PLU
Villiers-sur-Marne

Modification n°1 du PLU

Notice explicative

Villiers-sur-Marne

SOMMAIRE

PREAMBULE *3*

I/ CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION *4*

II/ EXPOSÉ DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION *4*

1. Présentation des objectifs *4*

1.1. Adapter les règles de constructibilité en zone à dominante pavillonnaire **4**

1.2. Adapter les règles de stationnement **5**

1.3. Mixité sociale **7**

1.4. Développement du commerce dans le cadre du projet de renouvellement urbain. **7**

1.5. Modification et adaptation de certains articles du règlement écrit et graphique **8**

3. Traduction des objectifs *8*

3.1. Modification des définitions **9**

3.2. Modification de l'article 2 dans l'ensemble des zones urbanisées sauf Ue et Ux **10**

3.3. Modification de l'article 3 dans l'ensemble des zones urbanisées **11**

3.4. Modification de l'article 4 dans l'ensemble des zones urbanisées **11**

3.5. Modification de l'article 6 dans l'ensemble des zones urbanisées **12**

3.6. Modification de l'article 7, en zone Up et Up1 ..... **13**

3.7. Modification de l'article 8 dans les zones UP et UP1 ..... **14**

3.8. Modification de l'article 9 en zone UC1 ..... **14**

3.9. Modification de l'article 10 ..... **14**

3.10. Modification de l'article 12 dans l'ensemble des zones urbanisées sauf Ue et Ux **14**

3.11. Modification de l'article 13 dans la zone UT **15**

3.12. Modification du zonage **15**

4. Traduction des objectifs par l'intégration d'annexes sur le zonage pluvial *16*

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 28 août 2013.

Sa mise en révision avait été motivée par :

- La volonté de développer le territoire dans une logique de développement durable, par l'intégration des outils réglementaires parmi lesquels la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, mais aussi la loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 et la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) promulguée le 12 juillet 2010 ;
- La nécessité de prendre en compte les évolutions du territoire communal dans ses diverses composantes (population, tissu urbain, équipements, etc …) ;
- La nécessité de prendre en compte les évolutions du territoire régional et les différents documents supra-communaux.

Après une période d'application du Plan Local d'Urbanisme, il apparait nécessaire d'adapter certaines règles du document afin que les nouvelles constructions s'intègrent mieux dans le tissu pavillonnaire existant, que les conditions de réalisation des places stationnement soient plus adaptées aux modes de déplacements notamment aux abords de la gare et que les opérations de logements répondent au développement d'une offre mixte.

A travers cette modification, la municipalité souhaite conserver l'objectif d'évolution défini par le PLU lors de sa révision tout en maîtrisant le rythme de réalisation des constructions nouvelles. Il s'agit ainsi de répondre aux besoins de la population de manière progressive et au regard des capacités d'investissement de la commune.

D'autres modifications mineures sont envisagées, notamment certaines précisions sont apportées aux différentes pièces du document ainsi que des corrections d'erreurs matérielles non substantielles.

I/ CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le choix de la procédure est dicté par le Code de l'Urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2013, de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.123-13 et L.123-13-1 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme précise les modalités d'évolution des documents d'urbanisme.

> *Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :*
> *« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .*
> *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*
> *a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;*
> *b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
> *c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance ».*

Ces conditions sont respectées par la présente modification.

II/ EXPOSÉ DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

1. Présentation des objectifs

1.1. Adapter les règles de constructibilité en zone à dominante pavillonnaire

Un des enjeux identifiés dans le cadre de la révision du PLU était d'œuvrer pour le renouvellement urbain en faveur de l'attractivité résidentielle du territoire. A travers son règlement, le PLU a permis de concrétiser cet objectif. Plusieurs autorisations d'urbanisme ont ainsi été délivrées depuis septembre 2013. Cependant, compte-tenu de la pression foncière forte sur la commune de Villiers-sur-Marne dont l'attractivité est grandissante, quelques opérations ont été autorisées en tissu pavillonnaire, sur des espaces fonciers non identifiés dans le cadre des études de réceptivité réalisées.

Tout en œuvrant à cette attractivité résidentielle et dans l'optique du respect de la loi relative à la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL), l'axe 2 du projet d'Aménagement et de Développement Durable vise également à préserver les quartiers résidentiels.

Afin de respecter cet objectif et sauvegarder le patrimoine naturel et le paysage existant, le règlement de la zone UP/UP1 doit être ajusté notamment en ce qui concerne les règles d'implantation. Les articles 6, 7 et 8 de cette zone sont modifiés de manière à assurer des retraits par rapport aux emprises publiques, aux limites séparatives et entre les constructions sur une même parcelle afin que les constructions nouvelles soient davantage en cohérence avec le tissu existant. De même, les longueurs de pignon seront réglementées afin de préserver le caractère existant du bâti et

le cadre de vie des habitants. Les reculs par rapport aux voies publiques seront imposés en fonction de la longueur des parcelles afin d'optimiser les réserves foncières à long terme et dans une logique de développement durable.

