissement aux capacités suffisantes pour accueillir une urbanisation nouvelle sur le territoire - Un développement des PAVE pour la collecte des déchets. Des opérations de sensibilisation à la gestion des déchets - Une diminution du tri sélectif et un problème de dépôts sauvages	Une des actions du PADD vise à **réhabiliter certains ilots ou ensembles bâtis à requalifier** Certains ensembles résidentiels (habitat social ou copropriétés) ou ilots de maisons nécessitent une amélioration de l'esthétique des façades, une isolation thermique et sonore, un réaménagement des espaces extérieurs De manière transversale, il est envisagé dans le projet de ville de **prendre des mesures de prévention contre les pollutions**

5/ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
- Une géologie marquée par la présence d'argiles mais aussi de calcaire et de gypse qui ont été exploités sous forme de carrières. Cela crée donc des risques naturels importants sur le territoire - Des risques technologiques identifiés et maîtrisés, impactant peu les habitations (peu de risque lié au transport de matières dangereuses, un seul site Basol, seulement 4 ICPE) - Des nuisances sonores importantes, notamment liées à la présence de nombreuses infrastructures de transport (autoroutes, voie ferrée, RD 920…). Des points noirs de bruit ont été identifiés, et un PPBE a été réalisé - Le trafic routier, un des principaux responsables des pollutions atmosphériques - Des risques naturels nombreux, qui touchent une grande partie du territoire : carrières, argiles, inondations…Des PPR sont en cours d'élaboration pour certains de ces risques - Un zonage d'eau pluvial départemental identifiant les zones où l'infiltration est possible, permettant une meilleure connaissance du territoire - Peu de secteurs où l'infiltration des eaux pluviales reste possible, cependant, la déconnexion des pluies courantes est vivement conseillée pour retenir les premiers millimètres de pluie	Le PADD **prend des mesures de prévention des risques et des pollutions** : - Être attentif à l'exposition des habitants aux sources de pollution et de bruit (qualité acoustique des logements, « filtres végétaux » aux abords des infrastructures…) - Interdire les constructions scolaires et les équipements liés à l'enfance à proximité des autoroutes - Éviter l'implantation d'habitat familial à proximité des autoroutes - Prendre des mesures de prévention et d'information des populations sur le risque retrait gonflement d'argile, et sur le risque lié aux anciennes carrières souterraines fort sur la moitié de la commune. - Interdire les nouvelles antennes relais à proximité des établissements sensibles (établissements scolaires, crèches ou établissements de soins) - Lutter contre l'imperméabilisation des sols - Favoriser les dispositifs permettant une meilleure gestion et un meilleur traitement des eaux de pluies : récupération des eaux pluviales pour un usage domestique, infiltration où cela est possible…

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

4/ La sécurité et la salubrité publiques

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Une des actions du PADD vise à **réhabiliter certains ilots ou ensembles bâtis à requalifier** Certains ensembles résidentiels (habitat social ou copropriétés) ou ilots de maisons nécessitent une amélioration de l'esthétique des façades, une isolation thermique et sonore, un réaménagement des espaces extérieurs De manière transversale, il est envisagé dans le projet de ville de prendre des mesures de prévention contre les pollutions	Le règlement a été élaboré de manière à favoriser la réhabilitation qualitative des constructions existantes, Par ailleurs, concernant les réseaux d'eau, le règlement des zones reprend les prescriptions du SAGE de la Bièvre et du zonage pluvial départemental. Aux abords des autoroutes, certaines catégories de constructions notamment les équipements scolaires , de santé ou d'action sociale et les logements sont interdites.

5/ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Le PADD **prend des mesures de prévention des risques et des pollutions** : - Être attentif à l'exposition des habitants aux sources de pollution et de bruit (qualité acoustique des logements, « filtres végétaux » aux abords des infrastructures…) - Interdire les constructions scolaires et les équipements liés à l'enfance à proximité des autoroutes - Éviter l'implantation d'habitat familial à proximité des autoroutes - Prendre des mesures de prévention et d'information des populations sur le risque retrait gonflement d'argile, et sur le risque lié aux anciennes carrières souterraines fort sur la moitié de la commune. - Interdire les nouvelles antennes relais à proximité des établissements sensibles (établissements scolaires, crèches ou établissements de soins) - Lutter contre l'imperméabilisation des sols - Favoriser les dispositifs permettant une meilleure gestion et un meilleur traitement des eaux de pluies : récupération des eaux pluviales pour un usage domestique, infiltration où cela est possible…	Aux abords des autoroutes, certaines catégories et de constructions notamment les équipements scolaires , de santé ou d'action sociale et les logements sont interdites. Une fiche spécifique concernant les risques liés au retrait-gonflement des argiles et leur prise en compte dans les futures constructions est également intégrée aux annexes du PLU. L'ensemble des risques sont reportés aux annexes du PLU et notamment au plan des servitudes Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols est imposée de manière différenciée dans les zones un pourcentage d'espaces verts à maintenir ou créer sur l'unité foncière ou le secteur de projet. Par ailleurs, dans le respect du zonage pluvial départemental et sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines, doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro).

Explication des choix
retenus pour établir le PADD

6/ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Les conclusions du diagnostic	Le PADD
- De nombreux espaces verts publics de qualité - Des espaces verts peu ouverts sur la ville et peu indiqués, notamment le parc Erik Satie ou le Jardin sur le Toit, méconnu ou peu utilisé sauf par les jeunes - Des alignements d'arbres qui agrémentent les voies et en diminuent le caractère urbain et routier - Néanmoins, une végétation insuffisamment présente dans les rues, à l'échelle du piéton. - Des promenades aménagées en espaces verts qui permettent des circulations douces sécurisées et agréables sur le territoire, notamment la coulée verte sur l'avenue Paul Vaillant-Couturier - Une démarche volontariste de la commune pour créer la « ville comestible » - Les jardins partagés, une initiative pour remettre du vert dans la ville - Une ambiance végétale agréable depuis la rue dans certains secteurs pavillonnaires - Une trame verte importante, constituée d'espaces verts de nature et d'échelle très différentes : parcs publics, espaces verts d'accompagnement d'habitat collectif ou de voirie… - Une trame verte fragile en milieu urbain, du fait notamment de la pression foncière sur les espaces privés - Un Plan Vert Départemental ambitieux qui a conduit à la réalisation du Parc Départemental du Coteau et à la mise en œuvre de la coulée verte Bièvre-Lilas - Une biodiversité (faune et flore) adaptée au caractère urbain du territoire - Un manque d'espaces verts de proximité près des lieux d'habitat notamment dans les quartiers denses (Laplace, Vache Noire…) ou pavillonnaires (Cité La Pléiade…) - Un manque d'entretien des terrains vagues et talus, ce qui est peu valorisant pour la commune - Une trame bleue quasiment inexistante. La réouverture de la Bièvre participerait à recréer une trame bleue sur le territoire	Le PADD vise à **renforcer la place de la nature dans la ville**. Pour se faire, plusieurs orientations ont été fixées : - Préserver et conforter les espaces verts existants : - les espaces verts publics (parcs, squares, alignements d'arbres) en favorisant la spécificité de chacun et en les ouvrant sur la ville pour qu'ils soient plus visibles ; - les espaces verts privés les plus significatifs: parcs privés, grands jardins ou cœurs d'ilots verts… - Développer des espaces verts de proximité : dans les sites de projet mais aussi dans les quartiers selon les opportunités, - en lien avec la réouverture de la Bièvre - en favorisant le verdissement des pieds d'immeubles, et des jardins d'agrément ; - Conforter les continuités vertes, les rendre plus lisibles - Maintenir les corridors écologiques non accessibles favorables à la biodiversité le long des infrastructures. - Mettre en valeur la Bièvre en aménageant de nouveaux espaces publics. - Affirmer la place des espaces verts privés dans la trame verte - Affirmer la vocation et le caractère des continuités écologiques dits « axes verts » (reliant les aqueducs de la Vanne et du Loin, le long de la RD 61, en fond de vallée) - Valoriser les alignements d'arbres - Développer la nature sous toutes ses formes -Développer les jardins partagés, les jardins familiaux, les jardins pédagogiques ; -Conserver des espaces de pleine terre et de terres végétales -Favoriser les toitures terrasse et façades végétalisées, les serres verticales hors sols ; -Permettre l'aménagement d'espaces comestibles pour favoriser le lien social et améliorer le cadre de vie -Développer l'éco-pâturage, les vergers dans les espaces qui s'y prêtent

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

6/ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement
Le PADD vise à **renforcer la place de la nature dans la ville**. Pour se faire, plusieurs orientations ont été fixées : - Préserver et conforter les espaces verts existants : - les espaces verts publics (parcs, squares, alignements d'arbres) en favorisant la spécificité de chacun et en les ouvrant sur la ville pour qu'ils soient plus visibles ; - les espaces verts privés les plus significatifs: parcs privés, grands jardins ou cœurs d'ilots verts… - Développer des espaces verts de proximité : dans les sites de projet mais aussi dans les quartiers selon les opportunités, - en lien avec la réouverture de la Bièvre - en favorisant le verdissement des pieds d'immeubles, et des jardins d'agrément ; - Conforter les continuités vertes, les rendre plus lisibles - Maintenir les corridors écologiques non accessibles favorables à la biodiversité le long des infrastructures. - Mettre en valeur la Bièvre en aménageant de nouveaux espaces publics. - Affirmer la place des espaces verts privés dans la trame verte - Affirmer la vocation et le caractère des continuités écologiques dits « axes verts » (reliant les aqueducs de la Vanne et du Loin, le long de la RD 61, en fond de vallée) - Valoriser les alignements d'arbres - Développer la nature sous toutes ses formes -Développer les jardins partagés, les jardins familiaux, les jardins pédagogiques ; -Conserver des espaces de pleine terre et de terres végétales -Favoriser les toitures terrasse et façades végétalisées, les serres verticales hors sols ; -Permettre l'aménagement d'espaces comestibles pour favoriser le lien social et améliorer le cadre de vie -Développer l'éco-pâturage, les vergers dans les espaces qui s'y prêtent	Des zones naturelles (N) sont identifiées sur le parc départemental, le cimetière paysager et l'espace Darius Milhaud. Outre le règlement qui permet de préserver des espaces verts (pied d'immeuble, jardins, toiture terrasse et façade végétalisées), dans toutes les zones par le biais d'une imposition d'un pourcentage d'espaces verts minimum à maintenir ou créer sur l'unité foncière ou le sous-secteur; sont identifiés dans le plan de zonage des espaces boisés, des espaces paysagers, des alignements d'arbres à préserver constituant l'ensemble des éléments de la trame verte et de la trame bleue. L'OAP Convention prévoit la réalisation d'une promenade paysagère le long de la Bièvre réouverte L'OAP Hôtel de Ville prévoit la réalisation d'un jardin public et des aménagements paysagers de qualité. Des continuités écologiques sont également identifiées afin de maintenir des liens entre les différents espaces, sources de biodiversité. Par ailleurs afin de recréer des biotopes, une règle particulière a été définie pour imposer une utilisation environnementale des toitures terrasses de plus de 100 m² de surface au profit de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche…) ; de la végétalisation dans un objectif écologique ; de la récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Explication des choix

retenus pour établir le PADD

7/ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les conclusions du diagnostic	Le PADD

- Un potentiel géothermique important qui est utilisé dans le cadre du réseau de chaleur Argéo
- Un réseau de chaleur en cours de développement qui permettra développer les énergies renouvelables sur le territoire
- Un potentiel solaire existant mais limité pour répondre aux besoins électriques d'une construction (une énergie complémentaire devrait être mise en place)
- Un potentiel de développement du grand éolien inexistant
	Le PADD inscrit comme 1er axe, « **la dimension environnementale du développement durable au cœur du projet de territoire** » et notamment l'objectif de « **participer à la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère** »
	
	Pour cela plusieurs orientations ont été fixées sur :
	- La réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements,
	- La favorisation de la transition énergétique des bâtiments notamment :
	  - l'emploi d'énergie renouvelable dans les projets de construction ou de réhabilitation,
	  - l'incitation à la construction de bâtiments exemplaires labellisés et performants
	  - La valorisation du réseau de géothermie
	- La lutte contre les ilots de chaleur en ville en :
	  - Aménageant des espaces de fraicheur : toitures terrasses végétalisés, ilots de verdure, jardins, espace de pleine terre…
	  - Choisissant des matériaux et revêtements pour les constructions et aménagements adaptés contribuant à diminuer la chaleur en ville
	  - Privilégiant l'implantation des bâtiments en fonction de principes bioclimatiques

Explication des choix retenus

pour établir le dispositif réglementaire au regard de la mise en œuvre du PADD

7/ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD	Les OAP, le zonage, le règlement

Le PADD inscrit comme 1er axe, « **la dimension environnementale du développement durable au cœur du projet de territoire** » et notamment l'objectif de « **participer à la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère** »
 	
Pour cela plusieurs orientations ont été fixées sur :
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements,
- La favorisation de la transition énergétique des bâtiments notamment :
  - l'emploi d'énergie renouvelable dans les projets de construction ou de réhabilitation,
  - l'incitation à la construction de bâtiments exemplaires labellisés et performants
  - La valorisation du réseau de géothermie
- La lutte contre les ilots de chaleur en ville en :
  - Aménageant des espaces de fraicheur : toitures terrasses végétalisés, ilots de verdure, jardins, espace de pleine terre…
  - Choisissant des matériaux et revêtements pour les constructions et aménagements adaptés contribuant à diminuer la chaleur en ville
  - Privilégiant l'implantation des bâtiments en fonction de principes bioclimatiques
	L'ensemble des dispositions précisées dans les pages précédentes contribuent à répondre à ces objectifs.

Explication des choix

retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

2. Au regard de la prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, CDT,PDUIF, SRCE, SRCAE).

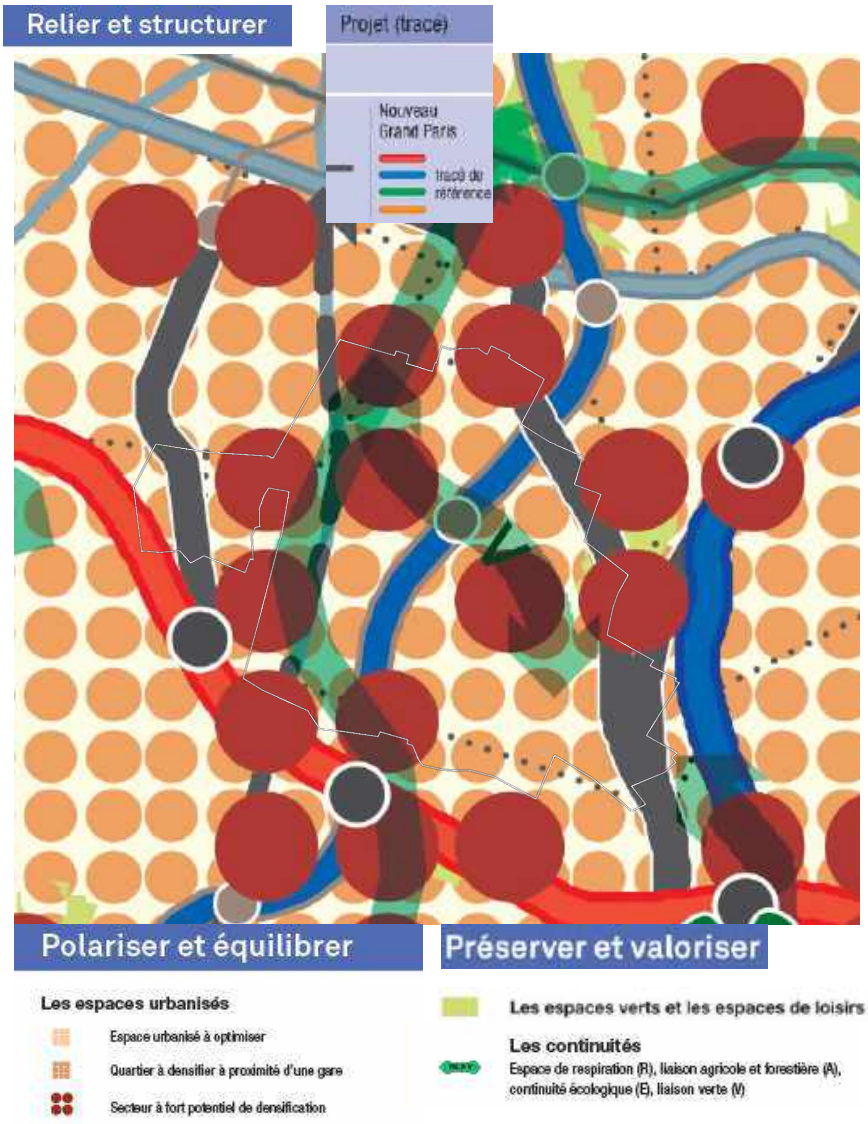
1/ Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations au territoire d'Arcueil.

Extrait du SDRIF :



Extrait de la carte de destination des sols – SDRIF 2013

Source : SDRIF

Explication des choix

retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

Quartier à densifier à proximité d'une gare

Le SDRIF indique que « *dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :*

- *de la densité humaine ;*
- *de la densité moyenne des espaces d'habitat* ».

La commune d'Arcueil comprend une gare sur le territoire et 6 gares dans un rayon de 1 000 mètres.

A ce titre, le PLU d'Arcueil doit permettre ces augmentations minimales de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Comme le montre le tableau ci-dessous, les objectifs du PADD permettent largement d'atteindre ces objectifs.

	Situation au 1er janvier 2012 (référentiel SDRIF)	Objectifs définis par le SDRIF	Situation au 1er janvier 2014 (INSEE)	Logements livrés entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2016 (source ville d'Arcueil)	Objectifs inscrits dans le PLU (2016 - 2026)
Espaces urbanisés au sens strict	185,20 ha				Préservation des espaces naturels et maintien des espaces urbanisés à leur niveau actuel
Espaces d'habitat	111,5 ha				
Densité moyenne d'habitat	9 592 logements soit 86 lgts/ ha	+ 15 % soit 99 lgts / ha	9 700 logements Soit 87 lgts/ha	812 logements* livrés sur la période Soit 10 512 logements une densité de 94,2 lgts / ha	+ 124 logements / an (parc total d'environ 1 241 logements) à échéance 10 ans soit une densité de 105,4 / ha
Densité humaine	19 526 hab + 16 737 emplois Soit 195,8 /ha	+ 15 % soit une densité humaine de 225 / ha	19 746 habitants + 17 187 emplois soit 199 / ha	21 276 habitants** (estimation au 1er janvier 2016) 17 637 emplois *** (estimation au 1er janvier 2016) Une densité de 210 / ha	23 788 habitants à horizon 10 ans + nombre d'emplois à horizon 10 ans (20 000) = soit 236,4 / ha

** Entre le 1er janvier 2012 et le 1er janvier 2014 : 108 logements livrés ont été comptabilisés (Source INSEE) or 649 logements ont été achevés sur la période (Source ville registre permis de construire 2016) donc 541 logements supplémentaires sont à comptabiliser.*

À cela s'ajoute 271 logements achevés entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2016 (Source ville, registre permis de construire 2016),

Aussi le nombre de logements à comptabiliser sur la période 1er janvier 2014 – 1er janvier 2016 est de : 541 + 271 soit 812 logements

*** 92 % des 10 512 logements x 2,2 personnes par ménage*

**** en estimant que 450 nouveaux emplois seront créés sur la période avec le même rythme de croissance*

Explication des choix

retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

Secteur à fort potentiel de densification

Il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités et doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Plusieurs secteurs à fort potentiel de densification sont identifiés sur la carte de destination des sols du SDRIF. Leur localisation se trouve sur des sites qui ont déjà été réalisés ou font l'objet de site de projet dans le cadre du PLU.

Du nord au sud :

- Chaperon Vert : le projet est déjà très largement engagé, les nouveaux programmes de logements sont achevés à 80 % (îlot Curie) ; Des projets sont prévus dans le cadre du PLU sur les lots 8 et 9 classés en UAEcv et UBcv. Les règles instaurées dans ces zones permettent la réalisation des projets.

- Portes d'Arcueil / Vache Noire : le projet est en cours d'achèvement, les programmes d'activités et de logements sont construits hormis l'îlot Laplace et Avenue Aristide Briand ; Ces 2 îlots font l'objet de projets dans le cadre du PLU, ils sont classés en zone UAvn et UAEa. Les règles instaurées donnent la possibilité de réaliser ces projets.

- Le Fort de Montrouge : il existe un projet de densification sur ce site appartenant à l'Etat ; Un secteur UAEa permet la réalisation de ce projet.

- Secteur Hôtel de Ville / Convention : il s'agit de sites qui ont déjà fait l'objet d'études. Deux orientations d'aménagement et de programmation sur l'Hôtel de Ville (UPhdv) et sur l'avenue de la Convention (UC) ont été fixées sur les emprises potentiellement mutables. Les orientations sont compatibles avec cet objectif de densification ;

- Zone d'Aménagement Concerté du Coteau : le projet est en cours de réalisation, deux programmes de logements ont déjà été livrés en 2014. Les orientations qui sont fixées pour les programmes restant à mettre en œuvre prennent en compte cet objectif de densification. En effet, une zone de projet UPzc a été délimitée avec un règlement assez souple laissant la possibilité d'une densification sur ce site actuellement en friche.

- Quartier Gare Arcueil/Cachan : ce secteur a fait l'objet d'études et est considéré comme un espace de réflexion. Néanmoins, compte-tenu des projets de densification déjà programmés sur la commune limitrophe de Cachan, une évolution modérée du tissu urbain existant est retenue ainsi, il est admis la construction de petites opérations de logements collectifs bien intégrés au quartier à dominante pavillonnaire. Le zonage et le règlement de la zone Udb et UC permettent cette évolution.

Explication des choix

retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

Les espaces verts et de loisirs.

Le parc des Coteaux est identifié comme « *espaces verts et de loisirs* » à « *préserver et valoriser* ».

Les orientations fixées doivent pérenniser sa vocation d'espace vert.

Le PLU protège l'ensemble de ces espaces à travers un zonage en zone naturelle N mais également par le maintien de dispositifs spécifiques. Ces derniers (espaces paysagers protégés) se superposent au classement en zone N mais peuvent également protéger des espaces classés en zone urbaine U.

Deux liaisons vertes sont identifiées sur le territoire :

- une liaison nord / sud en limite ouest (promenade des Aqueducs) ;
- une liaison nord-ouest / sud-est au niveau de l'avenue Laplace-Doumer correspond à la continuité écologique Bièvre-Lilas.
- Les orientations qui sont fixées sur les futurs secteurs de projet d'aménagement et de renouvellement urbain situés aux abords des liaisons vertes identifiées par le SDRIF doivent intégrer l'objectif de création de nouveaux espaces verts. Sont notamment visées les opérations d'aménagement en projet à savoir la requalification de la RD 920 et ses abords, le secteur de l'Hôtel de Ville / Convention.

Par ailleurs les continuités écologiques sont identifiées dans le plan de zonage au titre de l'article R.151-43.