1.2. Adapter les règles de stationnement

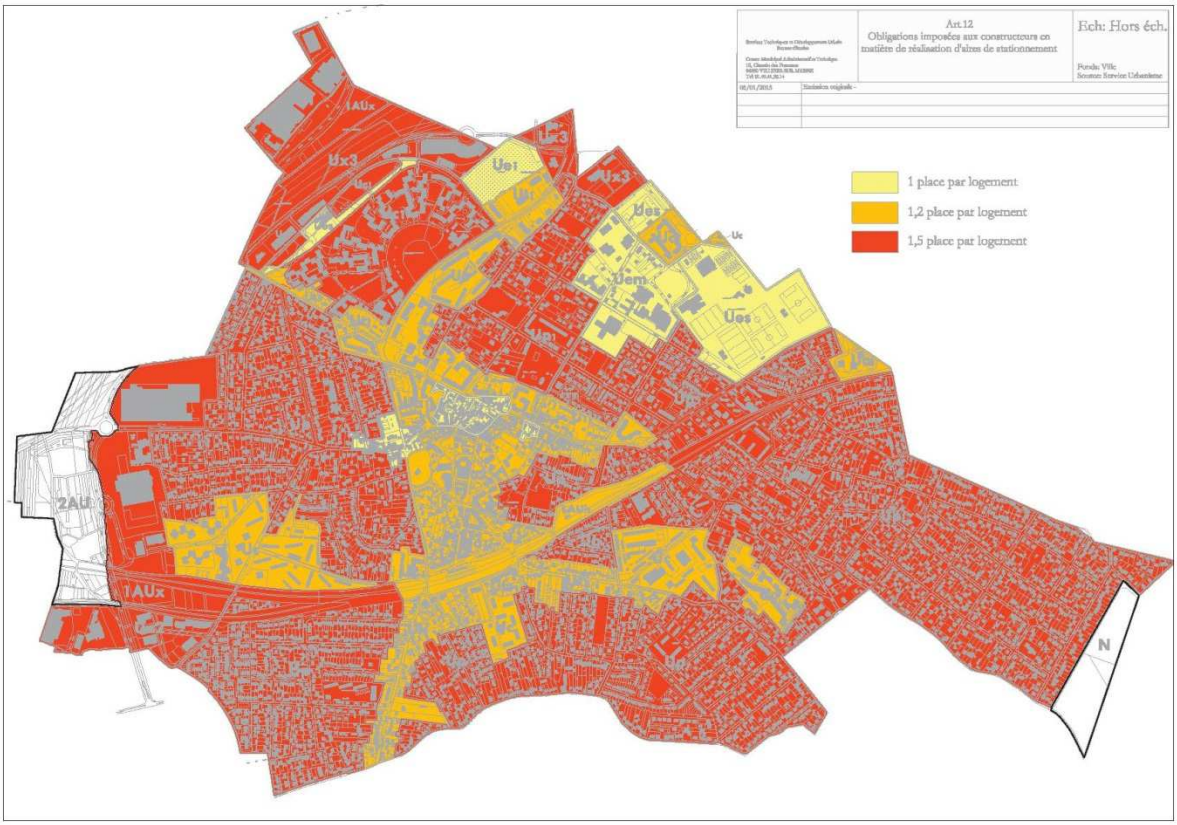
1- Adaptation des règles de stationnement en centre-ville et tout particulièrement autour de la gare RER E de Villiers/Le Plessis-Trévise et en zone UC1

La règlementation en vigueur depuis l'approbation du PLU est exigeante en matière de nombre de places de stationnement demandées par logement créé, notamment dans les secteurs bien desservis par les transports en commun. A terme, le nombre de place exigé pourrait de ce fait, être contradictoire avec les objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) qui vise à articuler efficacement l'amélioration de la vie quotidienne des Franciliens et l'amélioration du fonctionnement métropolitain de la région. Cela passe notamment par la mise en œuvre, au niveau local, d'une politique de stationnement au service d'une mobilité durable.

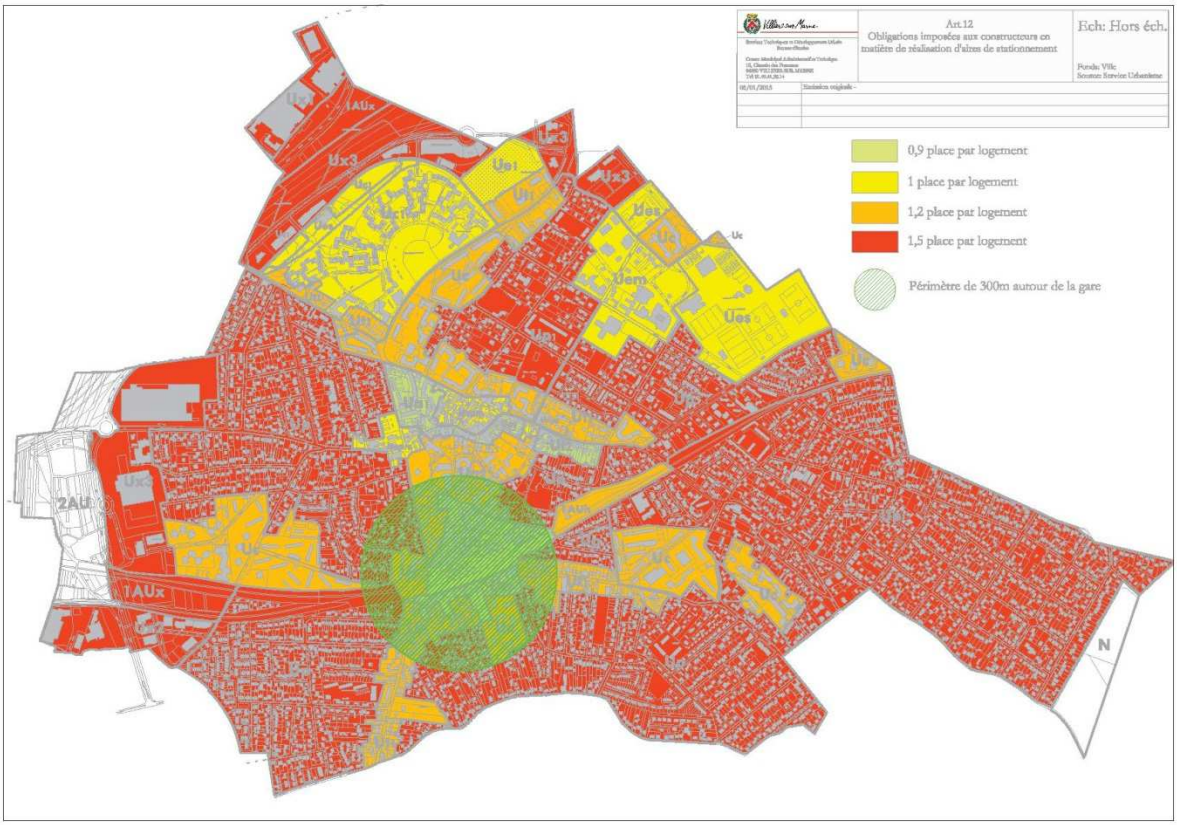
La volonté est ainsi de diminuer le nombre de places de stationnement par logement créé dans les secteurs UA1 et UT2 qui sont situés à proximité immédiate de la gare et où le ratio est de 1,2 place par logement. Le nombre de place exigé sera désormais de 0,9 place/logement créé. Le périmètre de 300 mètres autour de la gare RER E sera reporté au plan de zonage afin de faciliter la lecture de cette règle.

Concernant la zone UC1, il s'agit de réglementer le nombre de places de stationnement demandées pour les logements en accession sociale, soit une place par logement. Cette modification est motivée par plusieurs éléments. Premièrement, le taux de motorisation dans le quartier des Hautes Noues étant de 0,7 véhicule/habitant, il n'est pas opportun d'imposer 1,2 place de stationnement par logement dans ce secteur. Deuxièmement, ce quartier déjà bien desservi par les transports collectifs, sera situé à termes, proche d'un TCSP (transport en commun en site propre). Enfin, le quartier des Hautes Noues, qui fait l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine, doit être en capacité de recevoir des programmes de logements diversifiés afin de répondre à l'objectif de mixité sociale et de parcours résidentiel. Or, compte-tenu des coûts liés à la charge foncière et de la configuration des lots à bâtir, les coûts de construction doivent être maîtrisés afin de pouvoir assurer des prix de ventes correspondant au marché des logements en accession sociale.

Afin de mesurer l'impact de la diminution du nombre de places de stationnement exigé par logement créé dans ces secteurs, il a été décidé de procéder par étape. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU avec le PDUIF, approuvé par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014, sera effective dans les trois ans à compter de son approbation, soit avant juin 2017.



Carte sur le stationnement du PLU approuvé le 28/08/2013



Proposition de modification du stationnement en centre-ville et en UC1

2- Modification des règles concernant les locaux vélos et le stationnement des véhicules électriques.

L'article 12 de chaque zone du PLU sera adapté de sorte que le règlement soit compatible avec l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les ratios seront ainsi revus à la baisse.

1.3. Mixité sociale

Villiers-sur-Marne possède sur son territoire un nombre de logements sociaux important (28.36% des résidences principales au dernier décompte SRU de 2014).
Pour développer l'attractivité du territoire en élargissant les types de logements proposés, la commune souhaite intégrer à la production de logements neufs, le développement de l'accession sociale conformément à une volonté de permettre le parcours résidentiel des habitants.

En effet, ce produit semble aujourd'hui le mieux adapté aux ménages primo-accédants actuellement locataires, notamment dans le parc social. Cela permettra ainsi de libérer des logements sociaux, en augmentant le taux de rotation et de relocation, pour répondre à la demande en logement social.
Cette diversité de l'offre permettra également de favoriser le parcours résidentiel des ménages sur le territoire villiérain.