La valorisation de la continuité Bièvre-Lilas est inscrite dans les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation Hôtel de Ville.

Par ailleurs, les OAP Hôtel de Ville et Convention prévoient la création de nouveaux espaces verts (jardin public, promenade de la Bièvre, espaces verts privés en pied d'immeubles…)

Explication des choix

retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

2/ Le Contrat de Développement Territorial (CDT) Campus Sciences et Santé

Le CDT adopté en 2013 vise à faire de la Vallée scientifique de la Bièvre un biocluster de rayonnement international, adossé au plateau hospitalier et scientifique du Kremlin-Bicêtre et de Villejuif, conforté avec la réalisation d'un nouveau bioparc sur la Zone d'Aménagement Concerté Campus Grand Parc et une dynamique urbaine forte qui sera articulée autour de l'arrivée du métro Réseau Grand Paris Express.

Les objectifs portant sur l'ensemble du territoire couvert par le CDT :
- Des programmations mixtes, avec l'objectif d'un équilibre emploi/habitat ;
- La construction de 1 700 logements nouveaux par an, sur 15 ans ;
- Une dynamique « Grand Paris » devant entraîner le renouvellement urbain des grands quartiers d'habitat social ;
- 23 secteurs opérationnels ; plusieurs grandes opérations d'urbanisme.

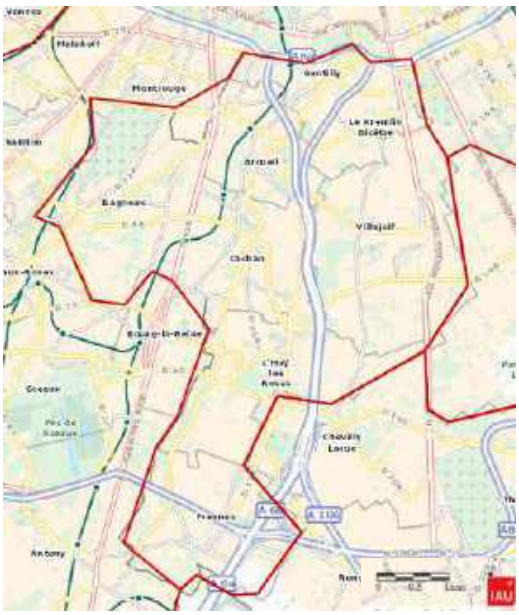
En matière de construction de logements, le CDT stipule pour Arcueil, pour la période 2013-2020 :

- Zone d'Aménagement Concerté du Coteau : 141 logements – cet objectif a été atteint avec la construction des programmes de logements livrés en 2014 ;

- Projet Hôtel de Ville : 150 logements ;

- Secteur Convention : 100 logements ;

- une contribution à la production de logements hors Zone d'Aménagement Concerté ou secteurs opérationnels, de l'ordre en moyenne de 550 logements par an sur l'ensemble du périmètre CDT, soit un taux de construction moyen dans le diffus de 0,5 logement par an pour 100 logements sur le territoire du CDT. Rapporté à Arcueil, et à contribution communale égale, ce rythme de construction correspondrait à une moyenne annuelle de 48 logements par an.
Ainsi, entre 2013 et 2020, 727 logements seraient à construire à Arcueil, soit une moyenne annuelle de 104 logements par an.



Périmètre du CDT, source IAUIdF -2014

Les objectifs du PADD permettent largement d'atteindre ces objectifs puisqu'il est prévu à minima la réalisation d'environ un millier de logements soit un rythme de construction de 100 logements par an.

Les OAP fixées sur le secteur de l'Hôtel de Ville et sur le secteur Convention, permettent de réaliser les 250 logements prévus dans le CDT. L'évolution du projet sur l'Hôtel de Ville conduit à la réalisation d'environ 350 logements.

3/ Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.

Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF. Le tableau ci-dessous montre ce rapport de compatibilité.

	Normes PDUIF stationnement véhicules	Normes PDUIF stationnement vélos
LOGEMENTS	Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages (0,7 à Arcueil), soit 1,1 place / logement	Habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2 1,5 m²/logement dans les autres cas Superficie minimale de 3m²
Prise en compte dans le PLU	UA, UB, UP : 0,7 place / logement UC , UD, UAE : 1 place / logement	UA, UB, UC, UD, UAE,UE? UP : + de 2 logements : 0,75 m²/logement jusqu'au T2 1,5 m²/logement dans les autres cas, superficie minimale de 3 m²
BUREAUX	Le PLU ne pourra exiger la construction de plus d'une place : pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte en transport en commun pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte en transport en commun structurante.	1,50 m² pour 100 m²
Prise en compte dans le PLU	1 place /60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte en transport en commun 1 place/ 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte en transport en commun structurante.	UA, UB, UC, UD, UAE : 1,5 % de la surface de plancher

Explication des choix

retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

4/ Le SRCE et le SRCAE

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Pour Paris et la petite couronne, une carte spécifique regroupe les deux éléments ; elle est présentée ci-dessous.

La coulée verte départementale Bièvre-Lilas est une liaison reconnue pour son intérêt écologique. La vallée de la Bièvre, à l'extrémité sud du territoire, est aussi identifiée comme secteur reconnu pour son intérêt écologique. Le PADD a pour objectif de valoriser et maintenir ces continuités écologiques.

L'OAP Convention définit des orientations garantissant le maintien de l'intérêt écologique de la vallée de la Bièvre. De plus, Le plan de zonage identifie ces corridors écologiques en vue de les préserver

Le PLU est compatible avec le SRCAE.

Carte des objectifs
de la trame verte et bleue :

Source : SRCE

Explication des choix

retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

5/ Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et le SAGE de la Bièvre

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

•la diminution des pollutions ponctuelles ;
•la diminution des pollutions diffuses ;
•la protection de la mer et du littoral ;
•la restauration des milieux aquatiques ;
•la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
•la prévention du risque d'inondation

Les objectifs de qualité et de quantité sont définis à l'article L.212-1 du Code de l'Environnement et correspondent à :

- un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines ;
- un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines ;
- un bon état chimique et un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement pour les masses d'eau souterraines ;
-la prévention de la détérioration de la qualité des eaux ;
- des exigences particulières pour les zones protégées (baignade, conchyliculture et alimentation en eau potable), notamment afin de réduire le traitement nécessaire à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

Le projet de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre a adopté le 27 janvier 2017 par la Commission Locale de l'Eau son projet de SAGE.

L'approbation est prévue à la fin du premier semestre 2017.

5 enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

- La gouvernance, l'aménagement et la sensibilisation
- Les milieux (restauration, renaturation, préservation…)
- La qualité (rejets, pollution phytosanitaire…)
- Le ruissellement
- Le patrimoine (naturel, paysager et historique)

Dans le PLU, l'objectif est de poursuivre la réouverture de la Bièvre. Une OAP sur le secteur Convention fixe des principes d'aménagement visant à valoriser la Bièvre et ses abords. Les espaces verts autour de la Bièvre seront préservés et aménagés.

Afin de respecter les dispositions 14 et 16 du SAGE, les abords de la Bièvre sont protégés de la manière suivante :

Le tracé de la Bièvre figure sur le plan de zonage dans sa partie à découvrir (le reste du tracé n'est pas connu). L'objectif de marge de retrait est intégré dans le PLU à travers d'autres dispositions (emplacement réservé pour réouverture de la Bièvre, transition paysagère dans l'OAP Hôtel de Ville, bande végétale et promenade paysagère le long de l'avenue Convention dans l'OAP Convention).

Par ailleurs, il est précisé qu'une zone non-aedificandi de 2 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation s'impose le long de la Bièvre y compris sur sa partie busée.

Le paragraphe 2 du chapitre 3 de toutes les zones du PLU respecte les préconisation du SAGE de la Bièvre et du zonage pluvial départemental. Ainsi est recherché la notion de rejet zéro dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues);
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,…)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental.

Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée

Justification des objectifs

de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1/ Rappel de l'objectif de production de logements

Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'accompagne de la perspective de construction de logements suivante : « *la réalisation d'environ un milliers de logements est prévu à échéance PLU.* »

2/ L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée

Le PLU entrera en vigueur en fin d'année 2017.

Le tableau ci-dessous détaille la situation issue de 2013 (dernier chiffres officiels de l'INSEE au 1er janvier 2014) concernant le parc de logements et la population :

LOGEMENTS	POPULATION
9 700 *(dont 8 933 résidences principales, soit 92 % du parc total de logements)*	**19 746** *(soit 2,2 personnes par résidence principale)*

L'objectif est de réaliser environ un millier de logements, afin de déterminer le seuil démographique, l'hypothèse tient compte de l'évolution possible du nombre de personnes par logement, au regard de ce qu'il est aujourd'hui (2,2), de la typologie de logements qui seront réalisés (logements de taille moyenne afin notamment de continuer à répondre à la diversité des besoins), mais aussi du parc actuel (grands logements familiaux) et des tendances que nous pouvons percevoir.

L'hypothèse la plus crédible correspond à une stabilité à l'avenir du nombre moyen de personnes par logement. Il n'y a donc pas de point mort.

Justification des objectifs

de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Objectif démographique et calcul des logements à réaliser sur la période 2016-2026 selon l'hypothèse de la stabilité du nombre moyen de personne par ménage

	Hypothèse (stabilisation du nombre de personnes par logement)
Parc de logements au 1er janvier 2014	9 700
Logements réalisés sur la période * 1er janvier 2014- 1er janvier 2016	**812** logements
Logements programmés sur la période 2016-2026	**1 241** logements (soit 124 logements / an sur 2016-2026) Soit (9 700 + 812+ 1241) = 11 753 (*parc de logements estimé en 2026*)
Estimation du nombre de résidences principales en 2026 (92% du parc)	**10 812** résidences principales
Estimation du seuil démographique (2026)	**10 812** (*résidences principales*) x 2,2 (*personnes/logement*) = 23 788 (*seuil démographique*)

Le nombre de personnes par logement (2,2) est relativement bas à Arcueil. Celui-ci est stable depuis 1999. Il devrait rester stable dans les années à venir. Entre 2012 et 2016, 920 logements ont été réalisés dont la majorité correspond au projet ANRU Chaperon Vert.

Le projet de ville passe par une diversification du parc de logements de manière à développer une offre pour tous et à faciliter le parcours résidentiel. Les projets identifiés permettent de réaliser environ 1 241 logements. Les résidences principales représentent environ 92 % du parc de logements, aussi la population sera d'environ 23 788 habitants à l'horizon 2026 (d'ici dix ans), soit un nombre correspondant à l'objectif démographique fixé

* Y compris report de 541 logements à comptabiliser pour la période du 1er janvier 2012 au 1er janvier 2014 (Cf. p.42)

Justification des objectifs

de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

3/ Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Pour atteindre l'objectif de production de logements affiché dans le PADD, à savoir la « *construction d'un milliers de logements à échéance 10 ans* », plusieurs sites spécifiques de projets ont été identifiés, liés à des grands projets en réflexion depuis quelques années (Hôtel de Ville, Convention), à des projets déjà connus (programme des Zones d'Aménagement Concertés Vache Noire et Chaperon Vert) ou encore à des potentiels de densification ou mutation identifiés.

Les tableaux ci-dessous recensent :

- les projets connus qui sont sur le point d'être réalisés ou pour lesquels la réflexion est bien avancée et qui devraient voir le jour à échéance PLU.
- des sites sur lesquels il n'existe pas de projet mais qui présentent un potentiel que le PLU permet.

Répartition des projets de logements inscrits dans le PLU :

Projets connus	Logements prévus sur la période 2016 - 2026	Dispositif réglementaire mis en place
Résidence étudiante	**180**	Cette résidence de 180 chambres située avenue de la Convention fait l'objet d'un permis qui a été accordé. Elle est comptabilisée de la manière suivante : 1 chambre équivalent à 1 logement.
Projet au 32 av. Jean Jaurès	**67**	Il s'agit d'un projet de logements et d'activités en rez-de-chaussée qui fait l'objet d'un permis qui a été accordé..
Lot 8 Chaperon Vert	**46**	Ce secteur est classé en zone UBcv dans le cadre de la poursuite de la Zone d'Aménagement Concerté Chaperon Vert. Les règles dans la continuité du PLU précédent donnent la possibilité de réaliser le projet. Le permis est accordé. Le permis est accordé.
Lot 4 Chaperon Vert	**53**	
Projet Hôtel de Ville	environ **350**	Une OAP est fixée sur ce secteur de projet. Celle-ci défini notamment la programmation d'environ 350 logements. Ce secteur de projet correspond à la zone UPhdv
Projet Convention	environ **1 00**	Une OAP a été créée sur ce secteur de projet. Ce secteur est classé en zone UC permettant la réalisation du nombre de logements envisagé sur les îlots mutables.
Projet îlot Laplace	environ **100**	Ce secteur classé en zone UAvn correspond à la continuité de la Zone d'Aménagement Concerté Vache Noire.
Îlot « Fournière »	environ **40**	Cet îlot à proximité de la gare d'Arcueil est classé en zone de centralité UA dont les règles permettent la réalisation du projet.

Justification des objectifs

de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Répartition des projets de logements inscrits dans le PLU :

Projet ou site de projet envisagé	Logements possibles	Dispositif réglementaire mis en place
Îlot Vaudenaires (Avenue Paul Vaillant Couturier et Colonel Fabien)	environ **100**	Le règlement de la zone UC permet de réaliser le nombre de logements projeté sur ces terrains mutables
Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux Projet Paris Métropole	Environ **100**	Le règlement de la zone UPzc permet de réaliser le nombre de logements projetés. Il est précisé que ces logements seront des logements étudiants
Pôle Emploi	environ **25**	Ce secteur est classé en zone UBa. Le règlement de la zone permet la réalisation d'un programme de logements.
Diffus	environ **120**	Un certain nombre de projets privés sont en cours ou sont possibles à l'intérieur des zones UC et UDb notamment. Les règles de ces deux zones donnent la possibilité de construire une centaine de logements par petites unités bien intégrées sur l'ensemble du territoire.
TOTAL	environ **1 241**	

Au-delà des perspectives de construction de logements, le PADD prévoit des perspectives en matière de développement économique. Ce développement est prévu uniquement à l'intérieur des zones urbaines notamment dans les zones UA, UC, UAE et UPzc.

Concernant les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il est prévu une consommation de 1 hectare d'espace naturel à échéance PLU, qui est compensée par le classement de deux hectares en zone naturelle dans un autre secteur, à côté du lycée Darius Milhaud de Villejuif.

Ainsi, un espace en friche classé en N dans le PLU actuel est intégré dans le projet Paris Métropole des Coteaux (UPzc) et un espace en friche Darius Milhaud va être réaménagé en espace naturel (N)

D'autre part, l'ensemble des secteurs et sites de projets envisagés pour répondre à l'objectif de production de logements sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (cf. tableau ci-dessus).

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

1/ Les secteurs pour lesquels une évolution vers une certaine forme de densification ont été inscrits dans le PADD au regard des conclusions du diagnostic foncier

Le diagnostic foncier a permis de dégager des secteurs présentant une capacité de densification importante, une capacité potentielle et une capacité faible.

Les secteurs présentant une capacité importante correspondent :

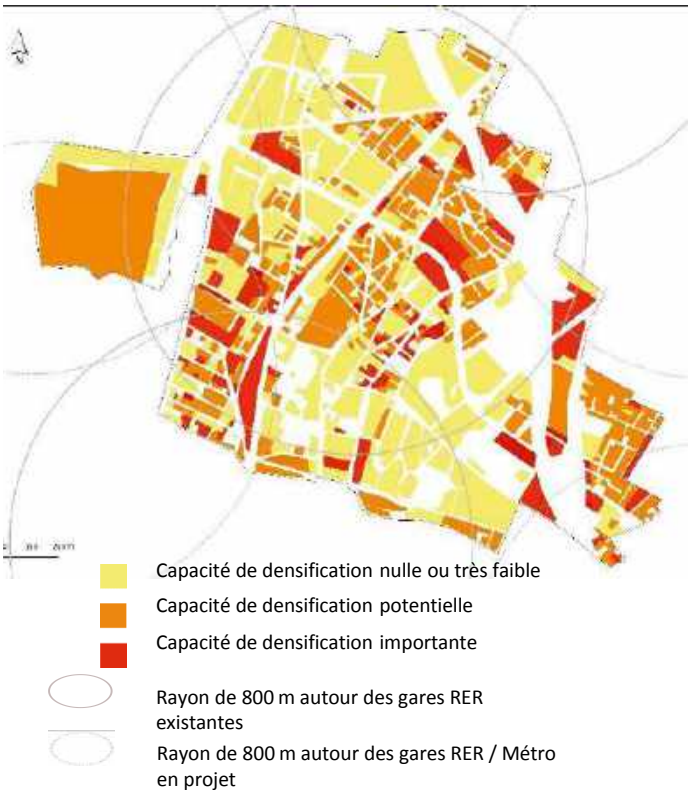
-Aux friches et terrains libres (emprise ferroviaire, terrains de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux, abords de l'autoroute… ;

- à certains équipements (Hôtel de Ville, galerie Gonzalez, centre technique municipal, école Laplace);

- à des activités diverses (garages, entrepôt) situés aux abords des grands axes ou au sein des quartiers à dominante pavillonnaire

Les sites présentant une capacité de densification potentielle correspondent à des zones activités vieillissantes (Ricardo) ou en restructuration (fort de Montrouge) et aux quartiers de maisons implantées de manière spontanée situées près des gares et des grands axes

Les sites présentant une capacité faible correspondent aux ensembles constitués ou aux opérations récentes réalisées ces dernières années.



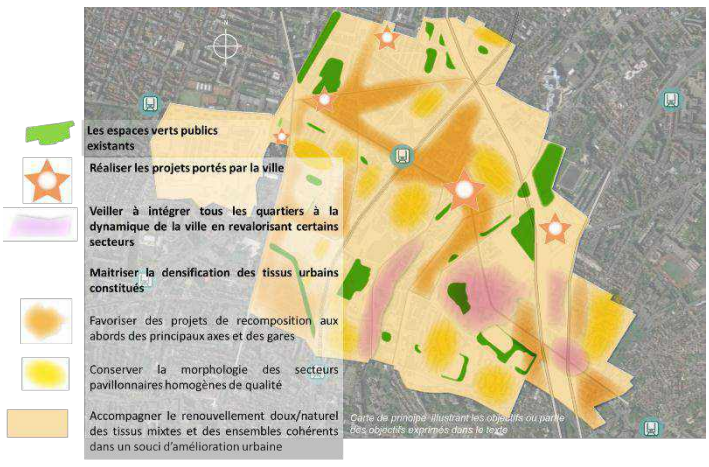
Au regard des conclusions du diagnostic foncier, ont été définis, dans le PADD ,des secteurs pour lesquels une évolution vers une certaine forme de densification est possible. Ce potentiel de densification du bâti est différencié suivant les secteurs. 4 types de secteurs d'évolution ont été envisagés :

- Des secteurs de projets portés par la ville où une densification plus importante est souhaitée;

- Des secteurs aux abords des grands axes et des gares où une densification est permise dans une souci de recomposition urbaine

- des secteurs d'accompagnement du renouvellement des tissus mixtes au fil de l'eau

- des secteurs à dominante pavillonnaire où une évolution des constructions existantes est possible (extension/surélévation) ainsi que le renouvellement du bâti dans des gabarits correspondant à des maisons individuelles. Cela ressort néanmoins de l'initiative privée.



On peut estimer qu'il y a aura un coefficient de rétention foncière à prendre en compte puisqu'il n'est pas crédible d'envisager que chaque propriétaire utilise au maximum les droits à construire accordés par le PLU.