La commune souhaite, parallèlement au maintien des ménages locaux, continuer à attirer des ménages jeunes extérieurs qui participent, comme les premiers, au renouvellement des générations sur le territoire, permettant de maintenir à terme l'équilibre entre les générations et l'optimisation du niveau de services actuels.

La commune souhaite donc s'engager dans le renforcement d'une diversité sociale et générationnelle, dans un contexte de tension renforcée des marchés du logement.

Dans cette optique, toutes les opérations de plus de 7 logements neufs se verront imposer 15% de logements en accession sociale. Les logements en accession sociale peuvent être réalisés sous différents montages et financements. Ils doivent toutefois répondre à une exigence de maitrise des prix de vente.

De plus, deux secteurs parc sont retirés du plan de zonage : celui du parc du 11/11/1918 et celui du boulevard de Friedberg pour partie. Ces terrains permettront la réalisation d'opérations dont le programme de logements sera défini par la commune. Il en est de même dans le cadre de la modification de la zone UX3 au nord-est de la commune. Cette zone sera désormais inscrite en zone UC, ce qui correspond davantage au mode d'occupation de l'ensemble des parcelles de la zone qui accueillent des résidences étudiants. Il est également envisagé de réduire la zone Ues au profit de la zone UP située rue de Paris et rue Montrichard afin de développer une offre de logements.

1.4. Développement du commerce dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Le quartier des Hautes Noues qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain comporte 1250 logements et environs 400 logements supplémentaires auront été réalisés d'ici 2018. Ce quartier comportait à l'origine plusieurs commerces de proximité qui ont disparu en grande partie lors de la démolition de l'arcature ainsi que lors des derniers travaux d'aménagement. Afin de maintenir le commerce de proximité des habitants des Hautes Noues et maintenir le commerce existant, il est envisagée par la présente modification d'assouplir les règles de construction des locaux

commerciaux. Ainsi, La zone UC1 sera modifiée en son article 9 afin d'augmenter l'emprise au sol possible des surfaces commerciales. De même, ces locaux pourront s'implanter à l'alignement.

1.5. Modification et adaptation de certains articles du règlement écrit et graphique

1- Précision de définitions

Afin de faciliter la compréhension du règlement de PLU, la définition des notions d'accès, de desserte, d'emprise au sol, d'espaces verts, de hauteurs sont précisées.

2- Compléments rédactionnels aux articles 3-4-6-10 dans l'ensemble des zones

- Les conditions de desserte des terrains (articles 3)

Il est précisé la largeur des accès aux terrains qui doit être de 3 mètres minimum et les aires de manœuvre pour les engins de collecte de déchets ménagers qui doivent être de 22m.

Afin de faciliter la circulation et la sécurité au niveau des accès des opérations générant un flux automobile, Il est indiqué que les opérations qui nécessitent plus de 10 places de stationnement doivent comporter un accès permettant les entrées et sorties ayant une largeur supérieure à 5,5 mètres. Dans l'hypothèse où cette largeur ne serait pas respectée, il sera nécessaire de créer une entrée et une sortie indépendantes de plus de 3,50 mètres de largeur chacune.

- Assainissement (article 4)

Le PLU est complété et précisé afin d'apporter une aide à la décision pour les pétitionnaires sur le choix du mode d'évacuation des eaux pluviales. Le règlement privilégie désormais les procédés de rétention à la parcelle avec un débit de fuite conforme au règlement départemental. Un logigramme figurant en annexe permettra à chaque constructeur d'envisager les solutions qui s'offrent à lui en matière d'assainissement.

- Implantation sur voie publique (article 6)

Afin de faciliter l'accès aux transformateurs électriques depuis le domaine public par les concessionnaires, il sera autorisé d'implanter ces ouvrages dans la bande de recul depuis la limite de propriété. Il en est de même pour les locaux de collecte des déchets ménagers.

- Hauteur des annexes (article 10)

La hauteur des annexes sera précisée afin de faciliter la lecture du règlement.

3. Traduction des objectifs

Les différents objectifs énoncés ci-dessus sont traduits de manière réglementaire dans le règlement écrit et graphique et sont reportés dans le tome 2 du rapport de présentation ainsi que dans les annexes. Le présent chapitre indique précisément la nature et la localisation des modifications dans le document de PLU.

Le tome 2 sera ainsi modifié :

- Modifications à la page 12 sur les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat, la mise en place effective de la navette et le stationnement en centre-ville
- Réécriture de l'article 4 – Justifications des règles retenues dans les zones urbaines : modification de certains articles, notamment sur la mise en place d'un débit de fuite
- Dans la partie D – Les incidences du PLU sur l'environnement. Le paragraphe relatif au débit de fuite est modifié

3.1. Modification des définitions

- La définition de l'accès est modifiée comme suit afin de faciliter sa compréhension :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte (cf. définition de desserte).

- La définition de la desserte est ajoutée à la liste des définitions et permet ainsi une meilleure compréhension de l'accès au terrain par une voie :

La desserte est la voie qui constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

- *Pour les voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, conformément à la règlementation en vigueur.*
- *Pour les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet. Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs : permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des servitudes de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.*

- La définition de l'emprise au sol est modifiée en apportant plus de détails sur ce qu'elle comprend.

Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. ».

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les terrasses et les coursives.

Ne sont pas pris en compte :

- *les éléments de modénature (bandeaux, corniches, etc …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.*
- *Les simples prolongements de toiture, sans dispositif de soutien.*

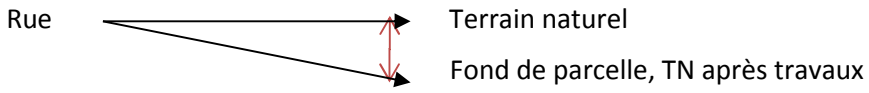
A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- *L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs exclus)*
- *Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement*
- *Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures …) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux …)*
- *Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons, coursives, terrasses …)*
- *Les rampes d'accès aux constructions*
- *Les bassins des piscines*
- *Les bassins de rétention maçonnés*

- Des précisions sont apportées dans la définition des espaces verts et notamment en ce qui concerne les traitements en evergreen :

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les surfaces traitées en evergreen ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre mais peuvent être comptabilisés à hauteur de 50% des espaces verts.

- La définition des hauteurs est également modifiée afin d'apporter des précisions sur le calcul des hauteurs lorsque le terrain naturel est en pente.



Si le TN est en pente vers le fond de parcelle, prendre en compte ce TN au point de la nouvelle construction.

La hauteur considérée est celle calculée à partir du niveau du trottoir.

Enfin, il est proposé de rajouter la règle de 3m de hauteur pour les annexes, comme il est indiqué dans la définition des annexes.

3.2. Modification de l'article 2 dans l'ensemble des zones urbanisées sauf Ue et Ux

Pour chaque opération neuve, supérieure ou égale à 7 logements, il sera demandé 15% de logements en accession sociale.

3.3. Modification de l'article 3 dans l'ensemble des zones urbanisées

Afin de rendre l'article 3 plus lisible sur les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, il a été décidé de modifier la rédaction de cet article et notamment en ce qui concerne les accès et la largueur des voies de desserte en fonction de la destination des constructions.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

En cas de division de terrain, le terrain déjà bâti devra conserver un espace suffisant pour permettre l'entrée des véhicules sur la parcelle, soit un accès minimal de 3m.
En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Voirie et conditions d'accès à la voirie.

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire devra obtenir un passage aménagé.

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte de quartier.

Les voies créées en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte pour les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

- *Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès auront une largeur minimale de 3 mètres.*

- *Pour les constructions à destination de plus d'un logement et pour les constructions relevant des autres destinations :*
    - *les accès et la voirie auront une largeur égale à 3,50m avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement est inférieur ou égal à 10*
    - *les accès et la voirie auront une largeur égale à 5,50m avec une circulation à double sens si le nombre de places de stationnement est supérieur à 10. Si l'accès a une largeur inférieure à 5,50 mais supérieure à 3,50m, un second accès devra être réalisé avec une largeur minimale de 3,50m.*

En zone UA et Ut, sur les axes structurants, il conviendra de respecter la continuité du front bâti et d'éviter les dents creuses dues aux accès et voiries.

3.4. Modification de l'article 4 dans l'ensemble des zones urbanisées

Il est proposé de modifier la partie 4.2.1 concernant l'assainissement des eaux pluviales en incitant les pétitionnaires à faire de l'infiltration des eaux à la parcelle et l'utilisation des techniques

alternatives. De plus, un débit de fuite est fixé par construction neuve et chaque demandeur d'autorisation d'urbanisme peut s'appuyer sur les annexes nouvellement indexées : le logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales et la carte du bilan d'infiltrabilité en sous-sol.

L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts…) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses…).

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Commune, Département) pourra préconiser un rejet différent.

3.5. Modification de l'article 6 dans l'ensemble des zones urbanisées

Des ajouts dans les articles 6 du règlement sont nécessaires notamment pour permettre les installations liées au Grand Paris qui ne pourraient être implantées conformément au présent règlement, l'installation de transformateurs électriques et les locaux des ordures ménagères à l'alignement des voies.

En zone UA et Ux, la modification suivante est apportée : Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règles.

En zone UA, UT, UC, UP, Ue et Ux, la modification suivante est apportée : Les rampes d'accès au sous-sol peuvent débuter dans la marge de recul.

En zone UA, UT, UC, UP, Ue et Ux, la modification suivante est apportée : Les transformateurs électriques ainsi que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent être implantés à l'alignement et devront être traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et dans l'opération projetée.