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Les secteurs de projets portés par la ville où une densification plus importante est souhaitée	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans les OAP, le zonage et le règlement
Secteur Hôtel de Ville	Une OAP sur le secteur Hôtel de Ville a été définie. Les dispositions complémentaires inscrites dans l'orientation d'aménagement et dans le règlement de la zone UPhdv favorisent la densification des espaces bâtis. L'OAP permet l'implantation de nouvelles constructions d'une hauteur entre R+2 et R+10 avec une majorité de construction à R+5 en lieu et place de terrains peu occupés. Les règles de gabarits et d'implantation dans le respect des prescriptions fixées dans l'OAP sont assez souples : - Pas d'emprise au sol maximale - Une implantation à l'alignement ou en limite séparative
îlot Laplace	En lieu et place d'une ancienne école, les dispositions de la zone UAvn permettent la réalisation d'une centaine de logements. Les règles d'implantation et de gabarit favorisent une certaine densification : - pas d'emprise au sol - implantation souple à l'alignement ou en limite séparative - distance réduite entre façades en vis-à-vis - une hauteur à 25 m soit environ R+7
îlot Aristide Briand	En lieu et place d'un tissu de « faubourg », les dispositions de la zone UAEa permettent la réalisation d'un programme d'activités économiques. Les règles d'implantation et de gabarit favorisent une certaine densification : - pas d'emprise au sol maximale - une implantation obligatoire à l'alignement aux abords de la RD 920 - une implantation possible en limite séparative -une hauteur à 35 m soit environ R+10
lots 8 et 9 du Chaperon Vert	En lieu et place d'espaces en friche liés à la démolition d'un immeuble, les dispositions des zones UAEcv et UBcv permettent la réalisation de logements et activités économiques. Les règles d'implantation et de gabarit favorisent une certaine densification : - pas d'emprise au sol maximale - implantation souple à l'alignement ou en limite séparative - des distances de retrait réduites - une hauteur à 33 m soit environ R+10 (UAEcv)
Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux	En lieu et place d'espaces en friche, les dispositions de la zone UPzc permettent la réalisation d'un programme à dominante d'activités économiques. Les règles d'implantation et de gabarit favorisent une certaine densification : -Pas d'emprise au sol maximale -Implantation souple à l'alignement ou en limite séparative - une hauteur maximale fixée à la côte 119,5 NGF

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Des secteurs aux abords des grands axes et des gares où une densification est permise dans une souci de recomposition urbaine	**Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans les OAP, le zonage et le règlement**
Abords avenue de la Convention	Une OAP a été définie sur les abords de l'avenue de la Convention notamment pour permettre la réalisation de petites opérations bien intégrées dans leur environnement en lieu et place de terrains peu ou pas occupés et d'activités de faible hauteur. Il est inscrit dans l'OAP des hauteurs allant de R+2 à R+3 pour les nouvelles constructions. Ce secteur est classé en zone UC. Les dispositions réglementaires complémentaires à l'OAP contribuent à favoriser une certaine densification : - une emprise au sol à 60 % avec une bonification d'emprise au sol si le rez-de-chaussée est occupée à plus de 50 % par une activité économique (80%) - implantation sur les limites séparatives latérales
Abords de l'avenue Laplace – Doumer – Paul Vaillant Couturier	Hormis le secteur de l'Hôtel de Ville faisant l'objet d'un projet spécifique, ils sont classés en zone UA, zone de centralité et en zone UC, zone mixte. Les dispositions réglementaires permettent une certaine densification du bâti : -Emprise au sol entre 60 et 80 % - implantation à l'alignement et sur les limites séparatives latérales - hauteur entre 18 et 15 m
Abords Gare RER, îlot « Fournière »	
Abords RD 920	Les abords des la RD 920 sont classés principalement en zone accueillant des activités économiques (UAE). Les règles permettent une densification du bâti : - Emprise au sol à 70% - Obligation d'implantation à l'alignement - Obligation d'implantation en limite séparative latérale - hauteur des constructions fixée à 18 m
Quartier de la Gare, rue Berthollet et avenue du docteur Durand	Ces secteurs sont classés en zone UC, UC* et UDb. Les règles de la zone UC ou UC* permettent une densification plus importante qu'en UDb notamment en terme de hauteur et d'emprise au sol. La classification en zone UC ou UC* concerne des îlots où le potentiel de mutabilité est plus affirmé (terrains en friche, peu ou pas occupés, projets privés en cours ou à l'étude). Les dispositions qui favorisent la densification sont les suivantes : -Emprise au sol à 60% - implantation souple par rapport aux limites séparatives latérales -Hauteur comprise entre 12 et 15 mètres
Abords avenues Lénine et Jaurès	
Abords gare / rue Barbusse	
Îlot Vaudenaires	
Emprise RATP	Un secteur UEr a été délimité sur ce terrain actuellement peu occupé. Les règles de la zone UE sont assez souples néanmoins des prescriptions de limitation de la hauteur des constructions (15 m en UE), la conservation de vue vers la vallée de la Bièvre et le pont-aqueduc ont été fixées.
Fort de Montrouge	Un secteur UAEa permet la densification par un projet d'activités, du fort de Montrouge notamment par rapport aux règles : -d'emprise au sol (pas de règle) - implantation souple à l'alignement ou en limite séparative latérale - de hauteur (35 m soit R+10)

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Des secteurs aux abords des grands axes et des gares où une densification est permise dans une souci de recomposition urbaine	**Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans les OAP, le zonage et le règlement**
Abords autoroute	Les règles de la zone UAE permettent une évolution plus dense du bâti à destination d'activités: -Emprise au sol à 70% - implantation souple - Hauteur à 18 m
Zone d'activités du Ricardo	
Des secteurs d'accompagnement du renouvellement des tissus mixtes au fil de l'eau	
Il s'agit des tissus mixtes majoritaires à Arcueil	La majorité des espaces est classé en zone UDb (zone à dominante d'habitat individuel avec une certaine mixité de forme et de fonction). Les règles de la zone permettent une certaine densification du bâti existant par surélévation ou extension et donnent la possibilité de réaliser de petites opérations disséminées sur le territoire bien intégrées dans leur environnement. Les dispositions en faveur de la densification sont principalement les règles d'emprise au sol (60%) et de hauteur (12 m). Les règles des zones UB et UE permettent un maintien de la densité actuelle.
des secteurs à dominante pavillonnaire où une évolution des constructions existantes est possible (extension/surélévation) ainsi que le renouvellement du bâti dans des gabarits correspondant à des maisons individuelles	
Il s'agit des cœurs d'îlot pavillonnaires.	Ces secteurs sont classés en zone UDa. Les dispositions réglementaires permettent dans une certaine mesure une légère évolution du bâti existant par des surélévations ou des extensions (implantation autorisée en limite séparative latérale, distance de retrait réduite). De nouvelles constructions sont possibles mais dans le respect des gabarits de maisons (emprise au sol dégressive suivant la taille de l'unité foncière, hauteur à 10 m…).

Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

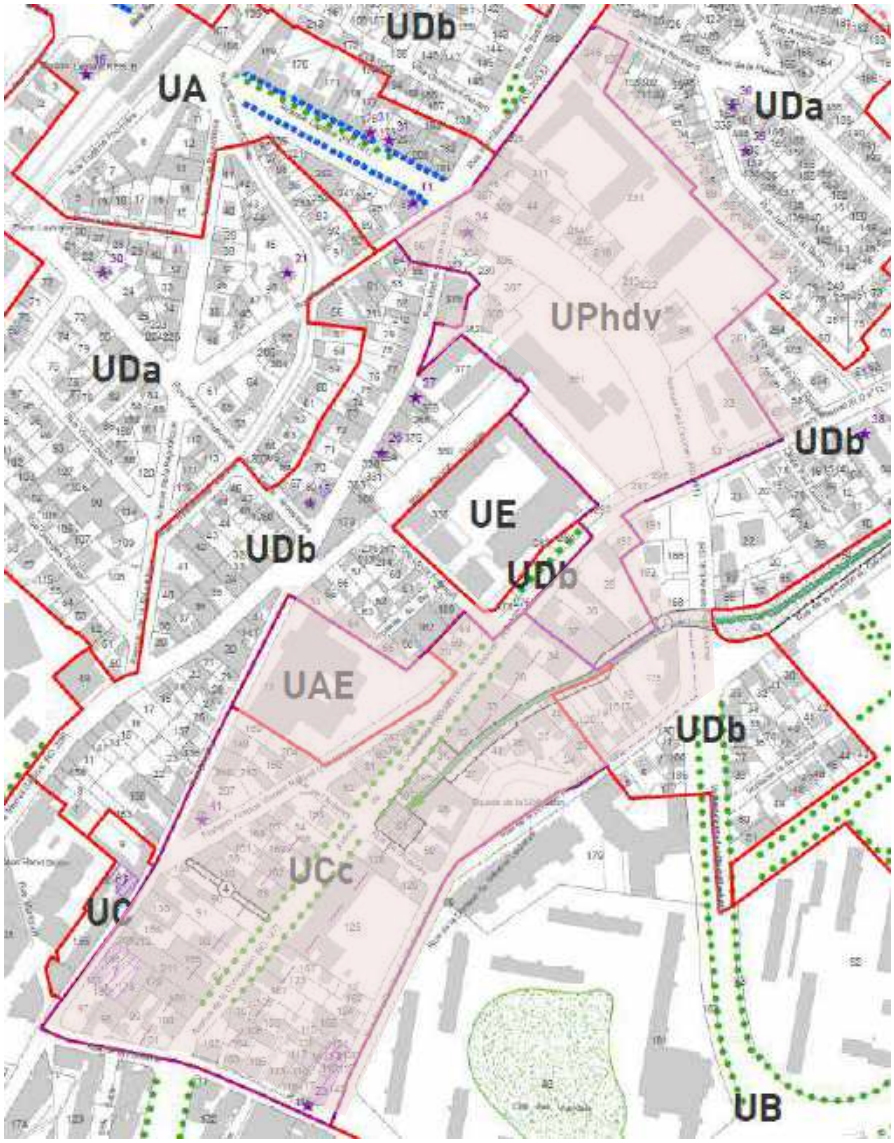
Introduction

Les OAP permettent de préciser les objectifs du PADD sur des secteurs spécifiques. Elles définissent les règles de composition urbaine et paysagère qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer à la qualité urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération.

Afin de garantir la mise en œuvre des projets prévus dans le Contrat de Développement Territorial (CDT), la ville d'Arcueil a tenu à les transcrire au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit des projets sur le secteur Hôtel de Ville et sur les abords de l'avenue de la Convention.

Le PLU actuel ne comportait pas d'OAP puisque les projets étaient encadrés dans le cadre de zone d'aménagement concerté (ZAC).

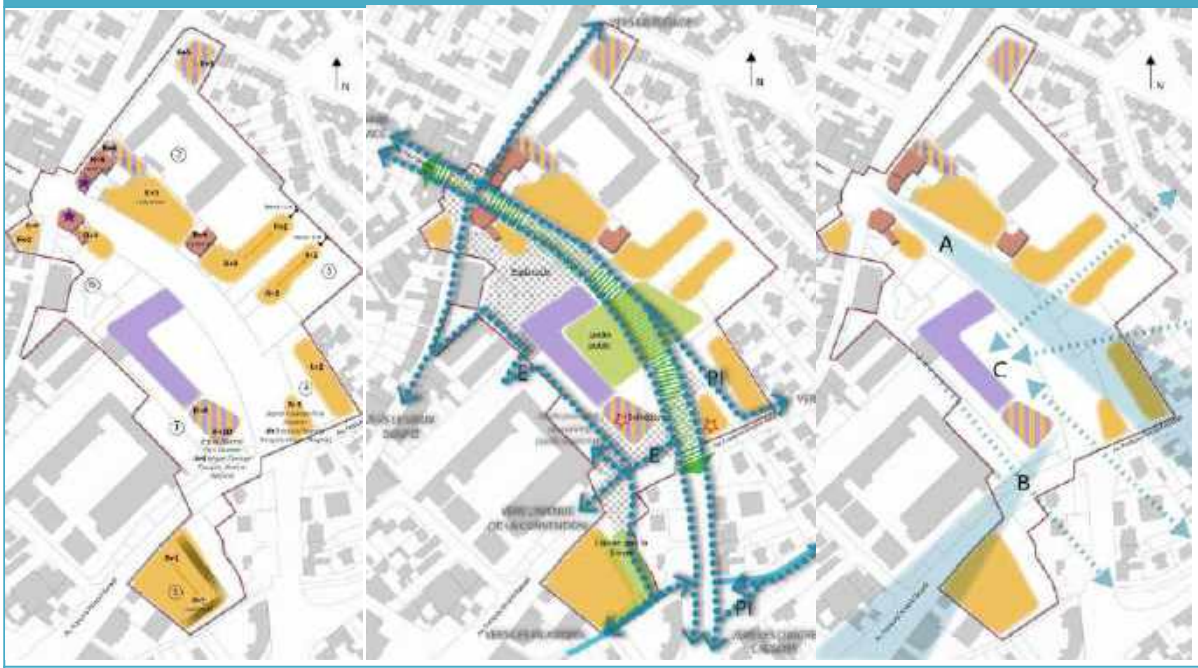
Secteurs complémentaires concernés par des OAP.



Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

1. L'OAP Hôtel de Ville

OAP n°1 Hôtel de Ville



Ce projet concerté avec les habitants depuis 2010 vise à dynamiser le pôle de centralité situé entre la gare RER et les 4 Cités en aménageant un lieu attractif, vivant et accueillant. Le périmètre du projet a été étendu pour créer une meilleure articulation entre l'Hôtel de Ville, le fond de vallée et la Bièvre. Les principales orientations du projet portent sur :

- la réalisation d'un programme d'environ 350 logements avec une offre diversifiée à proximité immédiate des équipements, des transports et des services de la ville. Un programme de logements conforme aux objectifs de construction du PADD. Par ailleurs est prévue le regroupement d'équipements publics (Hôtel de Ville, galerie municipale, Point Informations Jeunesse).

-un parti pris de diversité dans les formes architecturales et les volumes des constructions. L'OAP fixe plusieurs principes sur l'architecture des constructions notamment concernant le traitement des rez-de-chaussée et des façades. Par ailleurs, l'OAP définit un immeuble signal à l'architecture soignée. Par rapport aux volumes des constructions, l'OAP définit des hauteurs maximales.

- le renforcement du commerce avenue Paul Doumer accompagné d'une animation des espaces publics. L'OAP délimite des rez-de-chaussée à destination préférentielle de commerces et activités de services.

- la création d'espaces publics. Est inscrit dans l'OAP, la réalisation d'une esplanade, d'un belvédère, d'un jardin public ainsi que le développement de cheminements doux notamment vers la Bièvre.

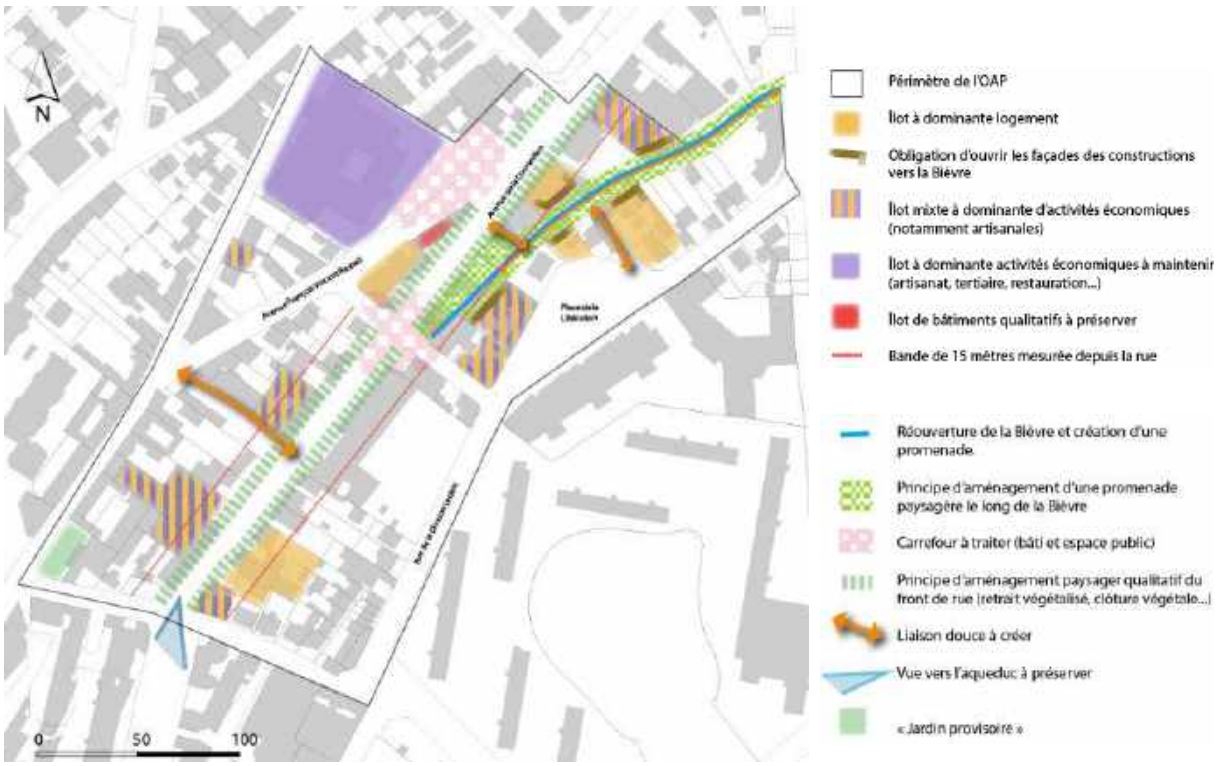
- la valorisation du paysage. Des cônes de vue ont été définis en direction du fond de vallée, du coteau et du pont-aqueduc. La valorisation du paysage urbain de proximité s'effectue notamment par de nouveaux espaces publics et la préservation du patrimoine bâti de qualité. Le projet exprime aussi plus clairement les fonctions de centralité du site en faisant évoluer la morphologie.

- l'apaisement et la sécurisation de l'avenue Paul Doumer et la création des parcours piétons / cycles entre la Bièvre et la gare, entre les équipements scolaires et culturelles. Plusieurs cheminements piétons/cycles sont tracés dans l'OAP sous forme d'escaliers, de pans inclinés, de promenade…

Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

2. L'OAP n°2 Convention

OAP n°2 abords de l'avenue de la Convention



Le secteur de l'avenue de la Convention constitue l'accroche entre le secteur de l'Hôtel de Ville et le centre ancien. Axe structurant situé en fond de vallée de la Bièvre, l'avenue de la Convention est caractérisée par une mixité fonctionnelle où les activités à dominante artisanales côtoient des sites plus résidentiels et le centre ancien commerçant. Les objectifs du PADD sont de :

-Poursuivre la requalification des avenues François Vincent Raspail et Convention et les mettre en relation avec la Bièvre. Il s'agit d'y améliorer la qualité du tissu bâti, de valoriser l'espace public, de soutenir l'usage des circulations douces, de préserver la mixité des fonctions (tel que le maintien des artisans et PMI) et de développer l'offre de logements.

L'objectif de l'OAP est de parvenir à un embellissement général de cet axe, de préserver les activités économiques et d'y accueillir de nouveaux logements. L'OAP impose également un principe de « fil vert » déployé des deux côtés de l'avenue visant à l'embellir, la verdir et l'aérer.

-Pour ce faire, certains ilots, pourraient faire l'objet de petites opérations de renouvellement urbain. L'évolution du site devra intégrer la question du lien avec le Parc du Coteau, en renforçant la présence du végétal et la bonne transition avec le secteur de l'Hôtel de Ville ainsi qu'avec le centre ancien. Des prescriptions ont été fixées afin que les hauteurs respectent l'épannelage en fond de vallée.

Par ailleurs, il est indiqué que des transitions soignées et paysagères avec les espaces résidentiels alentours devront être réalisées.

- La mise en valeur de la Bièvre pourra être l'occasion d'aménager de nouveaux espaces publics avec notamment la création d'une promenade sur les abords de la Bièvre et de chemins transversaux ou des percées visuelles au travers du bâti. Est imposé dans l'OAP, la création de véritables façades sur la Bièvre afin d'animer les abords d'une future promenade.

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

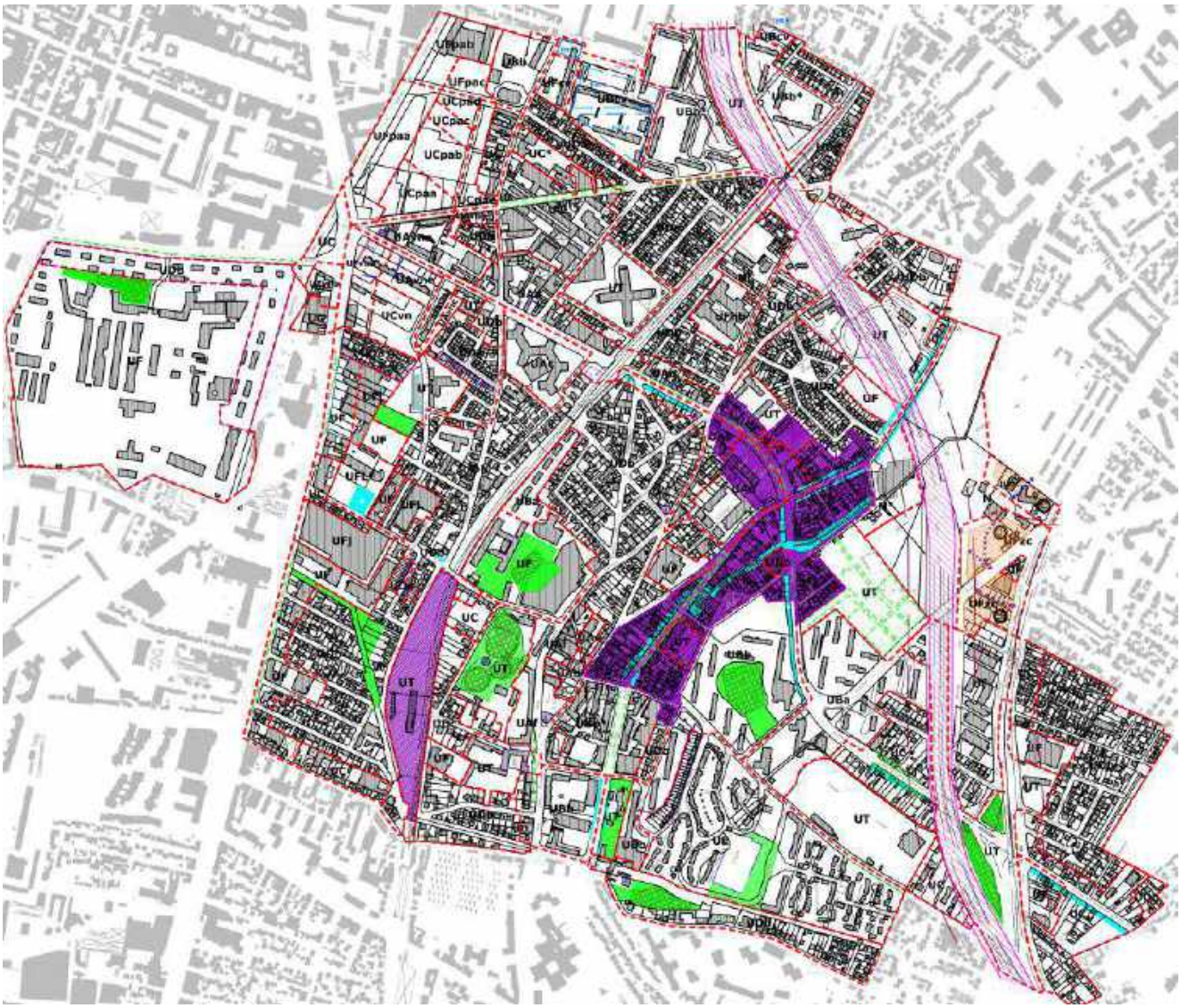
1. Les principales évolutions de la délimitation des zones au regard du PLU initial

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 2 catégories de zones, à savoir les zones urbaines (U) et les zones naturelles (N).

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des constructions et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD et des OAP.

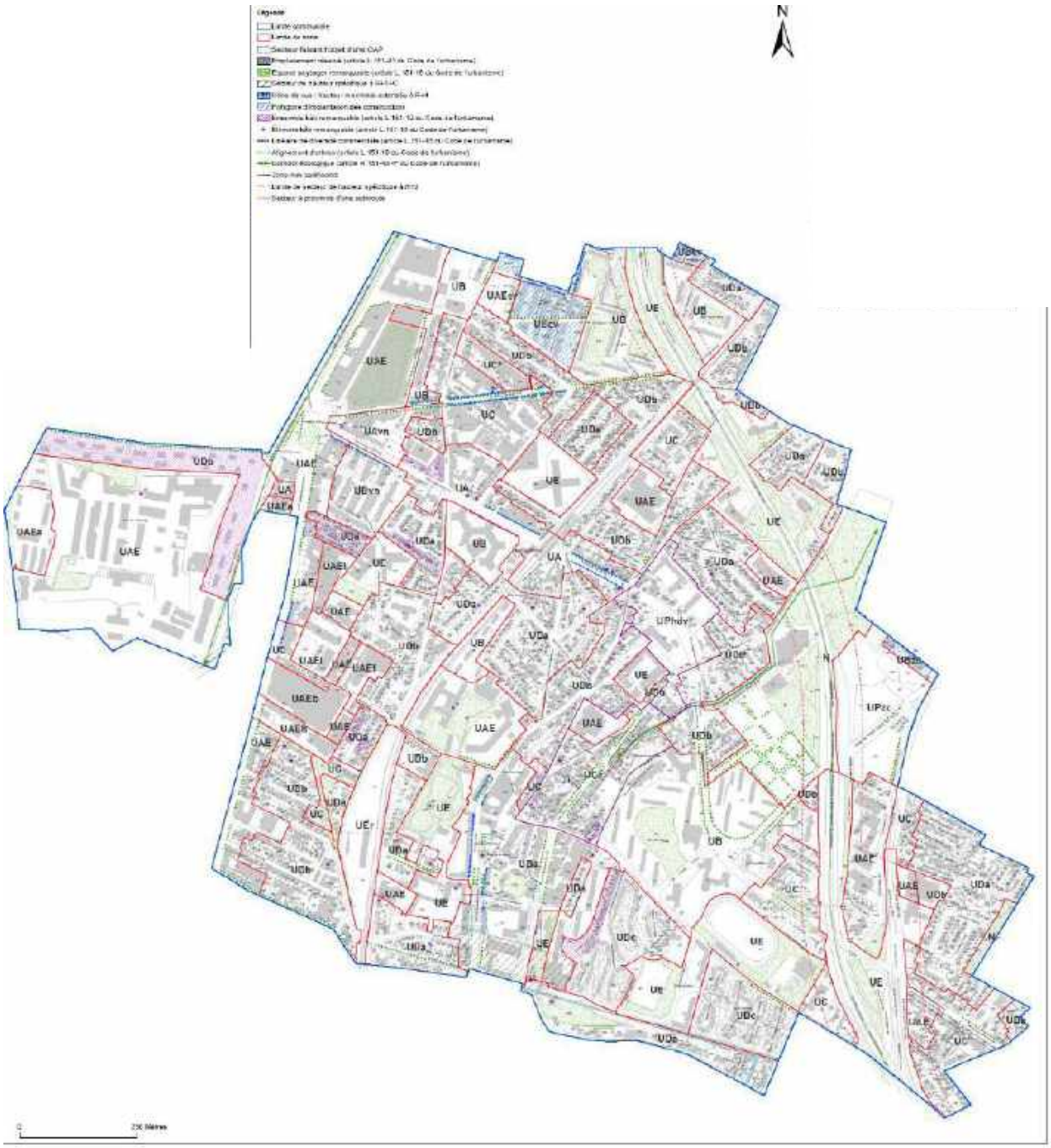
Les principales évolutions de zonage ont été apportées dans le but de mettre en œuvre le nouveau projet porté par la ville et exprimé dans le PADD.

Le plan de zonage du PLU initial :



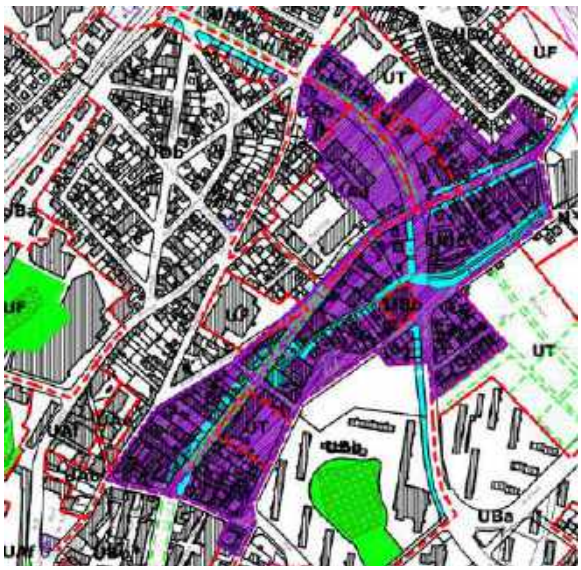
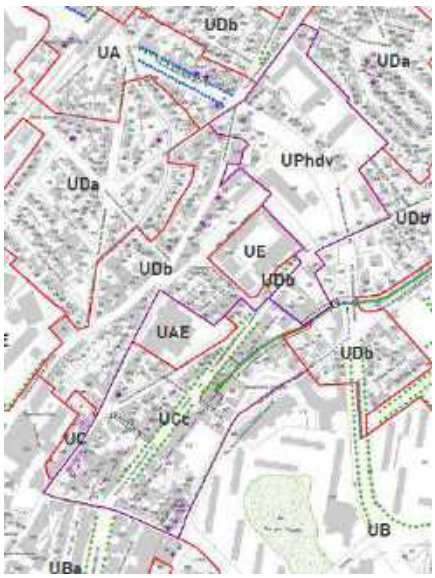
Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Le plan de zonage du PLU révisé :

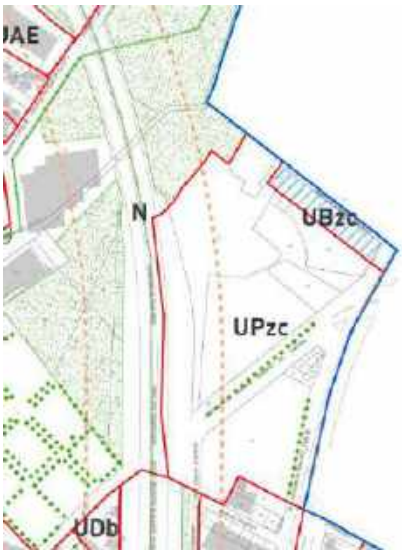


Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Ces évolutions tiennent compte des objectifs du PADD, plus particulièrement l'identification des secteurs de projet

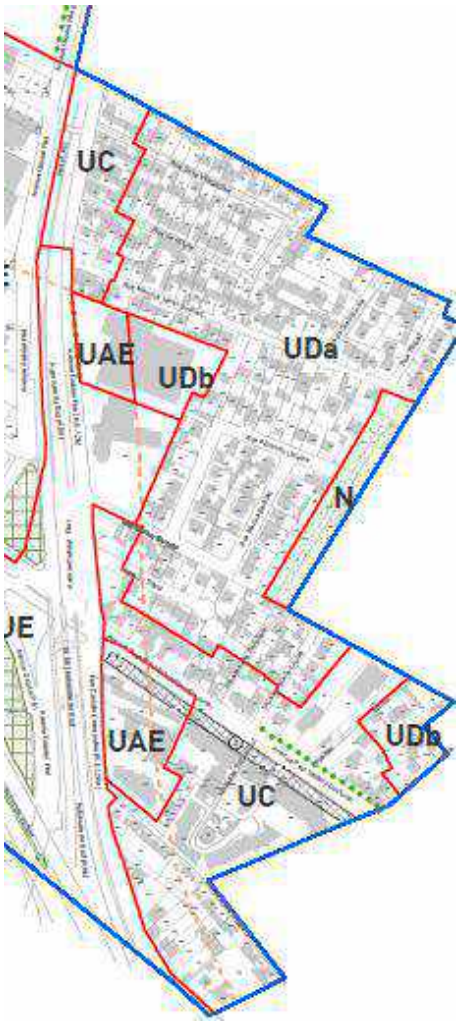
Zonage du PLU initial	Zonage du PLU révisé
	

Dans le PLU initial, les secteurs de l'Hôtel de Ville et de l'avenue de la Convention font l'objet de périmètres d'études. Dans le PLU révisé, ces périmètres sont levés puisque les études ont été réalisées. Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées. Compte-tenu des caractéristiques du projet, le périmètre de l'OAP Hôtel de Ville fait l'objet d'une zone spécifique UPhdv. Afin de mettre en œuvre l'OAP Convention, le zonage évolue de UDb (secteur de faible évolution) à UCc (secteur d'évolution plus marquée). Les règles fixées en zone UCc permettent de mettre en œuvre le projet.



Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux est en cours de re-programmation, les dispositions réglementaires du PLU actuel ne sont plus adaptées, aussi ce secteur est reclassé en zone de projet UPzc.

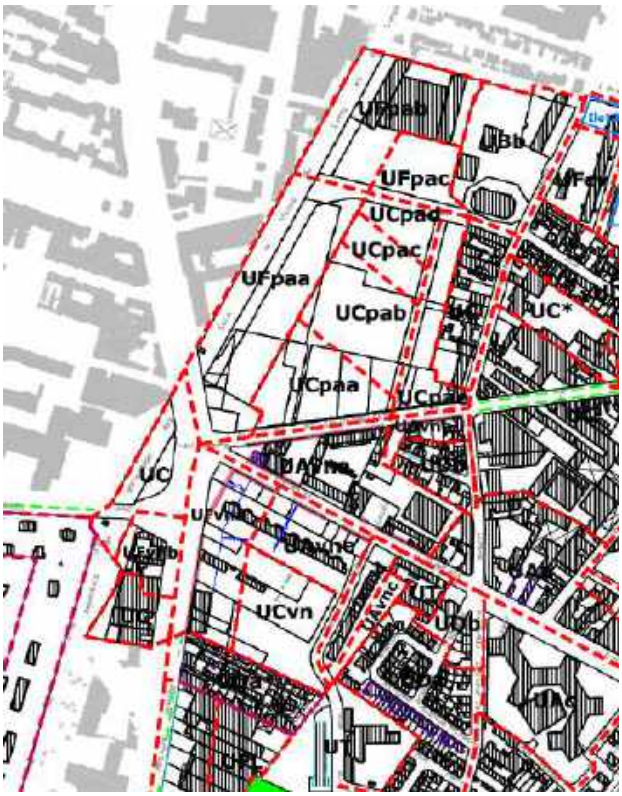
Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Zonage du PLU initial	Zonage du PLU révisé
	

Le quartier du Plateau considéré dans le PADD comme « cœur pavillonnaire », est reclassé en zone UDa.
Le terrain actuellement en friche dit « Darius Milhaud » en limite de Villejuif est classé en zone naturelle N
En vue d'une évolution à terme de l'activité située au nord de l'école Kergomard, la délimitation du site d'activités (UAE) est réduite jusqu' à la limite des secteurs à proximité des autoroutes. Une zone UDb a été délimitée en transition entre la zone d'activités et le « cœur pavillonnaire ».

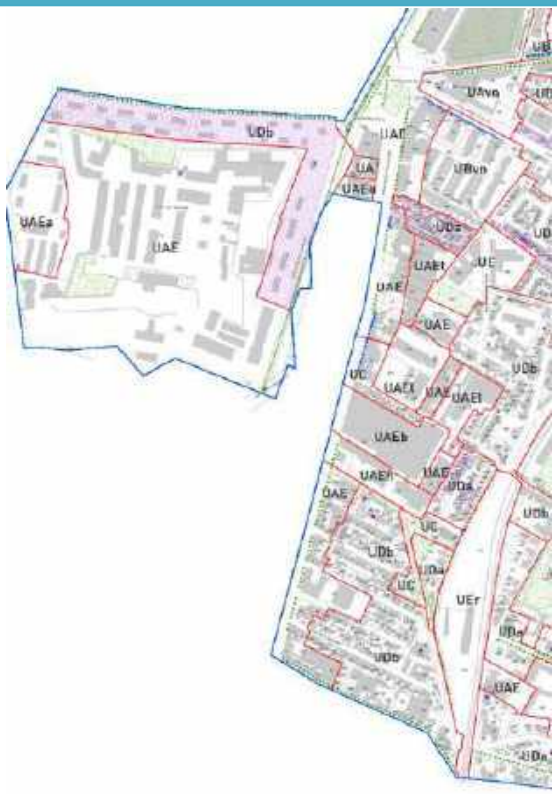
Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Ces évolutions concernent principalement la simplification du zonage. En effet, les anciens secteurs de projet aujourd'hui achevés sont réintégrés dans les autres zones urbaines

Zonage du PLU actuel	Zonage du PLU révisé
	

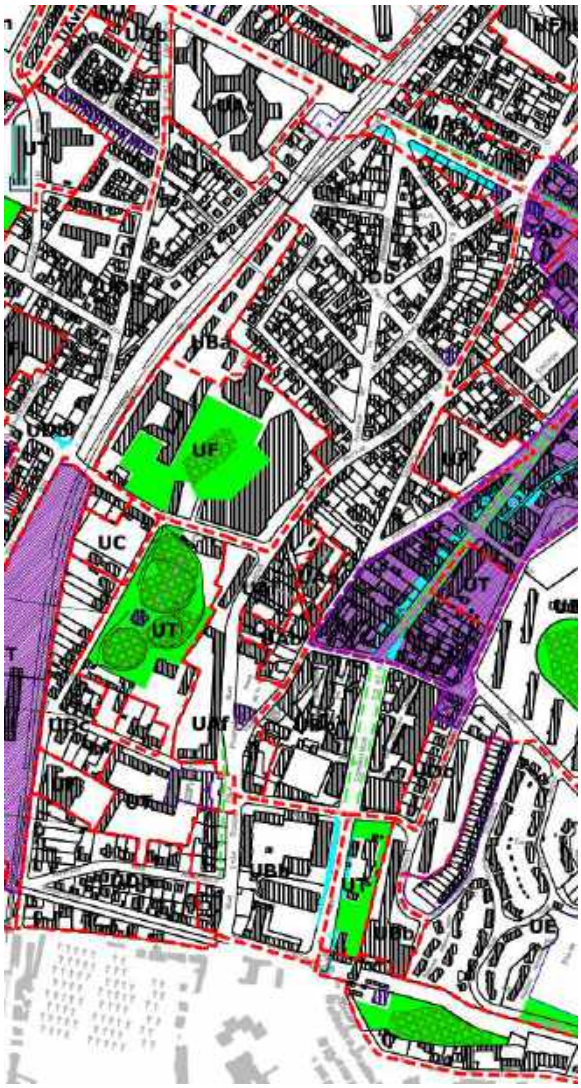
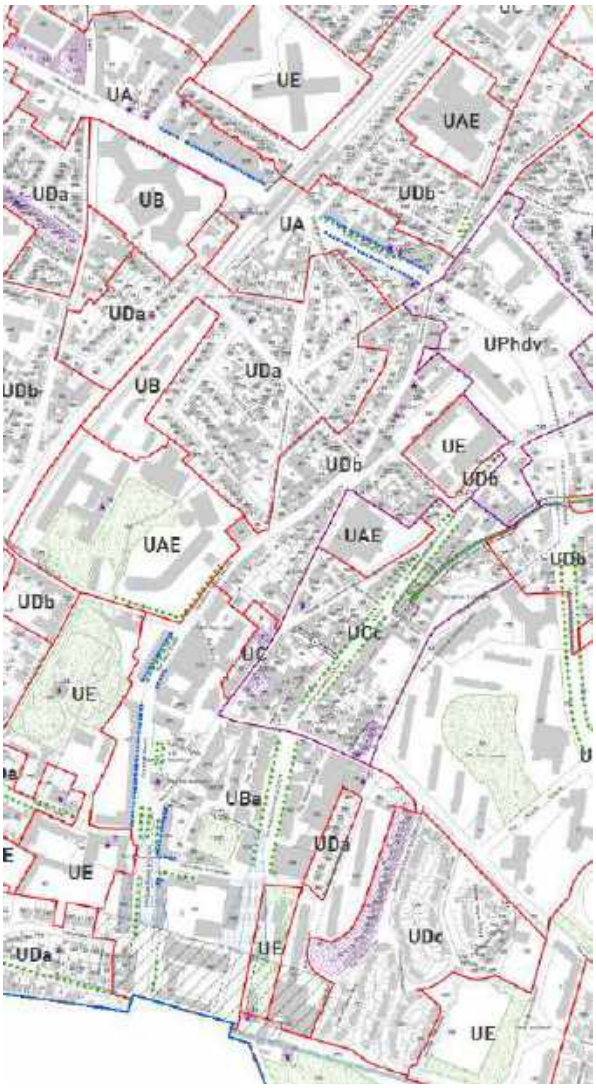
La révision du PLU est l'occasion de simplifier le zonage du PLU, aussi les zones UFpaa, UFpab,UCpaa, UCpab, UCpac, UCpad, UCpae et Ufpac (correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté achevée des Portes d'Arcueil), UFvna et Ufvnb (correspondant à la partie achevée de la Zone d'Aménagement Concerté de la Vache Noire) sont supprimées et intégrées dans les zones UAE pour les constructions à destination d' activités économiques de la Vache Noire et UB pour les constructions à destination d'habitat.
Le zonage de la Cité paysagère et des immeubles en front de rue est simplifié en une zone unique UBvn.

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Zonage du PLU initial	Zonage du PLU révisé
	

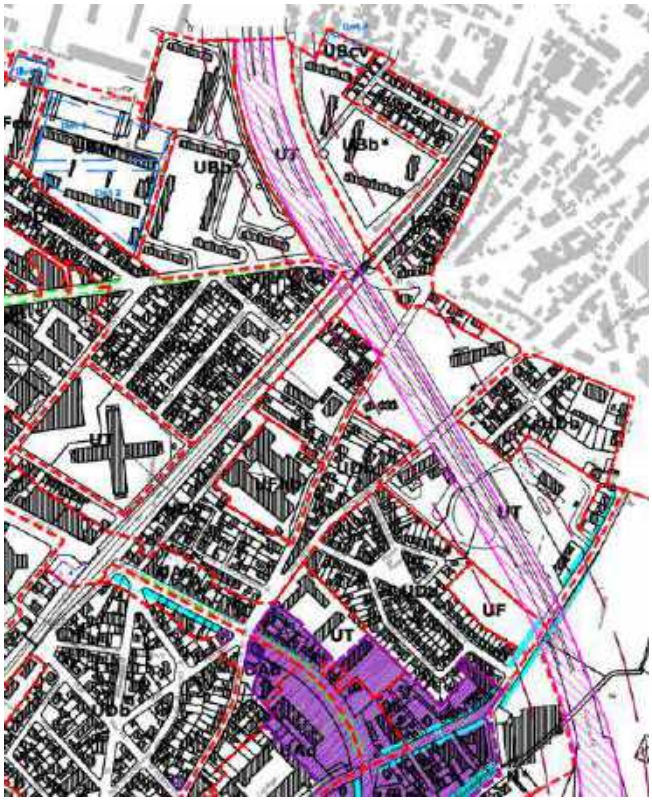
Un secteur UAEa a été créé dans l'enceinte du fort de Montrouge pour permettre une opération tertiaire.
Le périmètre d'étude sur l'emprise RATP est levé, néanmoins ce secteur est conservé en zone d'équipements.
La zone UC située rue de la gare est supprimée, l'ensemble de la zone est reclassé en zone UDb.
Un secteur UDa « cœur pavillonnaire » est délimité entre la promenade des aqueducs et la rue Paul Bert car il comprend des maisons avec grands jardins qu'il convient de préserver.
Une zone UC est délimitée sur les emprises des box et garages situés de part et d'autre de la promenade des aqueducs afin de pouvoir faire évoluer ces terrains.
La zone UAE en limite avec la promenade des aqueducs est reclassée en zone UAEh afin d'autoriser un projet de renouvellement du bâti comprenant des activités et de l'hébergement (résidence étudiante).

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Zonage du PLU initial	Zonage du PLU révisé
	

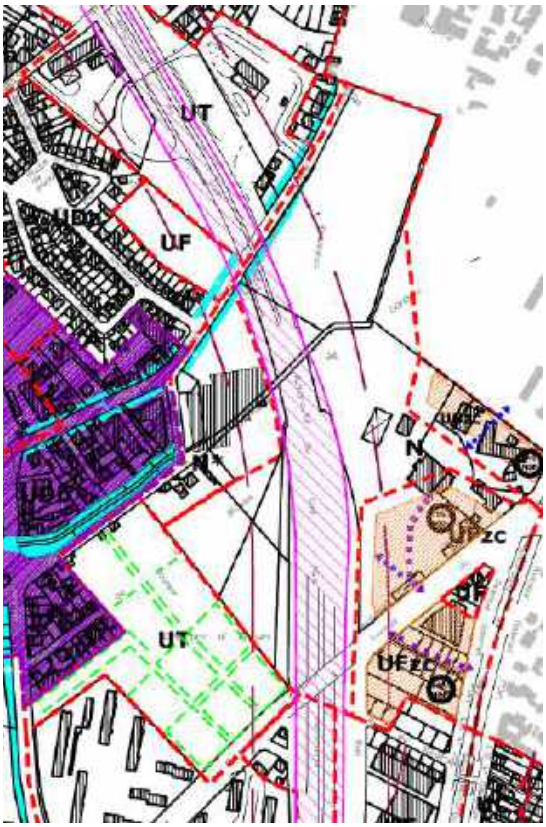
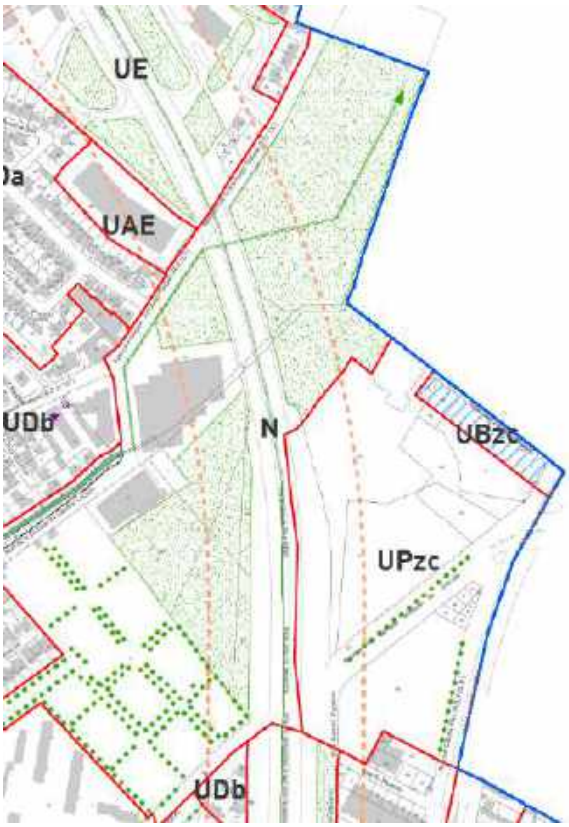
La zone UC située au sud de la rue Berthollet est reclassée en zone UDb car elle a déjà évolué.
Les secteurs UAb, UAe,UAf et UBb sont supprimés au profit d'une zone unique UBa correspond à un secteur d'ensemble collectif de fond de vallée. La cité-jardin est reclassée en zone UDc.
La délimitation des zones UDa et UDb a été revue conformément à l'identification des cœurs d'îlots pavillonnaires, des secteurs de renouvellements « au fil de l'eau » et des sites d'évolution aux abords des axes dans le respect du PADD. La cité Zola est reclassée en zone UB.
La délimitation de la zone UA a légèrement évolué pour intégrer l'îlot «Fournière » faisant l'objet d'un projet.

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Zonage du PLU initial	Zonage du PLU révisé
	

La délimitation des zones UDa et UDb a été revue conformément à l'identification des cœurs d'îlots pavillonnaires, des secteurs de renouvellements « au fil de l'eau » et des sites d'évolution aux abords des axes dans le respect du PADD.