La rédaction de l'article 6 en Zone Up et Up1 est modifiée comme suit :

- ***Dans le cas d'une démolition totale des bâtiments sur l'unité foncière suivie d'une reconstruction***

  Pour les opérations inférieures ou égales à 250m² de surface de plancher, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5,50m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

  Pour les opérations supérieures à 250m² de surface de plancher, les constructions doivent être implantées à partir de L/2 (soit la longueur du terrain divisée par 2) par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

- ***Dispositions d'implantation des constructions sur les parcelles conservant le bâtiment principal existant et les parcelles issues d'une division de terrain***

Pour les opérations inférieures ou égales à 250m² de surface de plancher, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5,50m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Pour les opérations supérieures à 250m² de surface de plancher, les constructions doivent être implantées à partir de L/2 (soit la longueur du terrain divisée par 2) par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

- ***Dispositions d'implantation des constructions sur les terrains nus ou non bâtis ou non issus d'une division***

Implantation des constructions possibles à partir de 5,50m comptés à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies et ce, quelque-soit la surface de plancher créée.

Ces dispositions s'appliquent d'ans l'ensemble de la zone Up et Up1.

Un recul moindre peut néanmoins être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- *si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ; dans ce cas, le recul de la construction projetée peut être identique à celui du bâtiment existant ;*
- *dans le cas des aménagements et des constructions du Grand Paris*
- *dans le cas d'aménagement ou de constructions liés aux besoins ferroviaires.*

3.6. Modification de l'article 7, en zone Up et Up1

Les règles de retrait sont réécrites selon la spécificité du terrain à construire indiquée ci- après :

- Dans le cas d'une démolition totale des bâtiments sur l'unité foncière suivie d'une reconstruction
- Dispositions d'implantation des constructions sur les parcelles conservant le bâtiment principal existant et les parcelles issues d'une division de terrain
- Dispositions d'implantation des constructions sur les terrains nus ou non bâtis ou non issus d'une division

Les règles de retrait sont modifiées pour les opérations de plus de 250m² de surface de plancher dans le cas de parcelles faisant l'objet d'une opération de démolition/reconstruction et dans le cas de celles où la construction principale est conservée.

Ces retraits seront de 4m s'il n'existe pas de vue directe et de 8m, le cas échéant.

Le retrait obligatoire en fond de parcelle est augmenté de 5m à 8m.

La longueur de chacun des pignons ou façades latérales de plus de 3m de hauteur, en limite séparative ou en retrait ne pourra excéder 17m. Les discontinuités sont comprises dans la mesure du pignon en limite séparative ou non.

Dans l'ensemble de la zone UP, pour les constructions neuves prévues sur un terrain nu, non bâti et non issu d'une division, les règles d'implantation restent celles du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/08/2013.

3.7. Modification de l'article 8 dans les zones UP et UP1

Les constructions implantées sur une même unité foncière devront observer une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment dont la hauteur est la plus élevée.

En cas de division et de permis de construire valant division, la distance entre deux constructions sera égale à la hauteur du bâtiment existant (H=L) et ne pourra être inférieure à 8m.

3.8. Modification de l'article 9 en zone UC1

Il est précisé que la définition de l'emprise au sol est consultable au titre 1 des dispositions générales du présent règlement.

Toutefois, afin de permettre l'animation des façades, l'emprise au sol pourra être portée à 60% uniquement pour la réalisation de balcons et terrasses.

Modification de l'article en zone UC1 :

Pour les commerces, l'emprise au sol sera de 100% dans une bande de 40m comptée à partir de l'alignement mais dans la limite de 35% de l'emprise actuelle du bâtiment concerné par l'extension.

3.9. Modification de l'article 10

Dans chaque zone urbanisée du présent règlement, il sera précisé la hauteur des annexes de manière à éviter toute confusion avec la hauteur des constructions ayant une autre destination.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3m.

3.10. Modification de l'article 12 dans l'ensemble des zones urbanisées sauf Ue et Ux

Intégration :

- *Les places commandées, en enfilade, en ascenseur sont autorisées*
- *Une place de stationnement par logement en accession sociale*
- *Intégration des éléments de l'arrêté du 20 février 2012 concernant le stationnement des vélos et des véhicules électriques. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride. L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.*

Précisions :

- *Les locaux pour les deux roues motorisés sont obligatoires à partir de 10 logements dans les constructions neuves*
- *Pour le stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en tenant compte : de leur*

destination, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun

- *Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.*

Modifications :

- *En zone UA1 et UT2, il sera dorénavant demandé 0,9 place par logement.* Cette modification s'explique par la volonté de diminuer le nombre de places de stationnement à proximité de la gare RER E, tout en privilégiant l'utilisation des modes doux.
- *En zone UC1 :* 1 place par logement en accession sociale

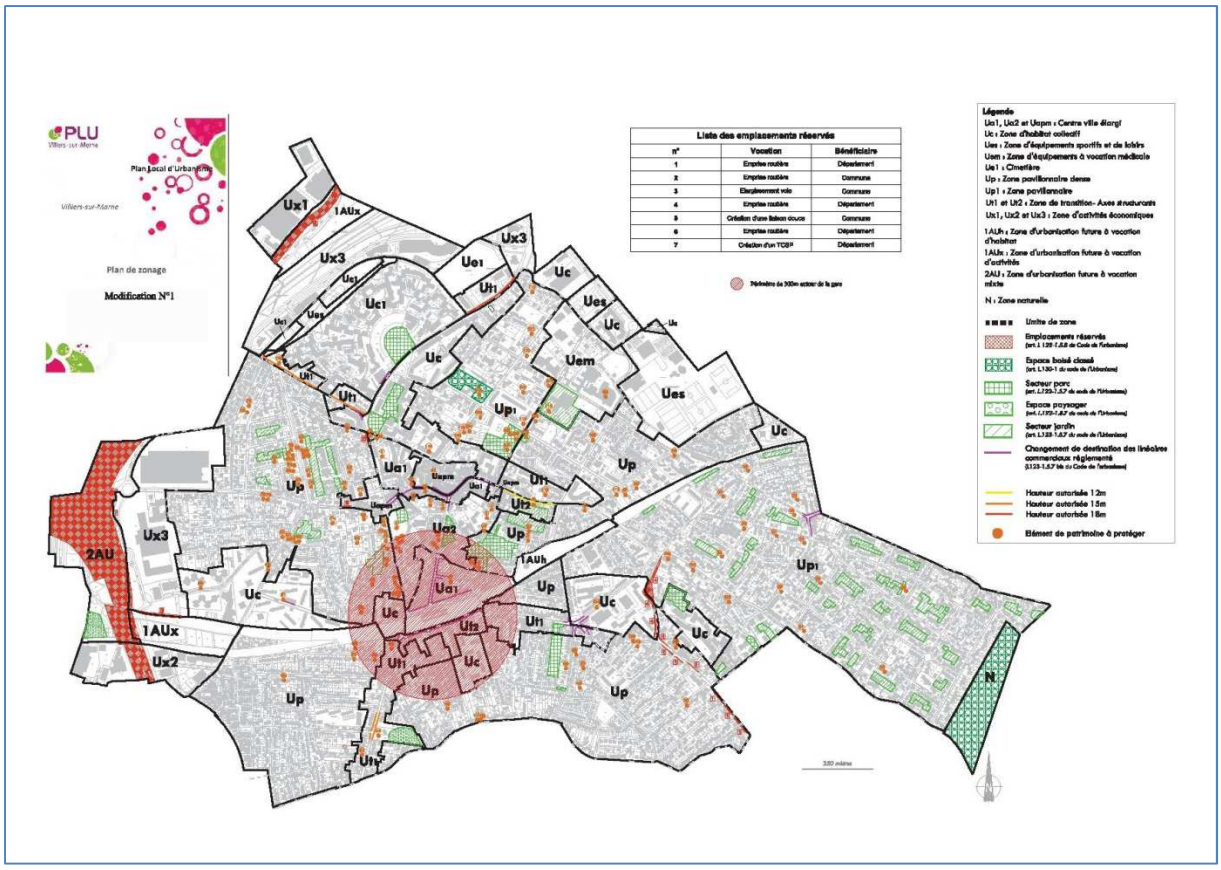
La dimension des dégagements dans les aires de stationnement est ainsi modifiée : 5,50m x 2,30m

3.11. Modification de l'article 13 dans la zone UT

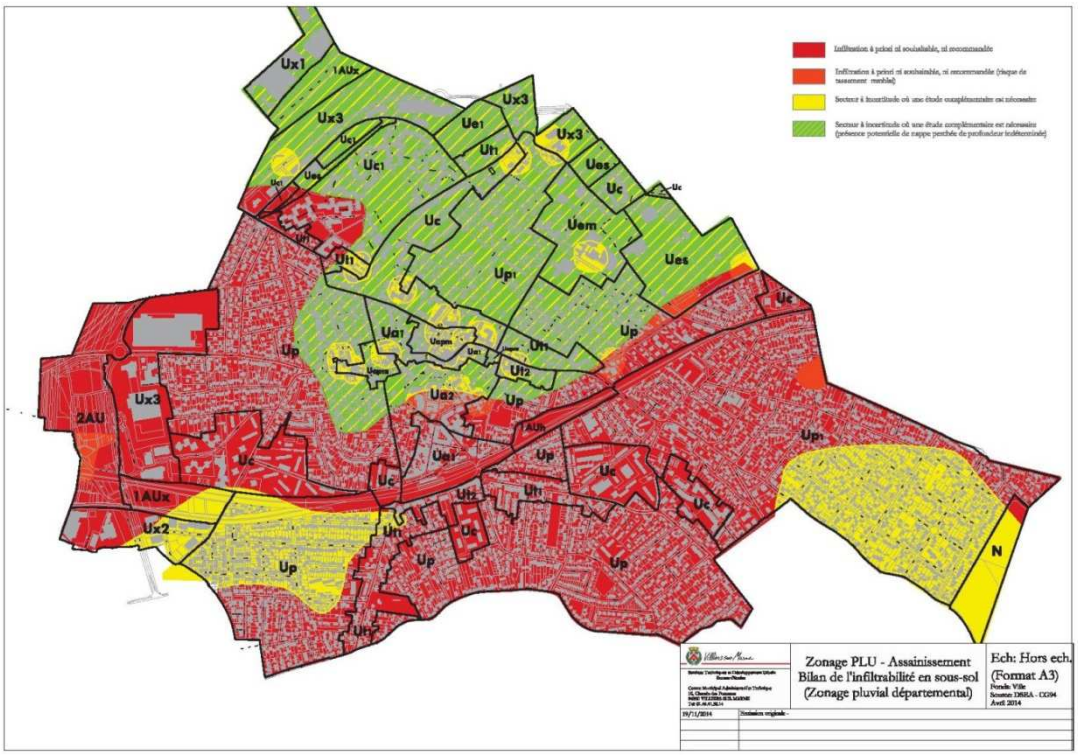
Lors de la rédaction du Plan Local d'Urbanisme, il a été omis de rédiger le paragraphe sur ce qui est réglementé dans les espaces boisés classés. Ce paragraphe sera donc intégré pour l'ensemble de la zone UT.