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

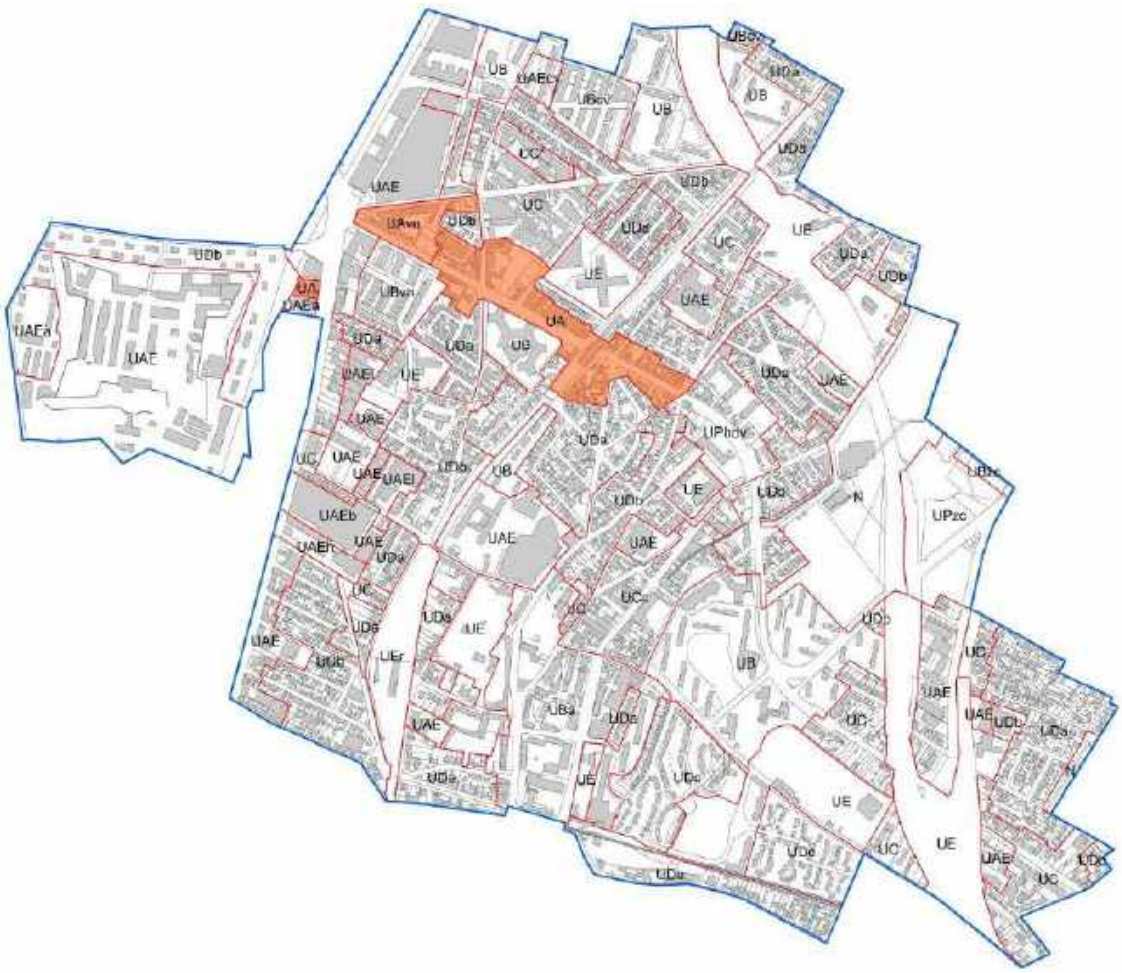
Zonage du PLU initial	Zonage du PLU révisé
	

La délimitation de la zone naturelle N a évolué sur le site du Coteau. La zone N intègre maintenant le cimetière paysager mais a été réduite en direction de l'avenue Malleret Joinville. Ces évolutions sont cohérentes avec le besoin de souplesse nécessaire à la redéfinition du projet d'aménagement du Coteau (et de la localisation des espaces verts envisagés).

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

2. Les zones urbaines

La zone UA

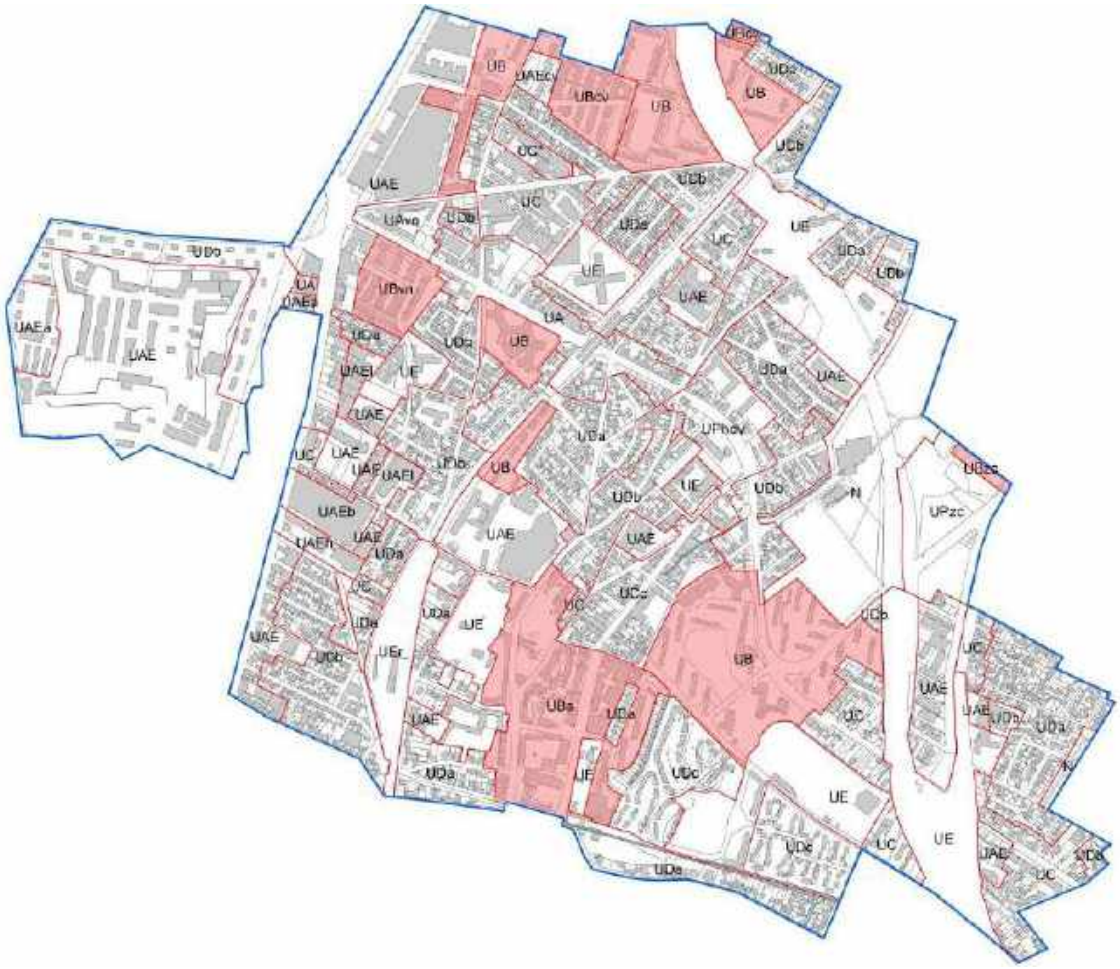


La zone UA correspond à la zone de centralité allant de la Vache Noire au quartier Hôtel de Ville. Cette zone comprend un secteur :
-La zone UAvn qui couvre l'îlot Laplace, faisant l'objet d'une zone d'aménagement Concerté de la Vache Noire en cours de réalisation.

Justification de la délimitation

des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

La zone UB

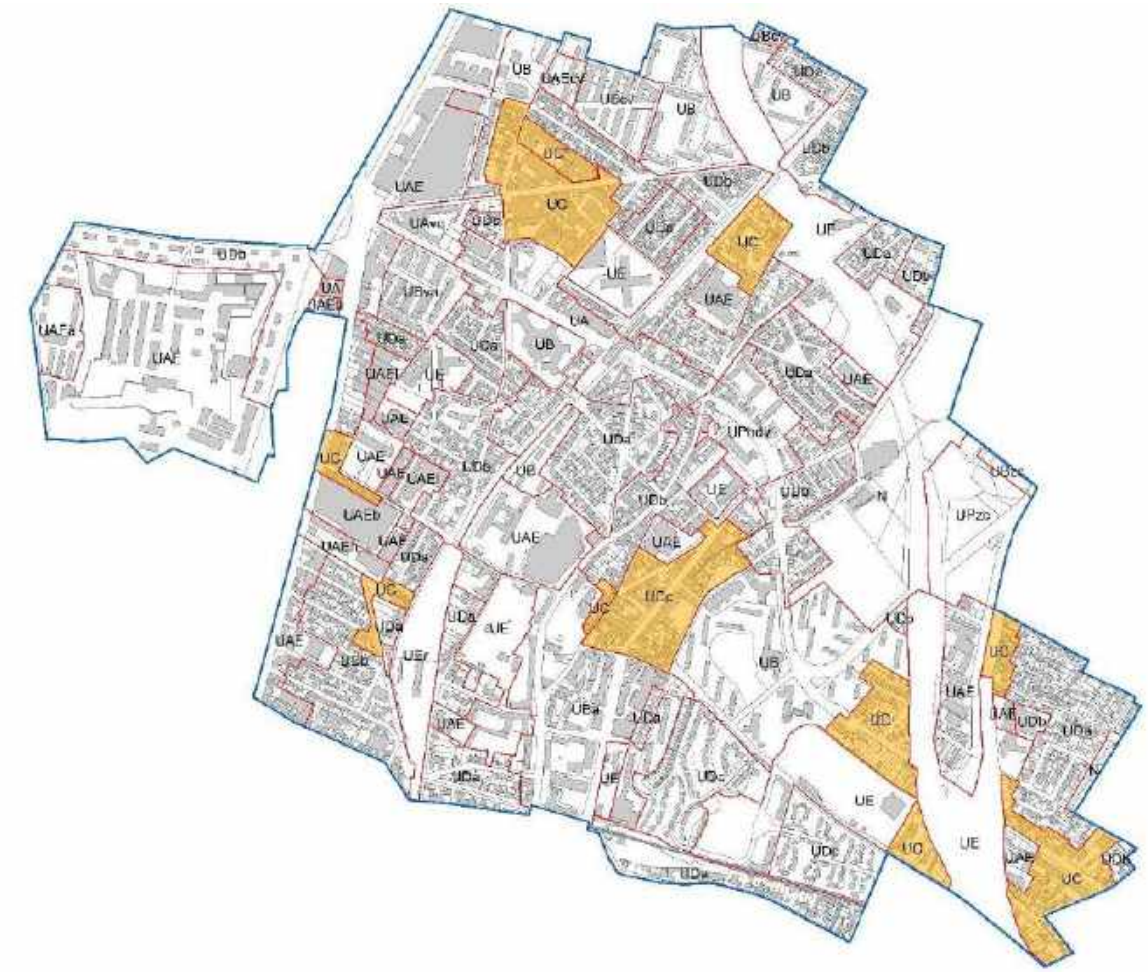


La zone UB correspond aux quartiers d'habitat collectif. Cette zone comprend également quatre secteurs spécifiques :
- La zone UBa qui correspond au secteur d'habitat collectif situé en fond de vallée, à proximité du pont aqueduc
- la zone UBcv, qui couvre les secteurs d'habitat collectif du Chaperon Vert faisant l'objet de la zone d'aménagement concerté en cours de réalisation ;
- la zone UBvn, qui couvre les secteurs d'habitat collectif de la Vache Noire faisant l'objet de la zone d'aménagement concerté en cours d'achèvement ;
- la zone UBzc qui couvre le secteur d'habitat collectif de la zone d'aménagement concerté des Coteaux en cours de réalisation.

Justification de la délimitation

des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

La zone UC

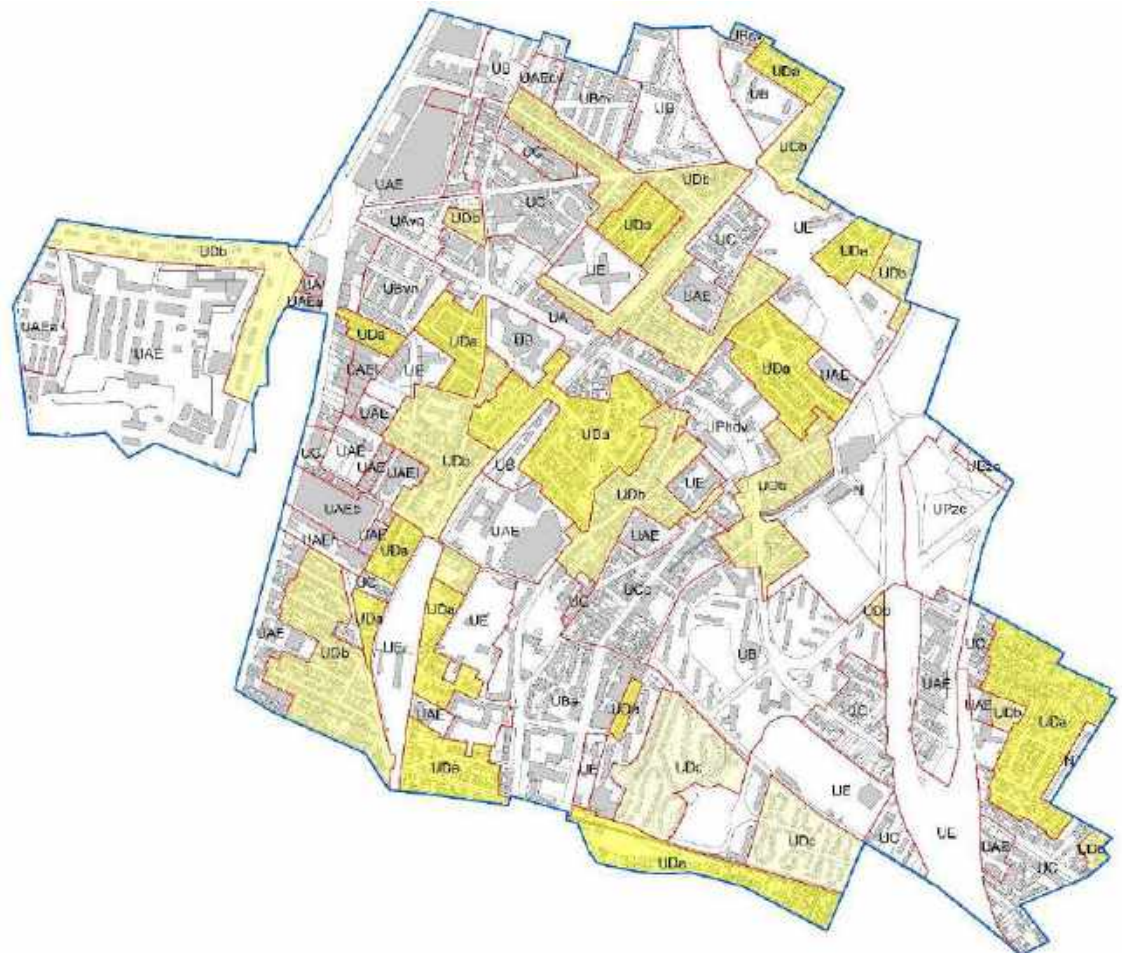


La zone UC est une zone mixte pouvant accueillir des maisons, de petits immeubles collectifs ainsi que des activités économiques. Un secteur UCc fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de part et d'autre de l'avenue de la Convention.

Un secteur UC* a été délimité entre l'avenue Lénine et l'avenue Jaurès. Il s'agit du secteur de l'école et ses abords (projet artisanal et artistiques dans le cadre de l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté).

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

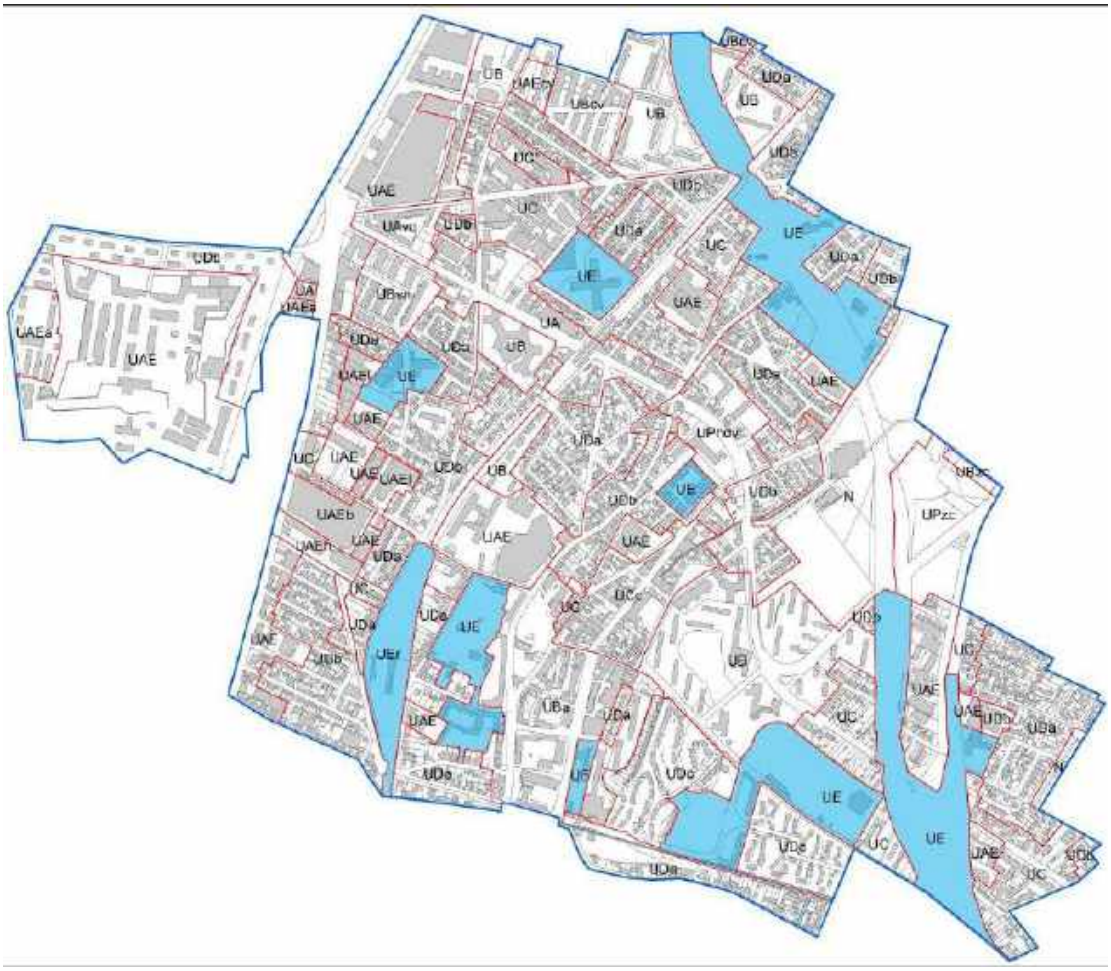
La zone UD



La zone UD correspond à la zone à dominante d'habitat individuel. Elle se divise en trois secteurs :
-La zone UDa qui correspond aux cœurs d'habitat individuel pavillonnaire ;
-La zone UDb à dominante d'habitat individuel pouvant accueillir ponctuellement de petits immeubles collectifs ;
-La zone UDc qui correspond à la cité jardin d'Arcueil.

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

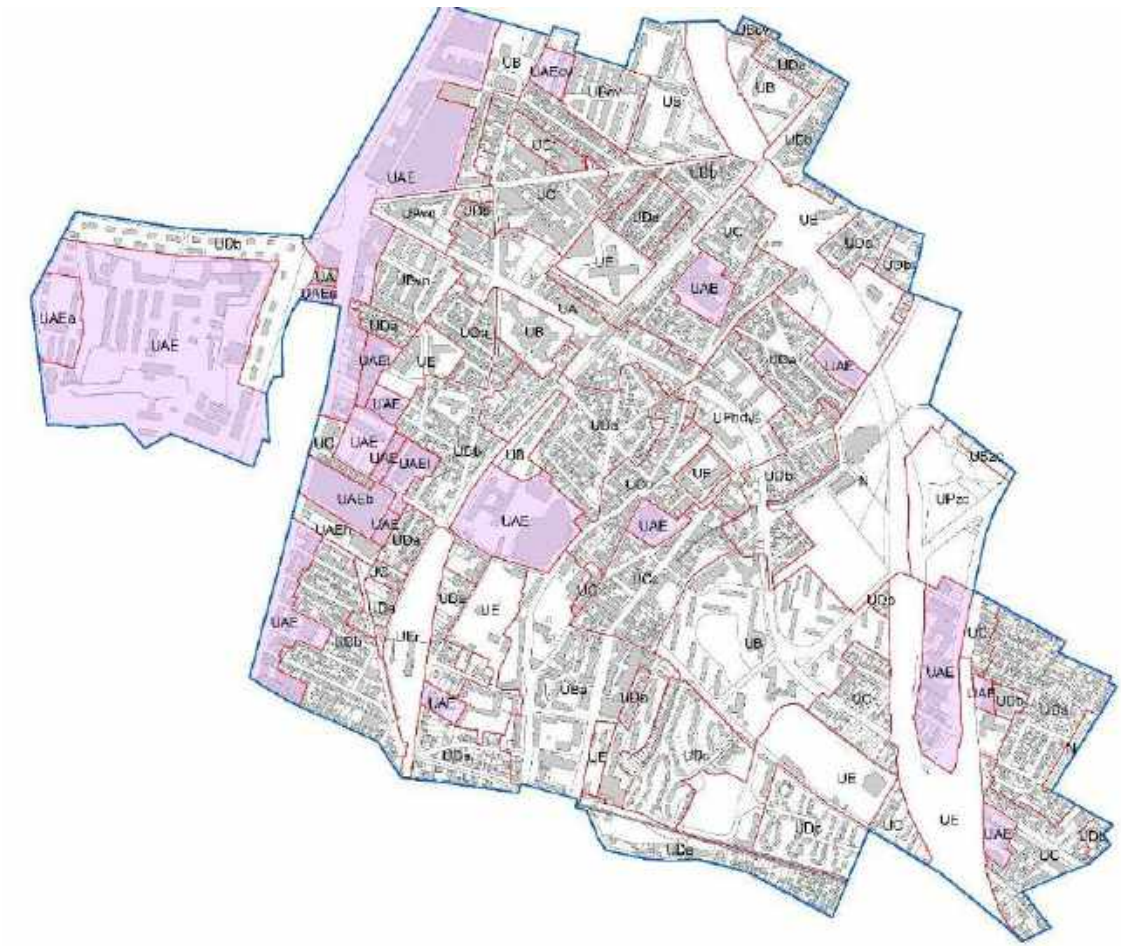
La zone UE



La zone UE correspond aux emprises des grands équipements collectifs. Cette zone comprend un secteur :
- Le secteur UER, correspondant à l'emprise ferroviaire « RATP »