3.12. Modification du zonage

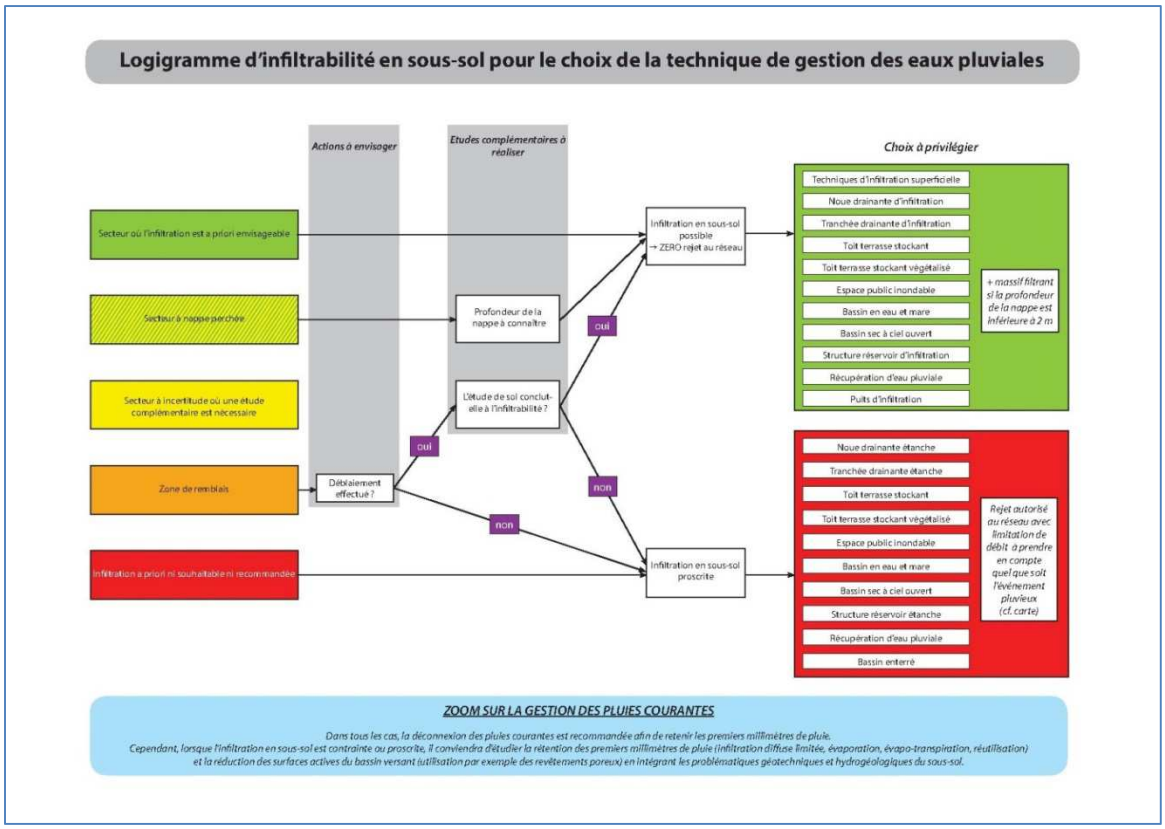
Sur le plan de zonage modifié, deux secteurs parc ont été supprimés : celui du Parc du 11/11/1918 et pour partie celui situé boulevard de Friedberg en face de L'Escale.
De plus, afin de permettre une meilleure compréhension de l'article 12 du règlement sur le stationnement, il a été décidé de matérialiser le périmètre des 300m autour de la gare du RER E qui permet de bénéficier d'un abattement de 20% pour les places de stationnement.
Des modifications de zonage sont apportées : passage de la zone UX3 au Nord de la commune en zone UC et prolongation de la zone UP au niveau du quartier des Stades, le long de l'avenue Montrichard.
Enfin, une erreur matérielle s'était glissée au niveau des éléments de patrimoine à protéger, le n°50 n'était pas positionné à la bonne adresse sur le plan, la correction a été effectuée.



4. Traduction des objectifs par l'intégration d'annexes sur le zonage pluvial



Source : Conseil Général du Val-de-Marne – Plan Bleu – Avril 2014



Source : Conseil Général du Val-de-Marne – Plan Bleu – Avril 2014