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

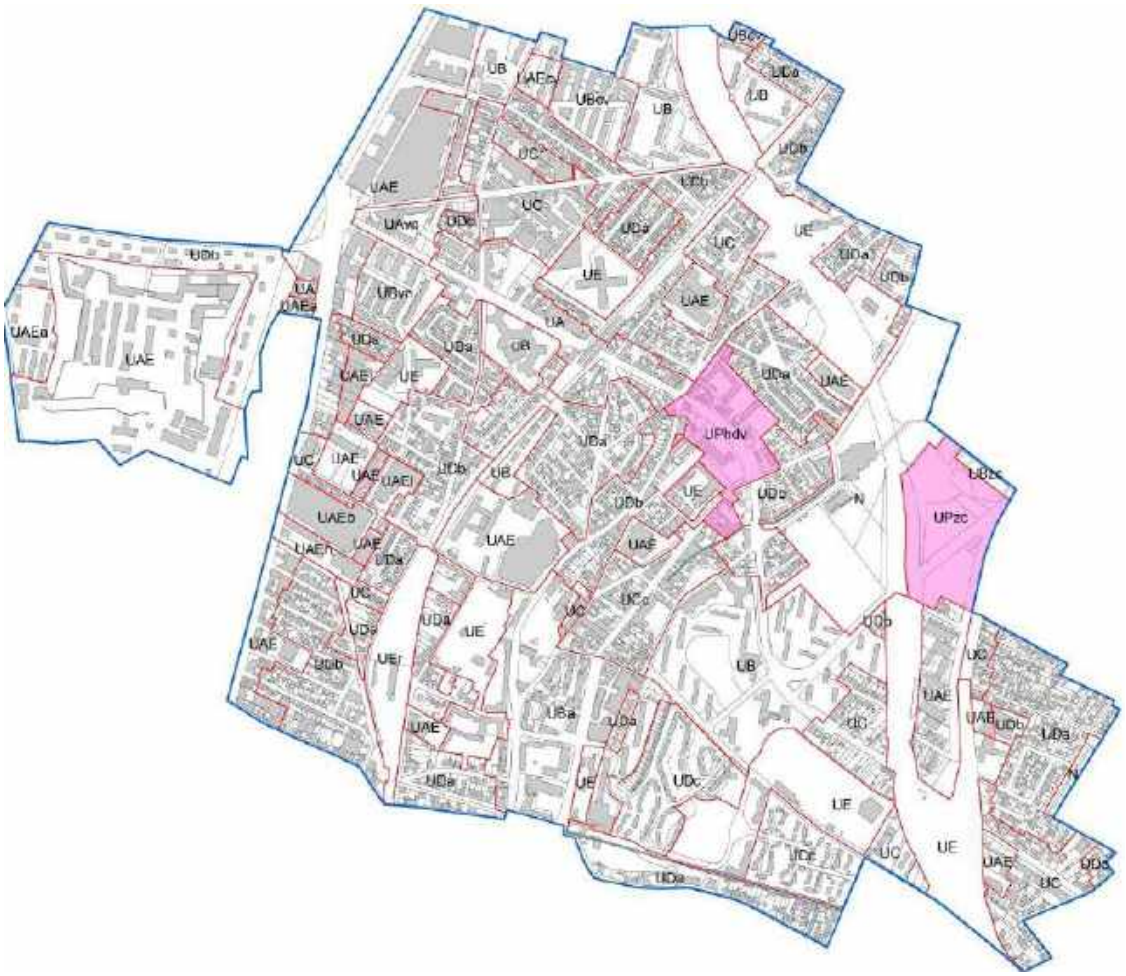
La zone UAE



La zone UAE correspond aux secteurs d'activités économiques. Elle se divise en 5 secteurs spécifiques :
- les secteurs UAEa qui correspond à la prise en compte de secteur de hauteur spécifique
- le secteur UAEb qui correspond à la prise en compte de la Zone d'Aménagement Concerté Berthollet
- le secteur UAEcv qui correspond à la prise en compte de la Zone d'Aménagement Concerté Chaperon Vert
- les secteurs UAEl qui correspond aux secteurs pouvant accueillir des logements
- le secteur UAEh qui correspond au secteur pouvant accueillir de l'hébergement

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

La zone UP

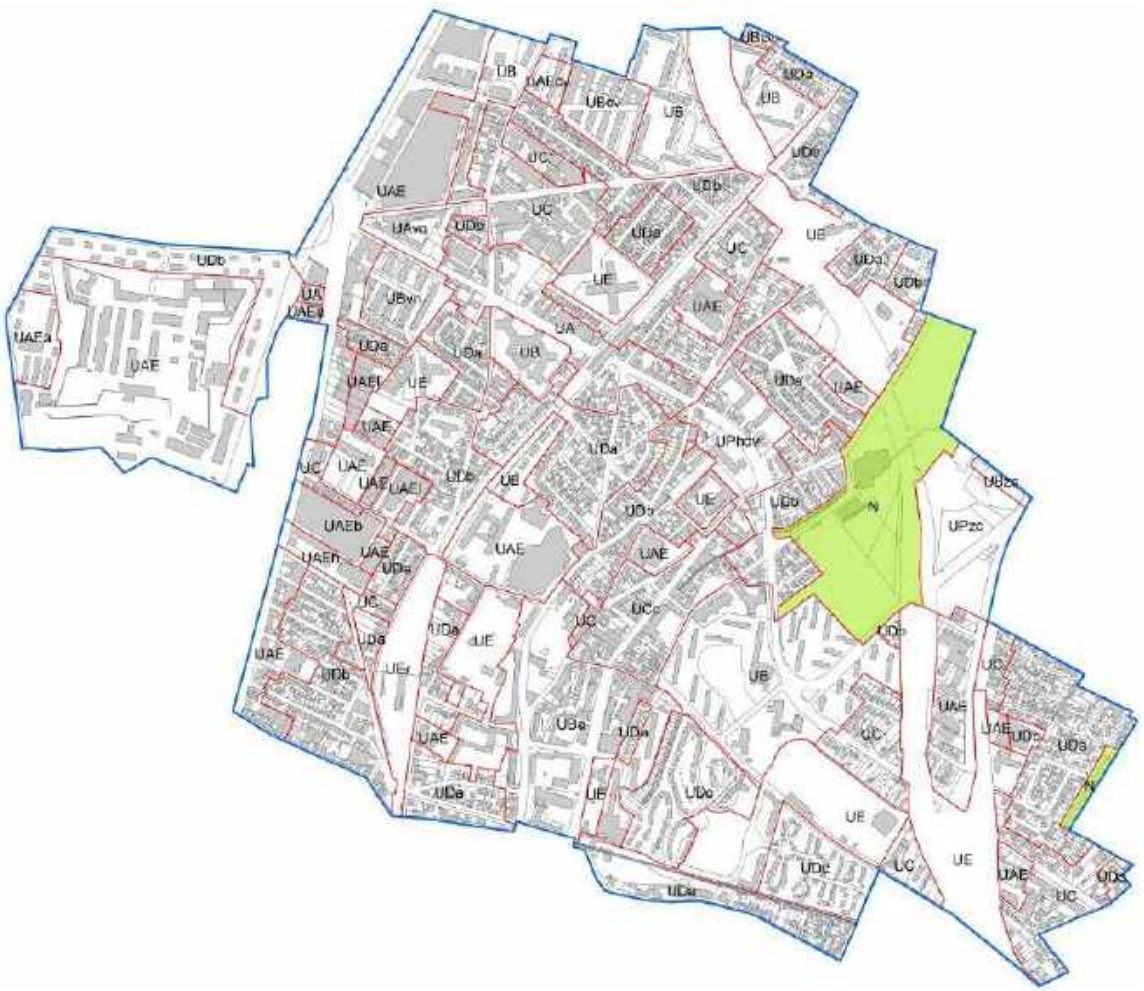


La zone UP correspond aux sites de projet. Elle comprend deux secteurs :
- UPhdv qui traduit l'OAP Hôtel de Ville. Les dispositions fixées dans l'OAP n°1 doivent être respectées.
- UPzc qui traduit le projet de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

3. Les zones naturelles : la zone N

La zone N



La zone N correspond à l'emprise du parc départemental des Coteaux, au cimetière paysager ainsi qu'à l'emprise de l'espace « Darius Milhaud » situé en limite Est du territoire.

Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Tableau de synthèse : superficie des zones

	Zones du PLU	Superficie	Pourcentage
Zones urbaines	UA	7,42 ha	3 %
	UB	35,95 ha	15 %
	UC	20,21 ha	9 %
	UD	71,61 ha	31 %
	UE	31,86 ha	14 %
	UAE	45,76 ha	20 %
	UP	8,5 ha	4 %
SOUS-TOTAL		221,3 ha	95 %
Zone naturelle	N	10,72 ha	5 %
SOUS-TOTAL		10,72 ha	5 %
TOTAL		232,98 ha	100

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Introduction

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme d'Arcueil ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixées dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « *Projet d'aménagement et de développement durables* ». Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur les 4 axes du PADD à savoir :

-Inscrire la dimension environnementale du développement durable au cœur du projet de territoire

-Rester une ville populaire, solidaire, dynamique et accueillante pour tous

-Agir pour une ville agréable à l'identité marquée

-Poursuivre un développement équilibré du territoire en maîtrisant la densification

Les dispositions réglementaires du PLU répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois GRENELLE, ENE, ALUR, …

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments. La règle d'urbanisme s'articule, avec les orientations définies par les documents de planification supra-communaux tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le SRCAE, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 28 décembre 2013.

Enfin, le règlement a été rédigé selon la nouvelle organisation suite :

-à la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

-à l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme,

-au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme, modernisation du PLU.

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD selon

1. Les destinations et sous-destinations des constructions

Destinations / sous destinations	UA	UB	UC	UD	UE	UAE	UP	N
Habitation								
Logement								
Hébergement								
Commerce et activités de service								
Artisanat et commerce de détail								
Restauration								
Commerce de gros								
Activ. de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
Hébergement hôtelier et touristique								
Cinéma								
Équipements d'intérêt collectif et services publics								
Bureaux et locaux accueillant du public des admin. pub.								
Locaux techniques et industriels des admin. pub.								
Établissements d'enseignement, de santé et d'action soc.								
Salles d'art et de spectacles								
Équipements sportifs								
Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire								
Industrie								
Entrepôt								
Bureau								
Centre de congrès et d'exposition								
Exploitation agricole et forestière								
Exploitation agricole								
Exploitation forestière								

Autorisé Interdit Soumis à condition

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Le chapitre 1 a été rédigé en tenant compte de la spécificité de chaque zone. Plusieurs zones ont un caractère mixte alors que d'autres ont vocation à accueillir des constructions spécifiques.

•Les zones mixtes (UA, UB, UC, UD, UP)

Le PADD d'Arcueil a pour objectif d'introduire de la mixité sociale et fonctionnelle dans tous les quartiers ainsi l'ensemble des zones urbaines hormis les zones spécifiques liées aux grands équipements (UE) ou à l'accueil d'activités économiques (UAE) autorise un grand nombre de destinations mêlant habitation, commerces et activités de service, équipements et activités du secteur tertiaire.

La zone UA correspond à la zone de centralité allant de la Vache Noire à l'Hôtel de Ville. Elle accueille plusieurs fonctions, le règlement y autorise les logements, les commerces, les bureaux, les services ou encore l'artisanat et la restauration qui doivent cependant rester ponctuels (limitation en terme de surface par exemple). En revanche, les constructions à destination de commerce de gros, ou d'industrie, qui n'ont pas vocation à s'insérer dans un pôle de centralité tel que l'avenue Laplace / Doumer, sont interdites.

La zone UB, qui correspond aux quartiers d'habitat collectif, a une vocation logement plus affirmée. Pour autant, afin de développer la mixité fonctionnelle dans tous les quartiers, les commerces et les bureaux sont autorisés.

Les zones UC et UP correspondent aux zones les plus mixtes aux abords des grands axes

Le règlement prend en compte ces spécificités, ainsi elles peuvent accueillir, comme c'est déjà le cas, des logements, de l'hébergement, des commerces et activités de service, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier, des équipements, ou encore des bureaux.

Dans cet objectif de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement prévoit des prescriptions particulières :

Pour les programmes de logements de plus de 800 m² où 25 % de logements sociaux est imposé au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

le long de certains linéaires (L151-16) de manière à privilégier une recomposition plus urbaine avec des commerces, services, équipements, bureaux en rez-de-chaussée et des logements ou autres activités aux étages.

La zone UD accueille, de manière préférentielle, les habitations, néanmoins afin de conforter la mixité propre à Arcueil, cette zone accueille également des commerces et des bureaux. En UDa (cœur pavillonnaire), la création de nouveaux logements est conditionnée par la réalisation ou la conservation d'espaces verts de pleine terre par logement afin de conserver des cœurs d'îlots verts, limiter une imperméabilisation trop forte des terrains et réduire ainsi les îlots de chaleur.

- **Les zones d'activités économiques (UAE)**

La zone UAE regroupe les zones d'activités. Les constructions autorisées sont essentiellement des constructions à usage d'activités économiques (industrie, artisanat, bureaux, commerce de gros, entrepôts, etc.). L'habitat est limité au gardiennage hormis dans les secteurs UAEl et UAEh où l'hébergement et le logement sont autorisés sous conditions. Ces secteurs se situent à l'interface entre les activités situées sur la RD 920 et le quartier pavillonnaire gare Arcueil-Cachan.

- **Les zones d'équipements (UE)**

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, les principales emprises d'équipements existantes sont classées en zone UE. Le règlement n'autorise pas d'autres modes d'occupation du sol que les équipements d'intérêt collectif. Toutefois, l'habitat correspondant aux besoins de gardiennage, sous conditions d'être liées à la vocation de la zone, est autorisé.

- Les zones naturelles (N)

La zone N couvre les espaces naturels et de loisirs. Il s'agit d'une zone inconstructible. Seuls les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés.

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD selon

2. La dimension des constructions

Le chapitre 2 traite de la volumétrie et de l' implantation des constructions

Zone	Emprise au sol des constructions	Justification
UA	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la surface de l'unité foncière. Dans la zone UAvn, il n'est pas fixé de règle. Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.	Ces dispositions prennent en compte la densité actuelle du pôle de centralité. L'objectif est de permettre des évolutions tout en garantissant le maintien d'espaces libres et d'espaces verts. Dans la continuité du PLU actuel, il n'est pas fixé de règle en zone UAvn afin de permettre la réalisation du projet prévu sur l'îlot Laplace dans le cadre de l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté Vache Noire. Une majoration d'emprise au sol des rez-de-chaussée occupés par des commerces et activités est octroyée afin d'encourager la réalisation de commerces et d'activités de service et ainsi contribuer au dynamisme de l'avenue Laplace/Doumer Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision L'emprise au sol de la zone UA était de 80 %, elle a été diminuée de 10 % afin d'ajouter une proportion d'espaces verts sur les unités foncières
UB	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la surface de l'unité foncière. Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière. En UBcv, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% du polygone En zone UBzc et UBvn : il n'est pas fixé de règle	L'emprise maximale prend en compte l'existant et permet de préserver les espaces verts. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Cette règle n'a pas évolué. Une majoration de l'emprise au sol des rez-de-chaussée occupés par des commerces et activités est octroyée afin de contribuer à la mixité fonctionnelle
UC	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière. En UC*, l'emprise au sol maximale est fixée à 80% En UC, Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière ou 80% dans l'OAP (UCc).	Ces dispositions prennent en compte les densités existantes. Elles permettent une certaine évolution tout en préservant un minimum d'espaces non bâtis et d'espaces verts. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Cette règle n'a pas évolué. Une majoration de l'emprise au sol des rez-de-chaussée occupés par des commerces et activités est octroyée afin de contribuer à la mixité fonctionnelle

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Emprise au sol maximale des constructions	Justification
UD	Dans la zone UDa, L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes : •Pour les premiers 300 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 50 %, •Pour les m² compris au-delà de 300 m² et jusqu'à 400 m², l'emprise est de 40 %, •Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 30 %. Dans la zone UDb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière. Dans la zone UDb, lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière. Dans la zone UDc, l'emprise au sol doit être en compatibilité avec les dispositions du plan masse ci-annexé, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Pour la zone UDa, cette règle permet l'évolution des constructions existantes (extension) ou le renouvellement du bâti (nouvelle construction) avec l'objectif de conserver des gabarits de maisons et des espaces de jardins. Pour la zone UDb, l'emprise au sol donne la possibilité de réaliser une évolution plus marquée du bâti dans le respect des objectifs du PADD. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision La règle d'emprise au sol de la zone UDa a été modifiée afin de prendre en compte la réalité du parcellaire . En effet, 80% du foncier fait moins de 400 m². L'emprise au sol a donc été légèrement diminuée (d'environ 10 %) pour les petites parcelles jusqu'à 400 m² pour permettre la conservation d'espaces verts de pleine terre même sur des petites parcelles. L'emprise au sol est équivalente à celle du PLU actuel pour les parcelles de plus de 400 m². Dans les zones UDb et UDc, la règle n'a pas évolué.
UE	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.	Cette emprise de 60 % permet de garantir un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis pour assurer une insertion urbaine de qualité. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas d'évolution
UAE	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière. En secteur UAEa et UAEcv, il n'est pas fixé de règle.	L'emprise au sol autorisée est importante ce qui permet de faire évoluer la zone d'activités. Dans la continuité du PLU actuel, il n'est pas fixé de règle en UAEa et UAEcv afin de permettre la réalisation des projets prévus dans ces secteurs. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision L'emprise au sol a été diminuée de 10 % afin de pouvoir conserver des espaces verts y compris dans les zones d'activités

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Emprise au sol maximale des constructions	Justification
UP	Il n'est pas fixé de règle UPhdv : pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol est fixée à 70 % de la surface l'unité foncière, et à 80 % si le rez-de-chaussée est occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services.	Cette zone fait l'objet de projets d'ensemble. La règle est souple de manière à favoriser la réalisation des projets tout en sachant qu'une OAP sur le secteur Hôtel de Ville et les cahiers des charges de cession dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté Coteaux permettent par ailleurs de garantir des projets respectueux et une intégration urbaine adaptée. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Cette zone a été créée aussi il s'agit de nouvelles dispositions.
N	L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de l'unité foncière	L'objectif est de préserver l'aspect naturel de cette zone. L'emprise au sol autorisée est donc faible. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement par rapport au PLU actuel

Zone	Hauteur des constructions	Justification
UA	La hauteur des constructions est fixée à : En UA : 18 m En UAvn : 25 m	Les règles de hauteur visent à maintenir des gabarits cohérents avec les constructions existantes, Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement par rapport au PLU actuel
UB	La hauteur des constructions est fixée à : UB : 24 m égout ou acrotère et 27 m faitage UBa : R+5 : 18 m UBzc : 116 NGF UBvn : 35 m UBcv : îlot 1 et 2 : 24 m Ilot 3 : 26 m Ilot 4 : 21 m	La règle de hauteur vise à conserver pour chaque secteur, une hauteur maximale équivalente à celle des constructions existantes de manière à préserver l'unité et l'harmonie des formes urbaines actuelles. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Peu de changement par rapport au PLU actuel Un secteur UBa a été créé afin de limiter la hauteur en fond de vallée à proximité du pont-aqueduc
UC	En UC, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m. En UC* : 21 m. En UCc: R+2 ou R+3	La règle de hauteur permet de faire évoluer le bâti tout en préservant le fond de vallée en secteur d'OAP. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de modification hormis dans le secteur UCc où la hauteur est réduite afin de préserver le fond de vallée.

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Hauteur des constructions	Justification
UD	En UDa : 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. En UDb : 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 10 mètres, le dernier étage doit être traité en attique avec un retrait de 3 mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur sauf : - pour les façades sur rue ; - si la ou les constructions s'accolent à une ou plusieurs constructions existantes d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres présentant un ou des pignons en limite séparative La hauteur maximale est de 10 mètres si le traitement en attique du dernier étage nuit à l'aspect extérieur de la construction. En UDc : 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et à 11 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux est limité à R+1+combles	Cette règle a été ajustée au regard de la nouvelle emprise au sol autorisée. Un dispositif spécifique a été instauré pour limiter l'impact des constructions qui atteindront la hauteur maximale sur le tissu environnant. L'objectif de cette règle est donc de permettre une meilleure constructibilité des terrains tout en maintenant des gabarits cohérents, en harmonie avec les constructions existantes et ne remettant pas en cause la qualité urbaine de ces secteurs. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision En zone UDa, pas de changement sur la hauteur maximale toutefois la hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse a été abaissée à 7 m afin de respecter les gabarits de maisons En zone UDb, la hauteur est augmentée à 12 m afin de permettre une évolution plus marquée du bâti, toutefois des mesures sur le traitement du dernier niveau permettent de garantir une bonne insertion des constructions. Pas de changement en UDc
UE	La hauteur maximale est fixée à 15 m.	Cette règle prend en compte les constructions existantes. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement
UAE	La hauteur maximale des constructions est fixée à : UAE: 18 mètres. UAEa : 35 m. UAEb :21 m UAEcv :33 m UAEl et UAEh : 15 ou 21 m suivant la destination de la construction À proximité RD 920 : 21 m sur 20 m puis 21 m à 10 m. Pour les constructions existantes à destination d'habitation : 7 m à l'égout ou à l'acrotère et 10 m au faîtage	La hauteur maximale autorisée tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maitriser les évolutions futures des constructions. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Hauteur des constructions	Justification
UP	La hauteur maximale est fixée à : UPhdv : par îlot et par nombre de niveaux sur l'OAP n°1 UPzc : 119,5 NGF.	Cette zone fait l'objet de projets d'ensemble. Cette règle a été mise en place, en cohérence avec ce qui est indiqué dans l'OAP, dans l'objectif de permettre sa réalisation. La hauteur de la zone UPzc reprend celle de l'actuelle zone UFzc Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Cette zone a été créée aussi il s'agit de nouvelles dispositions qui traduisent le nouveau projet de territoire
N	La hauteur maximale est fixée à 12 m	Cette règle prend en compte les constructions et aménagements existants. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement

Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques	Justification
UA	Dans la zone UA, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2m. En UAvn, alignement ou retrait	Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions caractéristiques des zones de centralité en permettant l'alignement sur rue. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement Pas de retrait minimum en UAvn pour permettre la réalisation du projet
UB	En UB : Alignement ou retrait avec un minimum de 4m. UBcv et UBzc, les constructions peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation Mise en valeur du pont aqueduc : Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 m minimum compté à partir de l'alignement de la rue Raspail et de la rue Convention conformément aux zones non aedificandi identifiées sur le plan de zonage	La règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement est souple car il s'agit de résidences implantées sur des emprises foncières très différentes. Il convient donc de fixer des règles souples qui ne constituent pas un frein aux projets à venir. L'implantation dans les polygones permet la réalisation des projets prévus en UBcv et UBzc Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement hormis la mise en place de la règle de retrait spécifique aux abords des rues Raspail et Convention dans un objectif de mise en valeur du pont aqueduc

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques	Justification
UC	les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En UCc, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres. Les marges de reculement devront en priorité être traitées en espaces verts.	Cette règle n'a pas évolué. Elle correspond aux implantations des constructions existantes et permet une certaine souplesse pour d'éventuels projets de réhabilitation ou de création de nouvelles constructions. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement. Pour le secteur compris dans l'OAP aux abords de la rue de la Convention UCc, une règle de retrait a été instaurée dans un objectif de mise en œuvre du « fil vert », végétalisation de l'axe
UD	En UDa et UDb, les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres. En UDa et UDb, pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En UDa et UDb, les marges de reculement doivent être traitées en priorité en espace vert. En UDc, les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les dispositions du plan de masse ci-annexé.	Ces règles permettent une implantation assez souple des constructions et respecte les principes d'implantation des constructions déjà existantes au sein de la zone. Le recul imposé ou possible entre la voie et la construction doit obligatoirement être conservé en priorité en espaces verts afin de participer à la végétalisation des rues Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Une distinction d'implantation entre les constructions existantes et les constructions nouvelles a été faite en UDa et UDb afin de participer à la végétalisation des » frontages » pour les constructions nouvelles et en laissant une implantation souple comme c'est le cas actuellement pour les travaux sur les constructions existantes
UE	Alignement ou retrait de 4 m minimum	Cette règle prend en compte les constructions existantes et garantit un bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques	Justification
UAE	Alignement ou retrait de 4 m minimum. Obligation d'implantation à l'alignement aux abords de la RD 920	Cette disposition est relativement souple, elle tient compte des situations existantes diverses et permet des évolutions. L'implantation obligatoire à l'alignement a été fixée dans un objectif de recomposition et restructuration urbaine de l'axe constitué par la RD 920 Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement
UP	Alignement ou retrait. Pas de minimum de retrait	Cette zone fait l'objet de projets d'ensemble. La règle est souple de manière à favoriser la réalisation des projets tout en sachant qu'une OAP sur le secteur Hôtel de Ville permet par ailleurs de les encadrer. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Nouvelles dispositions souples afin de mettre en œuvre les projets
N	Retrait 5 m minimum	Cette règle permet de conserver un recul des constructions en zone naturelle et ainsi de limiter les impacts des constructions dans leur environnement. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Justification
UA	UA Dans la bande 20 m : Implantation en limite latérale ou retrait. implantation en retrait fond de parcelle Au-delà de la bande de 20 m : retrait toutes limites UAvn : implantation toute limite ou retrait Distance de retrait L=4/5 H si baie principale avec mini de 5 m L=1/2H si pas de baie principale avec mini 2,50 m En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 m par limite.	Les dispositions fixées visent à conserver une implantation similaire à celle des constructions existantes afin de s'inscrire dans la continuité. En cas de recul, des prescriptions sont prévues afin d'assurer un niveau d'éclairement satisfaisant. Une règle sur les pignons est définie afin de limiter l'impact des façades aveugles. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement hormis les distances de retrait qui sont légèrement assouplies afin de favoriser la réalisation de projet en renouvellement urbain

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Justification
UB	UB Dans la bande de 20 m : <inf à 15 m de large : en limite latérale ou retrait 15<30m de large : 1 limite latérale ou retrait =ou> 30 m de large : en retrait des limites latérales Dans tous les cas retrait des limites de fond Au-delà de la bande de 20 m : En retrait de toutes limites UBcv, UBzc : librement dans les polygones En UBvn : implantation en limite si pas de baie ou limite avec le parc ou en retrait UB : L=H avec 8 m si baie principale L=H/2 avec 2,5 m si pas de baie UBcv : 8 m de la façade située en vis-à-vis de la limite UBvn : L=H avec 6 m si baie principale L=H avec 4 m si baie secondaire L=H/2 avec 2,5 m si pas de baie En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 m par limite.	La règle d'implantation des constructions sur les limites séparatives est adaptée suivant la largeur des terrains. Cela permet une certaine souplesse d'implantation en limite latérale pour les terrains étroits. En cas de retrait, la distance est suffisante pour assurer l'éclairement des pièces et garantit le maintien d'espaces libres. Une règle sur les pignons est définie afin de limiter l'impact des façades aveugles. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement
UC	UC en limite séparative latérale ou en retrait. En retrait des limites séparative de fond de parcelle. UC* en limite ou retrait. Si limite avec UD, en limite séparative ou retrait si H<15m. Distance en cas de retrait : L= 4/5ème de H en cas de baies principales L=1/2H si pas de baies principales. En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 m par limite.	Cette règle est souple de manière à ne pas constituer un frein aux projets à venir que ce soit en termes de réhabilitation ou en vue de nouvelles constructions. En cas de retrait, les distances imposées permettent de garantir des espaces de respiration, des percées visuelles, mais aussi un éclairement suffisant de l'intérieur des constructions. Une règle sur les pignons est définie afin de limiter l'impact des façades aveugles. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Les règles différenciées suivant une bande de 25 mètres depuis l'alignement sont supprimées car elles ne correspondaient pas aux caractéristiques des terrains arcueillais et rendaient difficile le renouvellement urbain souhaité. Les distances de retrait ont également été légèrement assouplies.

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Justification
UD	En UDa, pour toute construction, en limite séparative latérale, en limite séparative de fond de parcelle si la hauteur n'excède pas 3,50 m ou en retrait. En UDb, au minimum sur 1 limite séparative latérale. Si pignon obligation de s'adosser dessus. En limite séparative de fond de parcelle si la hauteur n'excède pas 3,50 m . Dans les autres cas, retrait des limites de fond de parcelle En UDc : Dans une bande de 20 mètres : UDc : bande de 20 m à partir de la marge de reculement imposée : <12 m de large : en limite latérale ou retrait 12m<16m de large : en retrait d'1 limite latérale minimum >16 m de large : retrait des limites latérales En retrait des limites de fond Au-delà de la bande de 20 m : Retrait Distance de retrait En UDa, pour les constructions nouvelles, par rapport aux limites séparatives latérales : - 4 m mini baies -2 m si pas de baie. par rapport aux limites de fond de parcelle : 5 m mini si baies 2,50 m mini dans les autres cas En UDa, pour les constructions existantes : par rapport aux limites séparatives latérales : - 3 m mini si baies - 1,90 m mini si pas de baie par rapport aux limites de fond de parcelle : - 4 m mini si baies - 2,50 m si pas de baie, En UDb : par rapport aux limites séparatives latérales : -1/2H avec 4 m mini si baie -1/3H avec 2,50 m, si pas de baie par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : -2/3 H avec 6 m mini si baie -½H avec 4,50 m mini si pas de baie En UDc : - H avec 8 m mini si baie - 1/2H avec 2,5 mini si pas de baie En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 m par limite.	Cette règle est souple par rapport aux limites séparatives latérales et plus contraignante par rapport aux limites de fond de parcelle. En cas de retrait, les distances imposées permettent de garantir des espaces de respiration, des percées visuelles, mais aussi un éclairement suffisant des constructions. Une règle sur les pignons est définie afin de limiter l'impact des façades aveugles. <u>Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision</u> La règle a été simplifiée par rapport au PLU actuel en gardant un souci de prise en compte de la diversité des implantations des constructions existantes. (Suppression de la bande de 25 m non adaptée au parcellaire arcueillais, suppression du renvoi entre l'implantation et la hauteur, suppression de la différenciation entre surélévation et extension, rendant complexe l'application de la règle) En UDa, la distinction entre les règles pour les constructions nouvelles et les règles pour les constructions existantes a été conservée afin de correspondre au mieux à la réalité des situations. Néanmoins les distances de retrait ont été revues: -Pour les constructions nouvelles, les distances de retrait ont été assouplies afin d'inciter à un renouvellement du bâti qui devient vieillissant et obsolète - pour les constructions existantes, les distances ont été légèrement augmentées par rapport aux limites séparatives latérales pour ne pas être inférieures à celles du code civil Par rapport aux limites de fond de parcelles , elles ont été augmentées pour conserver des cœurs d'îlots verts Les règles de la zone UDb encouragent le renouvellement du bâti en favorisant une implantation en limite séparative latérale de limites à limites Pas de changement pour UDc

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Justification
UAE	UAE, UAEh et UAEl : Sur les limites latérales ou en retrait Retrait des limites de fonds de parcelle Si limite avec la zone UA,UB,UC,UD, UAEl, UAEh ou UE, implantation en retrait sur les limites concernées RD 920 dans toute la zone UAE Implantation obligatoire sur les 2 limites séparatives latérales même si contact avec les zones UA,UB,UC,UD, UAEl, UAEh ou UE UAEa : Dans une bande de 20 mètres : limite séparative latérale ou de fond de parcelle. Au-delà de la bande de 20 mètres, - H<5 m : en limite séparative latérale ou de fond de parcelle. - H>5m : en limite séparative latérale ou retrait. Retrait des limites de fond de parcelle UAEb : - dans une bande de 30 mètres de la RD 920 : en limites séparatives au maximum de la hauteur autorisée ou en retrait ; - le long de la rue Berthollet, une marge de reculement latérale doit être respectée pour permettre l'accès à l'intérieur de l'îlot. 1 limite séparative au maximum de la hauteur autorisée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement projeté ou en retrait. - au-delà de ces bandes, les constructions d'une hauteur maximale de 10 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait UAE :5 m si baie principale 2,50 m si pas de baie principale UAEa : 5 m Si limite avec la zone UA,UB,UC,UD, UAEl, UAEh ou UE, sauf si l'unité foncière comprenant la construction a une façade sur la RD 920 : L=H avec 8 m mini En UAEcv, L=H/2, avec 4 m mini. UAEb : L=H/2 avec 8 m mini si baie principale L=H/2 avec 6 m mini si pas de baie principale En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 m par limite.	Cette règle prend en compte la réalité de l'implantation des constructions existantes. Une règle spécifique de retrait par rapport aux autres zones a été définie afin de limiter les nuisances générées par les activités Une règle d'implantation particulière par rapport à la RD 920 permet de mettre en œuvre l'objectif de restructuration et de revalorisation de cet axe. Une règle sur les pignons est définie afin de limiter l'impact des façades aveugles. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement apporté hormis une clarification de la règle d'implantation en zone UAEa.

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Justification
UE	En limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou en retrait. Retrait minimum de 4 mètres	Cette règle permet l'évolution des équipements d'intérêt collectif existants et futurs de manière à répondre aux besoins. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement
UP	Dans toute la zone UP, Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou en retrait. En UPhdv, pour les constructions existantes identifiées dans l'OAP n°1 : Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement : en limite séparative latérale ou en retrait. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait. Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle. : La distance de retrait est de 4/5ème H mini si baie principale 1/2H avec un minimum de 2,50m si pas de baie principale ode la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales. En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 m par limite.	Cette zone fait l'objet de projets d'ensemble. La règle est souple de manière à favoriser la réalisation de ces projets. Par ailleurs, le règlement est complété par une OAP sur le secteur Hôtel de Ville qui permet de garantir un projet respectueux des orientations qui ont été définies. En UPhdv, les règles pour les constructions existantes reprennent celles de la zone UA. Une règle sur les pignons est définie afin de limiter l'impact des façades aveugles. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision La règle est souple par rapport aux constructions nouvelles puisqu'elles sont encadrées soit par l'OAP soit par le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté. Les règles pour les constructions existantes sont similaires à celles de la zone UA.
N	Retrait 6 m minimum.	Cette règle permet l'évolution des constructions existantes. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement.

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Implantation des constructions sur une même propriété	Justification
UA	La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à : L= 4/5ème de H en cas de baies principales, L= ½ de H si pas de baies principales. En UAvn : 5 mètre mini	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision La distance séparant les façades a été légèrement diminuée afin de faciliter la réalisation des projets
UB	UB : L=H si baie principale L=H/2 si pas de baie principale UBcv, UBzc : librement dans les polygones UBvn : distance façade en vis-à-vis > ou = à 2,50 m	Les règles fixées ont un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Les dispositions réglementaires n'ont pas évolué.
UC	La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à : L= 4/5ème de H en cas de baies principales, L= ½ de H si pas de baies principales.	Cette règle assure la présence d'espaces de respiration, un apport satisfaisant de lumière dans les constructions, tout en permettant une évolution bâtie ou éventuellement la création de nouveaux bâtiments. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision La distance séparant les façades a été légèrement diminuée afin de faciliter la réalisation des projets
UD	En UDa 6 m mini si baie, 3 mètres dans les autres cas En UDb : 2/3 H si baie ½ H si pas de baie. En UDc : en compatibilité avec le plan masse	Cette règle assure la présence d'espaces de respiration libres ou plantés et un apport satisfaisant de lumière dans les constructions Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision La distance séparant les façades ont été légèrement augmentée en UDa de 1 mètres par rapport à la règle actuelle. En UDb, les règles sont légèrement différentes mais les distances sont de fait augmentées en cohérence à l' augmentation de hauteur maximale autorisée

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD

Zone	Implantation des constructions sur une même propriété	Justification
UAE	zone UAE : La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à : H avec 8 m mini si baies principales, H/2 avec 5 m mini si pas de baie principale	Cette règle permet de conserver des espaces verts ou libres et de garantir un éclairage suffisant des constructions entres elles. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement hormis pour UAEl où le minimum de retrait est augmenté de 2m en cas de baie principale. Cette modification a été réalisée dans un souci de simplification. Elle n'a aucune incidence sur la constructibilité des terrains.
UE	La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 4 m minimum.	Cette règle a été conservée. Elle est relativement souple et permet l'évolution des équipements d'intérêt collectif existants de manière à répondre aux besoins. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas de changement
UP	Pour les nouvelles constructions, il n'est pas fixé de règle. En UPHdv, pour les constructions existantes identifiées dans l'OAP n°1 : La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à : - 4/5ème H si baie principale -1/2H si pas de baie principale	Cette règle est relativement souple pour les constructions nouvelles, Les secteurs de projet sont encadrés par une OAP. En UPhdv, les règles pour les constructions existantes reprennent celles de la zone UA. Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Cette règle est suffisante pour assurer la conservation d'espaces verts et un éclairage suffisant des constructions. La distance séparant les façades pour les constructions nouvelles sont identiques à celles de la zone UA.
N	6 m minimum	Cette règle fixe une distance suffisante entre les constructions Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision Pas d'évolution

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés, pour la mise en œuvre du PADD selon

3/ le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions de ce paragraphe visent deux objectifs :
-Le premier a pour but de maintenir et de renforcer la nature dans la ville ;
-Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols ainsi qu'à l'atténuation des îlots de chaleur.
Les espaces éco-aménageables permettront de diversifier les espaces verts, inciteront à la végétalisation des constructions et créeront de nouveaux biotopes. Des coefficients de biotope ont été définis suivant le type d'espaces verts réalisés. De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et la qualité de l'air.
Ces règles sont adaptées selon la destination et la spécificités des zones.

Motifs des changements apportés dans le cadre de la révision
Afin de mettre en œuvre le premier axe du PADD : « renforcer la nature dans la ville », une obligation de plantation et une augmentation moyenne entre 5 à 10 % de la surface des espaces verts, selon les zones, ont été fixées. En complémentarité des règles spécifiques ont été inscrites afin de valoriser la Bièvre et la promenade de l'aqueduc.

Zone	traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Toute zone	1 arbre par tranche entamée de 200 m² de surface libre	
UA, UC,UD, UE	En UA et UC : 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont : - 40 % en espaces verts de pleine terre ; - 60 % en espaces verts éco-aménageables. En UAvn, et pour les constructions nouvelles en UE, 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces éco-aménageables.	Dans les zones UDa et UDb, pour les constructions avec + de 50% de surface de commerces, d'artisanat ou d'activités de services accueillant une clientèle,20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Pour les autres catégories de constructions dans les zones UDa et UDb, et pour toute construction en UDc, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert. Dans les zones UDa et UDc, dans la zone UDb, pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement : Dont : -70 % en espaces verts de pleine terre - 30 % en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade. Dans la zone UDb, pour les constructions nouvelles : Dont - 60 % en espaces verts de pleine terre - 40 % en espaces verts éco-aménageables

Justifications des dispositions

édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés pour la mise en œuvre du PADD selon

Zone	traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UB, UAE	En zone UB : 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont : - 50 % en espaces verts de pleine terre ; -50 % en espaces verts éco-aménageables. UBvn, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts. UBzc, il n'est pas fixé de règle.	-En UAE : 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont : -40 % en espaces verts de pleine terre ; -60 % en espaces verts éco-aménageables. -En secteur UAEa, 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables. -En secteur UAEcv, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables. -En UAEh, un traitement paysager de qualité doit être réalisé en continuité avec la promenade de l'aqueduc -En UAEcv, il est exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m² de surface plantée. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m². -De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige ou d'arbustes formant écran est exigé en limites séparatives en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UA, UC, UD, UAEl ou UE
UP, N	UPhdv : pour les constructions nouvelles 20% au min de la surface de l'OAP hors unités foncières bâties existantes Pour les unités foncières existantes : 20% de la surface de l'unité foncière dont 40% en espaces verts de pleine terre et 60% en espaces verts éco-aménageable Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre. UPzc, 15% au min de l'unité foncière en espace vert éco-aménageable	En zone N : 40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont : - 80 % en espaces verts de pleine terre - 20% en espaces verts éco-aménageable

Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Complémentarité avec l'OAP Hôtel de Ville

Les principes fixés dans l'OAP Hôtel de Ville sont assez précis et permettent d'encadrer l'implantation et la volumétrie des constructions.

Néanmoins certains aspects peu ou pas traités dans l'OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions.

Les dispositions de la zone UPhdv complémentaires avec l'OAP portent sur les points suivants :

- Elles déterminent les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin d'éviter tout problème d'interprétation de l'OAP
- Elles permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergies.
- Elles précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment concernant les façades, les devantures, les toitures, les clôtures
- Elles fixent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions (logement, commerces et activités, équipement collectifs…)

Complémentarité avec l'OAP Convention

Les principes fixés dans l'OAP Convention sont précis uniquement sur l'implantation des constructions par rapport à l'avenue de la Convention et par rapport à la hauteur maximale des constructions à respecter.

Certains aspects sont peu ou pas traités dans l'OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions de la zone UC complémentaires avec l'OAP portent sur les points suivants :

- Elles précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin d'éviter tout problème d'interprétation de l'OAP
- Elles précisent les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. La non réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains.
- Elles encadrent la volumétrie des constructions notamment en termes d'emprise au sol
- Elles fixent des distances entre les constructions sur une même propriété en vue de conserver des espaces libres et d'assurer un éclairage suffisant des constructions
- Elles imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs du PADD
- Elles permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergies
- Elles précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures
- Elles précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

- **Le patrimoine bâti**

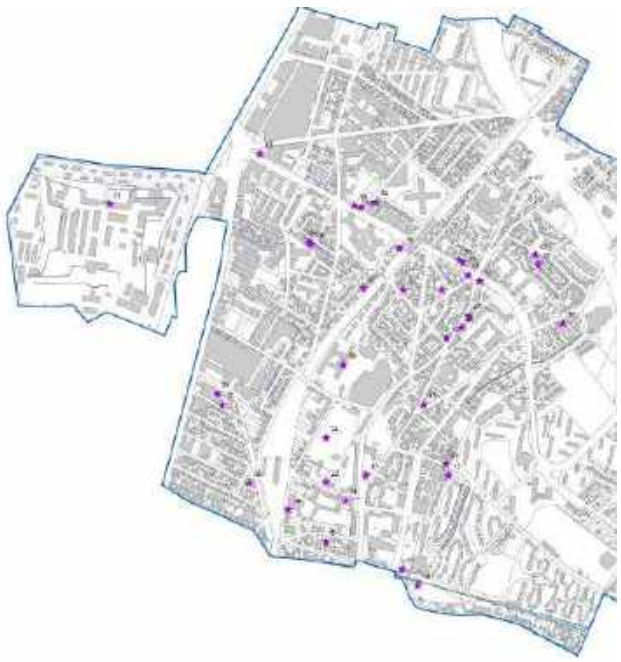
Le patrimoine bâti est constitué de :

Sept ensembles patrimoniaux et de trente cinq édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Plusieurs dispositions ont été édictées afin d'encadrer les travaux sur les constructions existantes en terme d'implantation, d'aspect extérieur, d'évolution et de valorisation du bâti et d'exigences en matière de stationnement.

Ensemble bâti remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

^ Élément bâti remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)



Dispositions mises en place pour la valorisation du patrimoine	Justification
Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.	Des règles d'implantation et d'exigences en matière de stationnement plus souples pour les travaux d'amélioration et de réhabilitation des bâtiments remarquables ont été reconduites afin de valoriser les ensembles ou édifices. Motifs des changements apportés par rapport au PLU actuel Pas de changement
Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation portant sur l'ensemble bâti n° 40 identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 300 m² de surface de plancher. Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation portant sur les ensembles bâtis n° 6 et 8 identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 100 m² de surface de plancher	

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Dispositions mises en place pour la valorisation du patrimoine	Justification
- Tous les travaux exécutés sur une construction ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée. Pour l'ensemble bâti n°6, il pourra faire l'objet de transformations à condition que : - les éléments principaux qui structurent l'ancien ensemble industriel soient préservés voire réhabilités dans le souci de la valorisation du patrimoine (deux corps de bâtiments le long de l'avenue Lénine) ; - le dégagement de la cour soit recherché ; - un principe de perméabilité visuelle sur la cour soit créé avenue Laplace; Les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi protégées doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Pour l'ensemble bâti n°8 : Deux options sont possibles pour l'évolution de cet ensemble, soit une réhabilitation de l'existant, soit une transformation partielle contemporaine en recherchant la préservation : - du petit immeuble de logements R+2, - des murs de clôture (avec un principe de perméabilité visuelle – portail- depuis l'avenue Laplace), - de l'espace ouvert de la cour - de l'esprit « atelier/artisanat » du lieu.	Des règles spécifiques sont mises en place pour encadrer les travaux exécutés sur une construction ou un ensemble bâti en vue de valoriser ladite construction ou ledit ensemble. Des principes d'aménagement sont définis sur deux ensembles afin que les futurs travaux exécutés soient cohérents avec les objectifs de protection et de valorisation des dits ensembles. Motifs des changements apportés par rapport au PLU actuel Les principes d'aménagement définis sur les ensembles 8 et 37 permettent de garantir une restructuration ou une réhabilitation réussie sur ces sites emblématiques du passé industriel, artisanal d'Arcueil situés dans une zone de centralité (UA)

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Liste des 42 ensembles ou édifies repérés

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
1	Ensemble architectural	Villa moderne	Rue Villa Moderne
2	Ensemble architectural	Cité Jardin	Rue Maxime Bacquet
3	Ensemble architectural	Lotissement rue Branly	11 à 106 rue Branly
4	Ensemble architectural	Alignement avenue Massenet	Avenue Massenet
5	Ensemble architectural	Bâtiment d'habitation Fort	Avenue Marx Dormoy

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
6	Ensemble architectural		54-56 avenue Laplace
7	Ensemble architectural	Immeubles des blanchisseurs	22, 23, 24 rue Cauchy
8	Ensemble architectural	Activité	58-60 avenue Laplace
9	Édifice	Maison Pagode	11, avenue des aqueducs
10	Édifice	Tôleries de Normandie	50, avenue Laplace
11	Édifice	Immeuble boulangerie	1, avenue Laplace

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
12	Édifice	Ferme Dimet	18, 20 rue Lafontaine
13	Ensemble architectural	Bâtiments dits « l'Aumônerie »	1-11 rue de la division du Général Leclerc
14	Édifice	Propriété Faisanderie	1, rue de la Citadelle
15	Édifice	Ancienne Poste	103, rue Marius Sidobre
16	Édifice	Groupe scolaire Jules Ferry	Rue Émile Raspail
17	Édifice	Centre Marius Sidobre	Place de la République

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
18	Édifice	Gare Laplace	Avenue Laplace
19	Édifice	Ancienne école Albert Legrand	14-16 rue Bertholet
20	Édifice	Fort de Montrouge	Quartier du Fort
21	Édifice	Maison normande	17, rue Estienne d'Orves
22	Édifice	Maison	16, rue Paul Signac
23	Édifice	Maison du Marquis de Sade	Villa des Irlandais

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
24	Édifice	Folie Paul Vaillant-Couturier	Rue du 8 mai 1945
25	Édifice	Maison Edmond Petit	5, rue du Bellay
26	Édifice	Maison 1814 rénovée	102, rue Marius Sidobre
27	Édifice	Immeubles	104, rue Marius Sidobre
28	Édifice	Immeuble XIXème siècle	23, rue du 8 mai 1945
29	Édifice	Immeuble 1930	1, avenue Jeanne d'Arc

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
30	Édifice	Maisons	22, rue Brossolette
31	Édifice	Maisons	8-10 avenue Laplace
32	Édifice	Immeubles 1930	8, rue Guy de Gouyon du Verger
33	Édifice	Immeubles 1930	17-19 rue Guy de Gouyon du Verger
34	Édifice	Débit de boissons La Royale	122, rue Marius Sidobre

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
35	Édifice	Maisons Jumelles 1928	29-31 avenue Richaud
36	Édifice	Ancienne usine réhabilitée	Rue du Ridder
37	édifice	Maison	13 rue Albert Legrand
38	Édifice	Abattoirs	52, avenue Raspail
39	Édifice	Maison 1923 par R.Chaussat	4, avenue Jeanne d'Arc

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

Éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme			
N°	**Type**	**Élément repéré**	**Adresse**
40	Édifice	Pavillon Soulas	76, avenue Laplace
41	Édifice	Maison Éric Satie	34, rue Cauchy
42	Édifice	Maison	2, avenue de la Convention

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

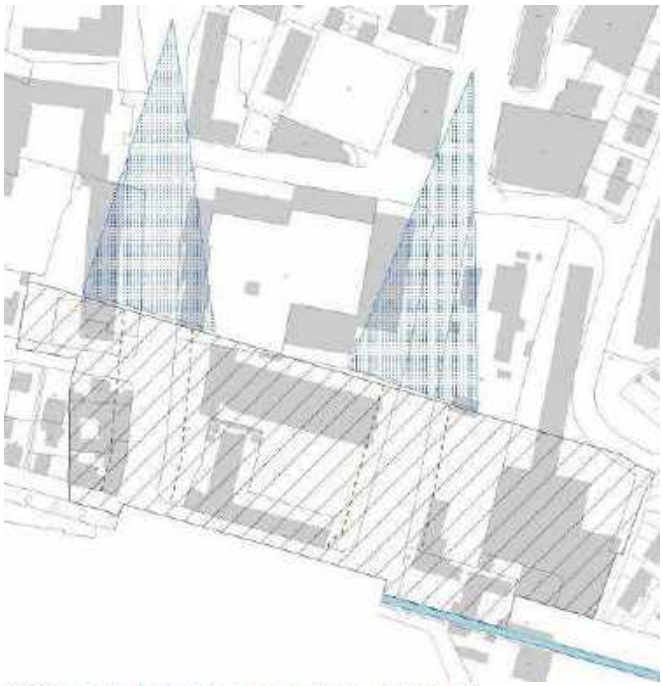
- **Les dispositions favorisant la mise en valeur du pont aqueduc**

Afin de valoriser au mieux le pont-aqueduc, symbole de l'identité arcueillaise, trois dispositions complémentaires portant sur l'implantation et la hauteur des constructions ont été mises en place. Les dispositions sont les suivantes :

- Une zone non aedificandi de 7 mètres de part et d'autre de la rue Raspail et de l'avenue de la Convention
- Un secteur de hauteur spécifique fixé à R+1+C compris entre le pont aqueduc et une bande de 80 mètres depuis le pont aqueduc
- Des cônes de vue depuis la rue Raspail et avenue de la Convention qui imposent une hauteur maximale limitée à R+4.

Ces différents dispositifs ont pour objectif de laisser ou redonner de la visibilité à la partie haute (2ème arcades du pont aqueduc).

Motifs des changements apportés par rapport au PLU actuel
Dispositions introduites dans le PLU révisé en vue de mettre en valeur le pont-aqueduc



Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

- **Les espaces paysagers remarquables**

Les éléments paysagers sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage.

Les éléments qui avaient été repérés au PLU initial, sont repris dans leur totalité. Plusieurs espaces ont été ajoutés compte-tenu de leur valeur paysagère et écologique

Les espaces paysagers remarquables sont de trois types :

- Les espaces paysagers à protéger qui correspondent au grands parcs, grands espaces verts : le parc des coteaux, le parc Erik Satie, le jardin sur le toit de la Vache Noire, le parc Paul Vaillant Couturier, les boisements du site de la caisse des dépôts, la promenade de l'aqueduc, le terrain Darius Milhaud, les boisements du fort de Montrouge, les talus boisés de l'autoroute, Faisanderie ;
- Les divers espaces verts d'accompagnement des secteurs d'habitation (squares Chaperon Vert) ou d'activités qu'ils soient privés ou publics, ou encore les alignements d'arbres.
- Les espaces participant à la trame verte d'agglomération, c'est-à-dire les talus des terrains de sport, les délaissés de l'autoroute, les talus

Ce classement permettra de conserver et d'améliorer le caractère paysager dans le respect de l'objectif du PADD d'augmenter la nature dans la ville.

Les plantations et espaces verts identifiés devront être conservés sauf impossibilité technique ou nécessité de sécurité. Sont autorisés dans ces espaces, les équipements collectifs et les constructions annexes.

•**Les continuités écologiques** au titre de l'article R.151-43 4° du Code de l'urbanisme.

Des corridors écologiques devront être maintenus : le long de la Bièvre, de la promenade de l'aqueduc de la Vanne, de l'autoroute

Motifs des changements apportés par rapport au PLU actuel

Dispositions introduites dans le PLU révisé en vue de renforcer la protection des espaces verts.

Espace paysager remarquable (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Alignement d'arbres (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Corridor écologique (article R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme)

Justification de toute autre disposition du PLU nécessitant une justification

- **Les linéaires de diversité commerciale à protéger**

Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le dispositif réglementaire qui a été mis en place interdit le changement de destination des locaux commerciaux, des activités de services et des bureaux en habitation identifiés sur les linéaires commerciaux du plan de zonage ce qui doit permettre d'assurer la pérennité et le dynamisme commerciale

Sont concernés par les linéaires de diversité commerciale à protéger :

- L'axe Laplace / Doumer
- L'axe Jaurès
- La place Marcel Cachin
- Une petite portion de la RD 920
- Rue Raspail

Linéaire de diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)

- **Les emplacements réservés**

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU initial présentait sept emplacements réservés, à savoir :

- 1- Création d'une promenade piétonne le long de la Bièvre (emplacement réservé conservé)
- Les emplacements réservés 2,3,4 et 5 en partie pour élargissement de voie à 24 m sont supprimés car les projets ont été abandonnés
- L'emplacement 5 sur la partie concernant l'avenue Paul Vaillant Couturier est conservé
- l'emplacement réservé 6 pour création de logements sociaux a été réalisé, il est donc supprimé
- 7 l'emplacement réservé pour l'amélioration du carrefour a été conservé

Un emplacement réservé n°4 a été créé en vue de la réalisation une liaison douce entre l'avenue de la Convention et la rue Cauchy.

Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	surface
1	Aménagement d'une promenade piétonne le long de la Bièvre	Commune	5 100 m²
2	Amélioration du carrefour	Commune	80 m²
3	Élargissement de la RD61 à 24 m	Département	1 950 m²
4	Création d'une circulation douce	Commune	235 m²

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Introduction

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette partie vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,

- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD d'Arcueil se décline en 4 axes :

1 : Inscrire la dimension environnementale du développement durable au cœur du projet de territoire

2 : Rester une ville populaire, solidaire, dynamique et accueillante pour tous

3 : Agir pour une ville agréable à l'identité marquée

4 : Poursuivre un développement équilibré du territoire en maîtrisant la densification

Afin de compléter les orientations générales du PADD, Deux orientations d'aménagement et de programmation sont fixées.

Le dispositif réglementaire vient traduire, en complémentarité des OAP, le projet de territoire.

Au regard des choix du PADD, les impacts ont été analysés.

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Introduction

Arcueil s'inscrit dans un territoire déjà très urbanisé. Les projets d'aménagement et de construction sont réalisés depuis une vingtaine d'année en renouvellement urbain, aussi les impacts sur l'environnement sont d'une manière générale limités.

I. Inscrire la dimension environnementale du développement durable au cœur du projet de territoire

A. Participer à la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère

Réduire les émission de gaz à effet de serre liées aux déplacements

Les orientations mises en place pour atteindre cet objectif ont des impacts positifs sur l'environnement à savoir :

-**Une réduction attendue des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements**

- **Un développement des modes actifs** (marche à pied, vélo) en complémentarité du réseau de transport en commun actuellement satisfaisant et qui a vocation à être renforcé dans l'avenir avec les gares du Grand Paris Express

Dans une démarche de développement durable, **des règle**s sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos suivant les différentes destinations. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Par ailleurs, **des règles conformes au Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France** en terme de nombre de places à réaliser pour les stationnements des véhicules motorisés sont mises en place dans un rayon de 500 m aux abords des gares, afin d'inciter à utiliser les transports en commun.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de **développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement**.

Deux emplacements réservés pour la création d'une promenade paysagère en bord de la Bièvre et pour la création d'une liaison douce ont des impacts positifs puisqu'ils permettent un usage accru des modes de déplacements actifs et donc une réduction des gaz à effet de serre.

Le **traitement qualitatif des rez-de-chaussée des constructions et le traitement des espaces publics** peuvent avoir des effets indirects sur le développement des modes actifs qui sont eux-mêmes favorables à l'amélioration de la santé des populations.

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Favoriser la transition énergétique des bâtiments et réduire les îlots de chaleur en ville

Les orientations mises en place pour atteindre cet objectif ont des impacts positifs sur l'environnement à savoir :

-**Une favorisation de la transition énergétique des bâtiments** (sobriété énergétique, recours aux énergies renouvelables, confort thermique…)

-**Une lutte contre les îlots de chaleur en ville** par l'aménagement des espaces de fraîcheur au sol, en façade ou en toiture, le choix des matériaux et revêtements, l'implantation bioclimatique des constructions…

Dans une démarche de développement durable, d**es règles plus contraignantes** en matière de performance énergétique que la RT 2012 sont exigées pour les grands projets de construction de logements ou de bureaux. Une certification est exigée pour s'assurer du respect de la performance énergétique annoncée. Par ailleurs pour les constructions existantes, le règlement permet l'isolation par l'extérieur. L'impact est positif pour l'environnement par rapport à la réduction des îlots de chaleur et l'amélioration du confort thermique.

Il est précisé dans le règlement que **le traitement des toitures terrasses doit garantir une bonne insertion dans le paysage** y compris depuis des vues éloignées. Par ailleurs, les toitures terrasses de surface importante devront être valorisées en leur donnant une **fonction environnementale** (exploitation d'énergie renouvelable, agriculture urbaine, végétalisation, récupération des eaux)

Le paragraphe concernant **l'insertion paysagère et le traitement environnemental des espaces non bâtis fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts** à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à **assurer un traitement paysager de qualité**. Les dispositions concernent :

- La plantation d'arbres, afin de favoriser la biodiversité des espaces verts d'Arcueil et agir indirectement sur la pollution de l'air et la réduction des îlots de chaleur

- une superficie minimum d'espaces verts traités en espaces de pleine terre et en espace éco aménageable. Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent de conserver la nature en ville, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. La conservation ou création d'espaces verts permet également de réduire les îlots de chaleur

- La mise en place de coefficients de biotope pour les espaces verts éco-aménageables favorise la diversification de la biodiversité sur le territoire et la végétalisation des bâtiments.

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

B. Renforcer la place de la nature dans la ville

Cette orientation concerne la préservation de la trame verte et de la trame bleue sous toute ses formes (espaces verts, parcs publics, alignements d'arbres, jardins privés), et la création d'espaces publics paysagés. La démarche de ville « comestible » est également abordée. La mise en œuvre de cette orientation a des impacts positifs sur l'environnement.

Le **projet de réouverture de la Bièvre** et donc la proximité future des habitants avec une eau de qualité moyenne s'accompagnera d'un contrôle de la qualité de l'eau et d'aménagements paysagers de qualité sécurisés.

L'identification de zones naturelles sur le parc du coteau, le cimetière et l'espace « Darius Milhaud » permettent de **préserver les zones naturelles** et ont donc un impact positif sur l'environnement.

Néanmoins le PLU révisé prévoit une légère réduction de la surface de la zone naturelle située sur les coteaux (environ 1 hectare) par rapport au PLU actuel. Compte-tenu de l'absence de délimitation précise de la zone N de la partie du coteau prévu dans le PLU actuel mais non réalisé à ce jour et de l'absence de plan d'aménagement d'ensemble du projet de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux en cours de re-programmation.
Une classification en zone naturelle de cette partie n'est pas justifiée au regard de la valeur écologique, environnementale et paysagère de cet espace en friche.

Le classement en espaces paysagers et la mise en place de continuités écologiques assurent **une protection stricte** des espaces boisés et des corridors écologiques.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de **conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces** (corridors biologiques).

Ces dispositions permettent **d'assurer la préservation des espaces verts remarquables, des alignements d'arbres** présents dans la commune. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il **assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et au-delà d'espaces verts de qualité** faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Il a également un rôle de maintien des sols et de réduction des îlots de chaleur.

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

C. Prendre des mesures de prévention des risques et des pollutions

Est imposée (sauf impossibilité technique liée à la nature du sol et la présence de carrières souterraines) l'infiltration et la gestion des eaux à la parcelle, ce qui est **positif pour la gestion indirecte du risque d'inondation**.

Il est par ailleurs inscrit **de limiter l'exposition des populations** aux nuisances et pollutions engendrées par les autoroutes, ce qui est positif sur la santé et la sécurité des personnes.

La prise en compte des risques et nuisances permet de **préserver la sécurité et le bien-être des habitants et des personnes travaillant à Arcueil.**

Les règles concernant l'assainissement se basent sur les préconisations du SAGE de la Bièvre et du zonage pluvial départemental. Ces préconisations visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant la notion de zéro rejet et réduisant de ce fait le risque d'inondation dans la commune.
Les règles concernant les emprises au sol et les hauteurs sont adaptées à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, elles ont été définies pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Les emprises au sol des constructions sont définies afin de limiter les surfaces imperméabilisées et **favoriser ainsi le maintien d'espaces verts de pleine terre.** Si ceux-ci ne peuvent être réalisés au sol, des coefficients de biotope ont été définis pour favoriser la réalisation d'une diversité d'espaces verts sur dalle, en toiture ou en façade. Les hauteurs maximales des constructions définies en fond de vallée permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal.

Certaines destinations ou sous-destinations dans les secteurs à proximité des autoroutes sont interdites notamment les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale et le logement afin **d'éloigner et de protéger la population des risques et nuisances liés à l'autoroute.**
Enfin, il est désormais interdit de reconstruire les bâtiments démolis dans ces secteurs, contrairement à ce que prévoit l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

2. Rester une ville populaire, solidaire, dynamique et accueillante pour tous

A. Construire des logements pour tous et mieux répartir la mixité sociale dans tous les quartiers

La construction de nouveaux logements se fait sans consommation d'espaces naturels, ce qui est positif pour l'environnement.

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux à absorber cette nouvelle population.

B- Rester une ville active, accueillante pour les acteurs économiques

Le fait de développer les activités économiques dans un objectif de maintien d'un rapport emplois / actifs vivant à Arcueil proche de 2 pour 1 va favoriser les rapprochements domicile-travail et ainsi limiter les déplacements en voiture pour aller travailler, ce qui est positif sur la qualité de l'air.

De même, la définition de linéaires commerciaux à conforter a des impacts positifs puisqu'elle permet « une ville des courtes distances » où l'usage des modes actifs est accru et par effet indirect réduit la pollution sonore et atmosphérique

Par ailleurs, le développement du très haut débit permettra de favoriser le télétravail et donc de limiter les déplacements domicile-travail, ce qui a un impact indirect sur la qualité de l'air.

Le fait de diversifier les activités économiques va engendrer une potentielle augmentation de fréquentation du territoire mais qui restera cependant atténuée par l'utilisation des transports en commun actuels et futurs.

C- Adapter le niveau d'équipements collectifs en fonction de l'évolution des besoins

La confortation d'équipements accompagnée d'un réseau de transport en commun adapté, a un impact positif car cela permet de rapprocher les habitants des différents types d'équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air.

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

3. Agir pour une ville agréable à l'identité marquée

A- Valoriser le patrimoine bâti et naturel, le paysage de vallée

Cette orientation aura un impact positif sur le paysage communal, mais aussi sur la qualité du cadre de vie du territoire.

Une limitation de la hauteur en fond de vallée ou à proximité du pont-aqueduc a des impacts positifs puisqu'elle permet de conserver la lisibilité du relief arcueillais ainsi que de son patrimoine et améliore la qualité urbaine du territoire.

L'identification des éléments du patrimoine bâti permet de protéger le patrimoine historique, architectural et urbain d'Arcueil

B- Valoriser la diversité de formes urbaines

Cette orientation a un impact positif car elle permet de renforcer la qualité du cadre de vie dans les quartiers, notamment en termes de forme urbaine et de paysage urbain. Cette diversité révèle l'histoire de la commune. Elle permet d'offrir sur un petit territoire, une grande variété d'ambiances et d'identités urbaines favorisant l'attachement des habitants à leur lieu de vie.

C- Améliorer la qualité des espaces publics

L'amélioration de la qualité des espaces publics va favoriser l'utilisation des modes de déplacement actifs (marche à pied, vélos) et ainsi par effets indirects, d'une réduction de l'utilisation de la voiture, améliorer la qualité de l'air et réduire les impacts sur la santé des populations.

D- Conforter la multi-polarité

Le renforcement des polarités (maintien et/ou développement des commerces, artisanat, activités de services, bureaux) permet de limiter les déplacements en voiture et donc indirectement de limiter les émissions de gaz à effet de serre, les nuisances sonores liées au trafic et réduire les impacts sur la santé des populations.

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

4. Poursuivre le développement équilibré du territoire en maîtrisant la densification

L'objectif du PADD est de proposer un niveau d'évolution adaptée à chaque type de tissu urbain ou quartiers. La maîtrise de la densification a des impacts positifs sur l'environnement puisqu'elle est encadrée.

Il faut souligner que tous les projets sont réalisés en renouvellement urbain, dans un souci de recomposition urbaine sans consommation d'espace naturel, ce qui réduit l'impact des constructions sur l'environnement.

Sur les grands projets et les secteurs aux abords des grands axes notamment celui de l'Hôtel de Ville, le regroupement des logements, commerces, activités de services et équipements en un même lieu a des impacts positifs sur l'environnement puisque cela favorise le rapprochement habitat/emplois et ainsi limite les déplacements routiers qui peuvent être source de pollution.

La réalisation de nouveaux logements et d'espaces dédiés aux activités économiques va entraîner un accroissement de la population, aussi la capacité des réseaux pour absorber cette nouvelle population devra être étudiée pour pallier aux besoins générés.

Par ailleurs, la conservation des cœurs pavillonnaires et l'imposition d'espaces vert induit le maintien de cœurs d'îlots verts notamment en fond de parcelle permettant d'atténuer les îlots de chaleur, de limiter l'imperméabilisation des sols et de recréer ou maintenir des micro-biotopes.

Présentation de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

A. Les OAP sur les sites de projet

1. Hôtel de Ville

Le projet tirera parti de la topographie du site, et préservera la végétation existante. En termes d'espaces verts, au moins 20 % du périmètre de l'OAP hors unités foncières bâties existantes sera préservé en espace vert, ce qui est favorable à l'infiltration des eaux pluviales et donc à la limitation des risques d'inondation, mais aussi à la préservation d'espaces de jardins, et donc à la présence du végétal.

Le fait de construire des logements à proximité de la gare, des commerces et des équipements permet de limiter les déplacements en voiture, et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air.

Le fait de conforter les équipements, les commerces et de réaliser des liaisons piétonnes va permettre de rapprocher les habitants des commerces et services, et donc de faciliter les déplacements doux pour les petites courses, ce qui aura un impact indirect sur la qualité de l'air et l'amélioration de la santé des populations.

L'épannelage des bâtiments est positif pour l'intégration paysagère du projet dans le site. La morphologie urbaine du projet (hauteurs des bâtiments, retraits, dimensionnement et qualité des espaces publics…) améliore la lecture de cette centralité dans le paysage.

Les futurs logements seront conçus et réalisés avec l'objectif de recherche de la meilleure performance énergétique possible (conception, choix des matériaux, implantation, etc.), ce qui a un impact positif sur les consommations énergétiques.

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

2. Abords de l'avenue de la Convention

Le projet est implanté à proximité de l'Hôtel de Ville et de la gare, ce qui est positif pour la qualité de l'air; en effet, les déplacements en voiture seront potentiellement limités du fait de la proximité d'un transport en commun structurant, et donc les émissions de gaz à effet de serre seront diminuées. En complément, des liaisons douces permettant de relier la partie haute et basse d'Arcueil seront mises en œuvre, ce qui est aussi positif sur la qualité de l'air.

Le fait de créer une promenade autour de la Bièvre redécouverte et de favoriser la végétalisation de l'avenue de la Convention auront un impact positif sur les espaces verts et sur les continuités écologiques.

L'épannelage des bâtiments, pour conserver la lisibilité du relief de fond de vallée est positif pour l'intégration paysagère du projet dans le site.

Le fait de requalifier le front bâti de l'avenue de la Convention est positif pour le paysage urbain de la commune.

La construction de nouveaux logements ou activités économiques va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

Les indicateurs retenus

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Introduction

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs afin de ne pas alourdir la démarche et d'avoir des indicateurs mesurables et vérifiables qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source.

Les indicateurs retenus

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Axe du PADD : Inscrire la dimension environnementale du développement durable au cœur du projet de territoire

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD 94	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Les constructions durables	- Nombre de Permis de Construire accordés en RT 2012 – 10 % à -20%	Commune	Annuelle
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables - Nombre de nouveaux raccordements à la géothermie	ADEME Commune ARGEO	Annuelle

Les indicateurs retenus

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Axe du PADD : Rester une ville populaire, solidaire, dynamique et accueillante pour tous

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées…) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,… réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 94 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle

Les indicateurs retenus

pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Axe du PADD : Poursuivre un développement équilibré du territoire en maîtrisant la densification

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation	- Nombre de permis de construire (Nbre de logements, typologie)	Commune	Annuelle
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle