PLU
Villiers-sur-Marne

Tome 2 :
Rapport de Présentation
Justification des choix retenus

Approbation du P.L.U.	28 août 2013
Modification n°1	25 septembre 2015
Modification simplifiée n°1	17 décembre 2015
Modification n°2	02 mai 2017
Modification simplifiée n°2	25 mars 2019
Modification n°3	7 février 2022
Modification n°4	17 mai 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE 4
A. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 6
1. LE CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DURABLE POUR LE TERRITOIRE COMMUNAL 7
1.1. Scénarios d'évolution 7
1.2. Réceptivité du territoire 9
1.3. Analyse des besoins induits par le scénario retenu 12
2. AXE 1 : AFFIRMER LE ROLE MOTEUR DANS L'EST FRANCILIEN ET PARISIEN : UNE VILLE DYNAMIQUE 14
2.1. Soutenir l'amélioration des infrastructures de transport à l'échelle supracommunale 14
2.2. Renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne 14
2.3. Renouveler l'habitat dégradé et maintenir une offre de logement pour les Villiérains 14
2.4. Favoriser le développement numérique sur le territoire 14
3. AXE 2 : RENOUVELER LE MODELE URBAIN : UNE VILLE ATTRACTIVE 15
3.1. Structurer l'espace autour des 2 pôles urbains majeurs en cohérence avec les transports en commun : le centre-ville élargi au pôle gare et Marne Europe 15
3.2. Conforter les centralités secondaires de quartier dans le respect de leur identité 15
3.3. Préserver les quartiers résidentiels 15
4. AXE 3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE : UNE VILLE DURABLE 16
4.1. Améliorer les déplacements de proximité en privilégiant les modes durables 16
4.2. Redynamiser les commerces 16
4.3. Organiser une trame verte et valoriser la présence de la nature en ville 16
4.4. Protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial et valoriser les entrées de territoire 16
4.5. Continuer les efforts en matière d'adaptation des équipements publics 16
4.6. Conduire un projet de ville visant la performance énergétique 17
4.7. Anticiper les impacts de l'urbanisation sur l'environnement 17
B. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES 18
1. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME 19
2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES ZONES 19
Zone Ua 19
Zone Ut 20
Zone Up 20
Zone Ue 20
Zone Ux 21
Zone AU 21
Zone N 21
3. GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE 21
4. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES 22
Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières 22
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 23
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 24
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles 24
Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives 24
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 27
Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions 27
Article 10 : Hauteur maximale des constructions 28
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 29

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 30
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 30
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols 31
Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales. 31
Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 31

5. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES A URBANISER 31
Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières 31
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 32
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 33
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles 33
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 33
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 34
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 34
Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions 34
Article 10 : Hauteur maximale des constructions 35
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 35
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 35
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 36
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols 36
Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales. 36
Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 36

6. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES NATURELLES 36
Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières 37
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 37
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 37
Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles 37
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies 37
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 37
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 37
Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions 37
Article 10 : Hauteur maximale des constructions 38
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 38
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 38
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations 38
Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols 38
Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales. 38

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 38

C. JUSTIFICATIONS DES CHOIX CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 39
1. PREAMBULE 40
2. OAP FRANGE NORD – BOULEVARD GEORGES MELIES 40
3. OAP ENTRE DEUX FERROVIAIRE - BOUTAREINES 41
4. OAP DES ZONES URBAINES UA3 42
5. OAP COURTS SILLONS 43
6. OAP REMOIVILLE 44
7. OAP ROUTE DE BRY 45
8. OAP LECLERC / COEUILLY 45
9. OAP ENTRÉE DE VILLE NORD 46
10. OAP MENTIENNE / BERTEAUX 47
11. OAP RUE DES PIERRES / RUE JEAN JAURÈS 48
12. OAP QUARTIER MARNE EUROPE 48
D. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 54
1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES 55
2. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU ET LES DECHETS 57
3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'AIR ET LE CLIMAT 59
4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA FAUNE, LA FLORE, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LES PAYSAGES 63
E. EXPOSES DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES 68
1.1. Les objectifs du Plan d'occupation des Sols 69
1.2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme 69
1. ZONAGE ET REGLEMENT 70
1.1. Synthèse du règlement du POS 70
1.2. Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur le règlement d'urbanisme 74
1.3. Les principaux éléments amenés à évoluer du fait du passage du POS au PLU 75
1.4. Evolution des superficies des zones 76
2. DETAILS DES EVOLUTIONS DES OUTILS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES 76
2.1. Protéger et renforcer la trame verte 76
2.2. Faire évoluer les emplacements réservés en fonction de la réalisation et de l'évolution des projets 77
2.3. Renforcer le tissu commercial dans les secteurs stratégiques 77
2.4. Définir un périmètre d'attente d'un projet global pour la valorisation du centre-ville 78
F. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX 80
G. INDICATEURS DE SUIVI 88

PREAMBULE

Article R.151-4

« Le rapport de présentation :

"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".

A. Choix retenus pour établir le PADD

1. LE CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DURABLE POUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

1.1. Scénarios d'évolution

Afin de guider la commune dans l'élaboration de son projet de ville, différents scénarios ont été proposés. En tant qu'outils d'aide à la décision, ils permettent de trouver les réponses aux interrogations suivantes : combien d'habitants à l'horizon 2025 ? Combien de logements nécessaires pour les accueillir ? Quel équilibre entre habitat et emplois et quelle consommation foncière ?

- **Scénario 1 : le point mort ou seuil d'équilibre**

Ce scénario correspond au maintien de la population de la commune, c'est-à-dire à 28 158 habitants à l'horizon 2025.

A Villiers-sur-Marne, sur la période 2000-2007, le point mort était de 18 logements par an. Chaque année, il a donc fallu construire au minimum 18 logements par an pour maintenir la population. C'est à partir de 19ème logement construit chaque année que la population a pu augmenter.

La diminution de la taille des ménages (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.), le renouvellement du parc de logements (démolitions, changements de destination) et la variation de la vacance induisent des besoins en constructions neuves sans pour autant augmenter la population.

En effet, l'estimation des besoins en logements neufs nécessaires au maintien de la population actuelle à l'horizon 2025, dit le « point mort », est réalisée à partir d'hypothèses relatives aux différents phénomènes suivants, qui contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

Le renouvellement du parc : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

	Nombre de logements construits (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1990-1999	1 778	1 775	3
2000-2007	794	754	40

Le renouvellement du parc correspond à environ 0,05%/an du parc de logements.

Le desserrement des ménages : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménages est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportement sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).

	Population des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Résidences principales au début de la période (C)	Logements consommés par le desserrement (A/B)-C
1990-1999	21 979	2,68	8 211	7 850	361
2000-2007	25 837	2,60	9 931	9 652	279

Les hypothèses émises pour 2017 et 2025 confirment la tendance de réduction de la taille des ménages avec respectivement 2,50 et 2,42 personnes par ménage.

La variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels : l'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Un taux inférieur à 5% signifie que le marché est tendu.

Logements consommés par la variation de logements vacants, secondaires et occasionnels	1990	1999	2007	1990-1999	2000-2007
	736	709	534	-27	-175

La part des logements vacants et des résidences secondaires a nettement diminué entre 1999 (6,8%) et 2007 (4,8%). L'hypothèse a été faite d'augmenter la part des logements vacants à Villiers-sur-Marne (5% en 2017 et 5,5% en 2025) afin d'assurer une meilleure fluidité du parc de logements sur la commune.

Evolution du point mort entre 1990 et 2007

Entre 1990 et 1999, 337 logements parmi les 1 778 logements neufs ont contribué au maintien de la population et 1 441 ont donc permis une augmentation de la population.

Entre 2000 et 2007, le point mort a diminué, passant de 37 logements par an à 18 logements par an.

	1990-1999	2000-2007
Renouvellement	3	40
Desserrement	361	279
Vacance et résidences secondaires	-27	-175
Point mort	337	144
Point mort annuel	37	18

Estimation du point mort pour la période 2007-2025

Le point mort annuel tendrait à augmenter jusqu'en 2020, passant de 56 à 57 puis 81 logements à construire par an pour maintenir la population. A partir de 2020-2025, la tendance devrait s'inverser et le point mort annuel serait de 58 logements.

	2008-2011	2012-2014	2015-2017	2018-2020	2020-2025
Renouvellement	21	17	17	18	30
Desserrement	170	133	137	141	242
Vacance et résidences secondaires	32	21	18	84	21
Point mort	223	170	172	243	292
Point mort annuel	56	57	57	81	58

- **Scénario 2 : le Porter à Connaissance de l'État**

Ce scénario répond aux objectifs de construction neuve fixés par l'État dans son Porter à Connaissance, c'est-à-dire 160 logements construits par an. La commune atteindrait alors 31 500 habitants en 2025 (+ 4 080 habitants par rapport à la population actuelle). Cet objectif fait notamment suite à la décision prise en juillet 2011 d'implanter une gare du Grand Paris à Villiers-sur-Marne.

Il s'agit du scénario retenu par les élus de Villiers-sur-Marne. Il permet, en effet, de répondre aux objectifs fixés dans le PLH et de participer à l'effort demandé à la commune pour s'inscrire dans les objectifs de constructions de logements à l'échelle de l'Ile-de-France. Ce scénario permet de répondre, à la fois, aux besoins des populations actuelles (desserrement des ménages, etc.) et aux exigences du Grand Paris

2017			
Population des ménages	Population totale	Logements à construire	Logements à construire par an
29 000	29 716	1 440	160

2025			
Population des ménages	Population totale	Logements à construire	Logements à construire par an
30 780	31 540	1 280	160

La réalisation de ce scénario nécessite d'identifier des secteurs pour la réalisation de 160 logements par an, soit 2 720 logements supplémentaires à l'horizon 2025. En tenant compte des projets connus, **il s'agit de construire 1 565 logements entre 2011 et 2025**.

- **Scénario 3 : une croissance ambitieuse**

Ce scénario vise 35 000 habitants en 2025 et implique la construction d'un nombre conséquent de logements neufs pour répondre aux besoins actuels et accueillir les nouveaux habitants (+6 845 habitants à l'horizon 2025).

Cette croissance démographique serait proche de celle constatée entre 1999 et 2007, soit +1,22%/an.

	1990	1999	2007	2017	2025
Population municipale	22 740	26 632	28 158	32 500	35 000
Evolution annuelle	-	1,77%	0,70%	1,44%	0,93%
Logements à construire	-	-	-	+ 2 230	+ 1 755
Logements à construire par an	-	-	-	223	220

Ce scénario nécessite d'identifier des secteurs pour la réalisation de

220 logements par an, soir 3 985 logements supplémentaires sur la commune à l'horizon 2025.

1.2. Réceptivité du territoire

La réceptivité du territoire repose sur un examen des disponibilités foncières c'est-à-dire des sites constructibles, des sites mutables, des

dents creuses et des potentiels qu'ils offrent en matière de logements et d'activités économiques. Cette étape permet de répondre à la question suivante : quel est le potentiel de constructions neuves à Villiers-sur-Marne ? Pour cela, l'analyse du potentiel du tissu villiérain a été menée en deux temps :

Temps 1 : analyse de la trame verte : qui a été définie lors de la réalisation du plan de zonage et qui protège un certain nombre de jardins en cœur d'îlots qui sont des espaces de respirations et de biodiversité et des secteurs parcs ou des espaces paysagers qu'il convient de protéger. La trame verte comprend bien entendu le Bois Saint-Martin qui est un espace boisé classé.

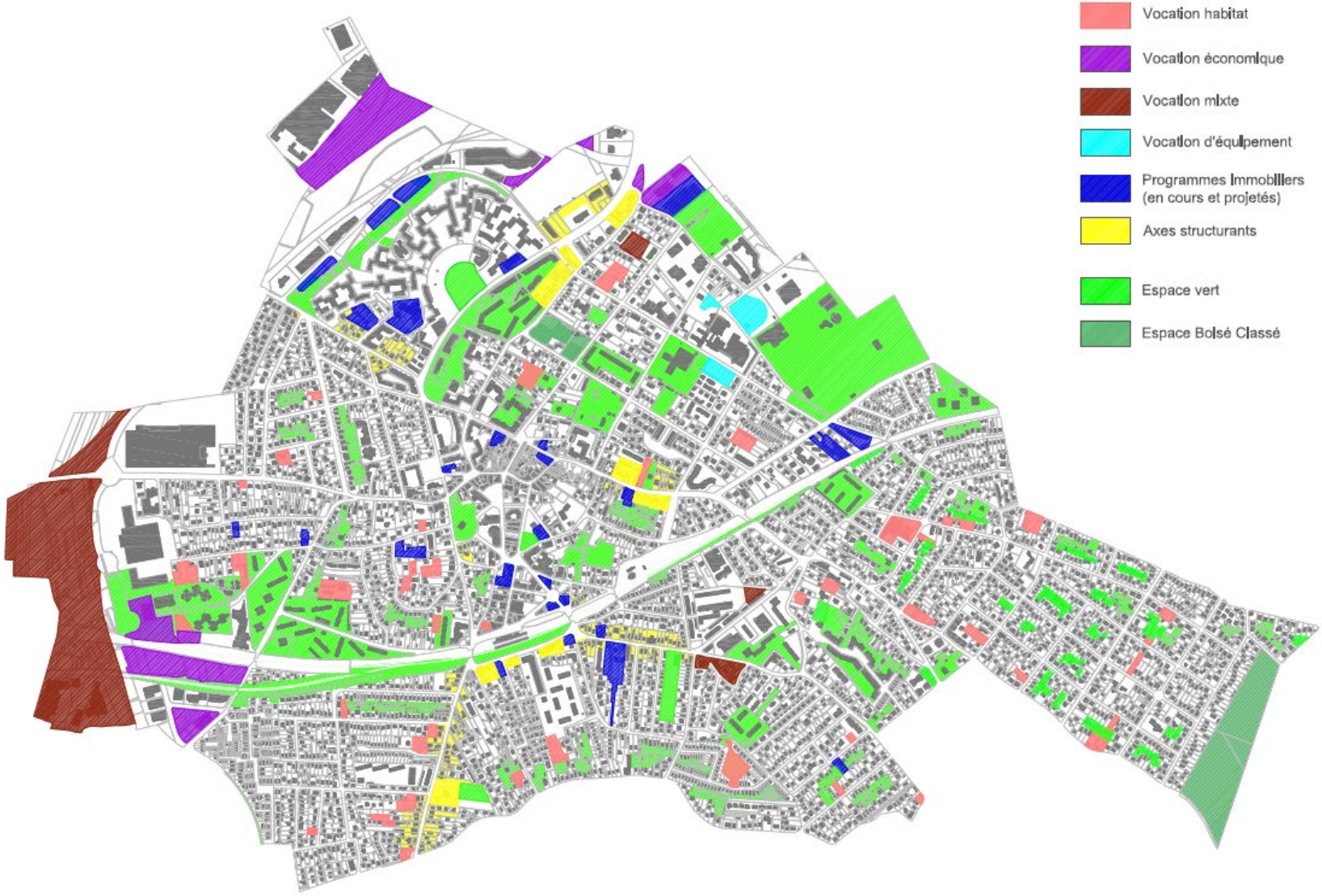
Temps 2 : une évolution cohérente: qui ne remet pas en cause la trame verte et qui a été réalisé au regard du nombre de logements déjà livrés entre 2007 et 2010, de l'identification des chantiers en cours (permis déposés et/ou acceptés, projets connus), du repérage des « dents creuses » (sites constructibles encore non bâtis), secteurs mutables et axes à restructurer, il apparaît un potentiel de 2 315 logements qui ne permet pas de répondre aux besoins identifiés dans les scénarios 2 et 3.

Logements livrés entre 2007 et 2010	Logements en chantiers	Potentiel en dents creuses et sites mutables	Potentiel de mutation du centre-ville / axes structurants
381	784	270	880

Le calcul de la réceptivité détermine, un potentiel de 2 315 logements apparaît, potentiel inférieur aux **2720 logements requis pour réaliser les scénarios 2.**

Villiers-sur-Marne s'inscrit également dans le projet du Grand Paris dans la zone Marne Europe. La zone autour de la gare sera une zone mixte regroupant des logements des bureaux et autres activités. **Les 400 logements restant à construire pour la période 2007-2025 se feront dans le secteur Marne Europe.**

Plan de réceptivité
Citadia - PLU de Villiers-sur-Marne - Janvier 2013



1.3. Analyse des besoins induits par le scénario retenu

Les besoins en matière de consommation de l'espace

D'après les objectifs fixés, la consommation de l'espace devrait être maitrisée dans la mesure où les opérations de renouvellement urbain (dents creuses, sites mutables) seront privilégiées.

Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Villiers-sur-Marne présente un taux de logement social satisfaisant (30,88%) au regard de l'objectif de la loi SRU fixé à 20% et du nouveau projet de loi visant à augmenter cette obligation à 25%. Cependant, cette offre est inégalement répartie sur le territoire communal. Elle est toutefois complétée grâce aux nouveaux programmes de construction de logements.

Il existe une demande à la location sur la commune, aussi bien pour des logements collectifs que des logements individuels. Il sera nécessaire de diversifier le parc et de proposer un parcours résidentiel complet pour les ménages.

Les besoins en transports et stationnement

Comme indiqué dans le diagnostic, la desserte de bus est dans l'ensemble qualitative mis à part le quartier du Bois de Gaumont qui est mal desservi, mais qui fait l'objet d'un projet de navette qui sera mis en place en mai 2013.

Les axes routiers structurants et secondaires devront être hiérarchisés pour une intégration plus qualitative et fonctionnelle en lien avec l'évolution urbaine en cours et à venir en termes de logements, de commerces, etc. En effet, l'objectif est de restructurer et d'optimiser les espaces situés autour des axes structurants de circulation.

L'offre de stationnement sera également à adapter quantitativement et qualitativement par une réponse aux besoins des habitants notamment sur le domaine privé lors de nouvelles constructions.

Enfin, le développement des liaisons douces sur le territoire communal devra être poursuivi afin de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants en termes de déplacements, grâce à une offre diversifiée et complémentaire à l'échelle de la commune.

Les besoins en matière d'équilibre économique et commercial

Un équilibre doit être recherché entre habitat et emploi sur la commune.

L'objectif est de consolider le tissu commercial du centre-ville mais également de valoriser les commerces de quartier, afin de proposer une offre diversifiée et locale pour l'ensemble des habitants. De plus il existe un véritable projet économique sur le quartier de Marne Europe qui accueillera bientôt une gare du réseau de transport public du Grand Paris Express.

Les besoins en équipements et services

Deux hypothèses ont été faites pour calculer le nombre de places à créer en équipements de petite enfance à l'horizon 2025. Une hypothèse basse est fondée sur une part des moins de 3 ans identique à celle constatée en 1999 (0,09 enfant par ménage). Une hypothèse haute est fondée sur une part des moins de 3 ans identique à celle constatée en 2007 (0,12 enfant par ménage). Ainsi, il serait nécessaire de créer entre 0 et 64 nouvelles places pour la petite enfance à l'horizon 2025.

Prospectives à l'horizon 2025 – Equipements Petite Enfance	Estimation de la part des moins de 3 ans	Places en crèche familiale et multi-accueil	Places à créer
	1 147 à 1 529	218 à 291	0 à 64

Concernant les équipements scolaires, on observe un faible potentiel pour l'accueil de nouveaux élèves. Le taux de remplissage actuel des écoles maternelles est de 96% et celui des écoles élémentaires est de 95%. A l'horizon 2025, il sera nécessaire de créer entre 0 et 232 nouvelles places en écoles maternelles et entre 100 et 349 places en écoles élémentaires pour avoir des taux de remplissage de 100%.

Afin de calculer ce nombre de places nécessaires, deux hypothèses ont été faites, en fonction du vieillissement de la population. Ainsi, on dénombre entre 0,10 et 0,12 enfant de moins de 6 ans par ménages sur la commune et entre 0,17 et 0,19 enfants par ménage scolarisé en école élémentaire.

Prospectives à l'horizon 2025 – Ecoles maternelles	Nombre total de places	Places à créer selon les 2 ratios
	1 537	0 à 232
Prospectives à l'horizon 2025 – Ecoles élémentaires	Nombre total de places	Places à créer
	2 416	100 à 349

Le nombre de places à créer se décompose, en fonction des deux hypothèses, de la manière suivante :

Places à créer	Hyp.	2012	2014	2017	2020	2025	Total
en maternelle	0,10	0	0	0	0	0	0
	0,12	0	50	47	49	86	232
en élémentaire	0,17	0	0	0	0	100	100
	0,19	0	63	74	77	135	349

Les besoins en matière d'environnement et de paysage

L'augmentation de la population ne doit pas pour autant modifier l'identité urbaine de Villiers-sur-Marne. Comme indiqué dans le diagnostic, la préservation du cadre de vie est un enjeu important. La réflexion sur les formes urbaines doit se faire dans un objectif d'économie d'espace et de respect du cadre de vie. Le caractère hétérogène des quartiers résidentiels est à préserver et les espaces naturels seront à réaffirmer et à valoriser. Afin de renforcer cet aspect, il s'agira de poursuivre la mise en place de la trame verte et de recréer des espaces verts et des alignements d'arbres.

2. AXE 1 : AFFIRMER LE ROLE MOTEUR DANS L'EST FRANCILIEN ET PARISIEN : UNE VILLE DYNAMIQUE

2.1. Soutenir l'amélioration des infrastructures de transport à l'échelle supracommunale

La commune de Villiers-sur-Marne est au cœur d'un territoire très dynamique, faisant partie du territoire de Marne-la-Vallée, elle est située dans la petite couronne parisienne. Le diagnostic a mis en avant le fait que Villiers-sur-Marne était une commune plutôt résidentielle du fait de son taux d'emplois faible (0,41). Plus des ¾ des actifs se retrouvent donc à travailler dans une autre commune du département pour 26% d'entre eux et d'un autre département d'Ile-de-France pour 54,7%. L'amélioration des infrastructures des transports est donc primordiale, c'est pourquoi le PADD en fait un objectif majeur. En premier lieu, les infrastructures routières, qu'il convient d'améliorer en menant une réflexion sur les accès de l'A4 visant à désengorger le trafic routier et à réduire les nuisances. En second lieu, les transports collectifs, très fortement utilisés par les habitants de Villiers-sur-Marne, mais qui doivent encore être améliorés pour répondre aux objectifs du PDU de l'Ile-de-France (diminution de l'utilisation de la voiture et augmentation de l'utilisation des transports collectifs). Le PADD prend en compte la loi sur le Grand Paris Express en permettant la création d'une nouvelle gare sur le réseau Grand Paris Express dans le futur quartier Marne Europe et en soutenant la création d'une ligne de transports en commun en site propre (TCSP) le long de l'A4.

2.2. Renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne

Villiers-sur-Marne s'inscrit dans un territoire de projet, avec un développement économique qui doit être en lien avec les deux pôles économiques majeurs à rayonnement régional voire national que sont le pôle de compétitivité Cap Digital Paris Région comptant 600 adhérents et le cluster Développement Durable Citée Descartes en cours de constitution. Villiers-sur-Marne doit profiter de la dynamique économique instiguée par ces clusters pour devenir une vitrine économique de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Pour favoriser ce rayonnement économique, le PADD souhaite densifier des zones d'activités existantes dont le potentiel a été relevé dans le diagnostic et valoriser les emprises de l'ex-voie de Desserte Orientale dans le cadre d'un projet supracommunal autour de la future gare du Grand Paris Express.

2.3. Renouveler l'habitat dégradé et maintenir une offre de logement pour les Villiérains

Le PADD fait de l'habitat un objectif majeur du PLU pour la commune de Villiers-sur-Marne. La commune doit tout d'abord répondre aux besoins des habitants. Le diagnostic fait l'état du phénomène de desserrement des ménages entre 1990 et 2007 et les prévisions de l'Insee à l'horizon 2030 montrent que ce phénomène va s'accentuer dans les prochaines années. De plus, le diagnostic montre une part des logements de 5 pièces et plus augmenter durant la même période, contredisant le phénomène de desserrement des ménages. Le besoin de logements nouveaux et de diversification de l'offre de logement est donc important pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Le PADD montre également la nécessité de veiller sur le parc de logement existant pour lutter contre les problèmes de dégradation et pour valoriser le patrimoine de qualité recensé par le diagnostic. Enfin le PADD a pour orientation, la relance de la construction neuve pour participer à l'effort régional de construction de logements neufs.

2.4. Favoriser le développement numérique sur le territoire

Le développement numérique est un enjeu majeur pour le territoire communal comme pour le département du Val de Marne. Le département à travers le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) souhaite renforcer son attractivité et sa compétitivité par le développement du numérique et plus particulièrement par l'installation du très haut débit. Villiers-sur-Marne à travers son PADD a pour objectif de favoriser le développement numérique sur son territoire pour être compétitif

auprès des entreprises, mais également pour attirer de nouveaux habitants sur le territoire communal. La volonté de la commune est de permettre la réalisation des travaux de raccordement au très haut débit en 2013 comme le prévoit le SDTAN afin d'avoir un réseau complet et performant en 2019.

3. AXE 2 : RENOUVELER LE MODELE URBAIN : UNE VILLE ATTRACTIVE

3.1. Structurer l'espace autour des 2 pôles urbains majeurs en cohérence avec les transports en commun : le centre-ville élargi au pôle gare et Marne Europe

Le PADD insiste sur une structuration urbaine en lien avec les transports collectifs et notamment les pôles gare comme le préconise le porter à connaissance de l'Etat. Le PADD met l'accent sur la nécessité de poursuivre la restructuration du centre-ville élargi au pôle gare, pour en faire un pôle structurant. Pour ce faire, il convient de renforcer la mixité des fonctions urbaines ce qui aura pour effet de répondre à un autre enjeu du diagnostic, la redynamisation commerciale du centre-ville. Il souhaite également développer un projet d'aménagement ambitieux autour de la future gare du Grand Paris Express en créant un nouveau quartier Marne Europe bien relié au tissu urbain existant par la requalification des quartiers alentours et qui aura l'ambition d'être un pôle d'attractivité rattaché au cluster de la Cité Descartes. Ce développement des deux pôles urbain a aussi l'ambition de limiter la consommation des espaces par la réintégration des friches urbaines dans le tissu urbain et par la mise en place de projets optimisés et ambitieux.

3.2. Conforter les centralités secondaires de quartier dans le respect de leur identité

Le PADD veut permettre, en parallèle de la dynamisation du centre-ville et la création d'un nouveau quartier, de conforter les centralités secondaires. Pour ce faire, il met l'accent sur la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier des Hautes Noues, sur la requalification des grands axes routiers et de leurs abords afin de renforcer le caractère urbain de ces axes très fréquentés comme le relève le diagnostic. Enfin en accord avec le grenelle de l'environnement et afin de répondre aux besoins de logement, le PADD permet la densification mesurée des quartiers mixtes par la reconquête des sites mutables et des dents creuses. Enfin les centralités commerciales et les équipements de quartiers devront être pérennisés pour répondre aux besoins de proximité des habitants.

3.3. Préserver les quartiers résidentiels

Le diagnostic, à travers son analyse du marché immobilier a montré que les quartiers résidentiels sont très recherchés et les quelques biens aliénés sont très vite vendus. Le PADD souhaite que le règlement permette la réalisation de pavillons dans ces quartiers et l'extension des constructions existantes dans le respect de l'environnement existant. Le diagnostic a révélé une part importante de jardins privatifs qui constituent une véritable richesse dans un territoire très fortement urbanisé. Ces terrains permettent de limiter le ruissèlement répondant de ce fait aux préconisations du SAGE et de maintenir les corridors écologiques existants. C'est pourquoi le PADD souhaite protéger ces espaces verts. Enfin le PADD veut renforcer l'accessibilité en transports collectifs et en liaisons douces dans les quartiers pavillonnaires. Le diagnostic a démontré que certains quartiers étaient moyennement desservis par les transports en commun et a donc relevé comme enjeu, le renforcement du réseau de transports collectifs avec notamment le projet de navette sur le Bois de Gaumont.

4. AXE 3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE : UNE VILLE DURABLE

4.1. Améliorer les déplacements de proximité en privilégiant les modes durables

Le diagnostic a montré que la commune de Villiers-sur-Marne est traversée par des axes routiers majeurs (routes départementales) avec un transit routier important. Par ailleurs, Villiers-sur-Marne doit renforcer son maillage en liaison douce dans le but de le rendre plus performant. Pour répondre aux objectifs du PDU de l'Ile de France qui visent à multiplier les déplacements vélos par deux, à faire augmenter de 10% la part de la marche dans les déplacements domicile-école et à faire augmenter de 2% la part des déplacements en transports collectifs, le PADD préconise de redonner des caractéristiques plus urbaines aux axes reliant les quartiers au centre-ville, les axes d'entrées de ville, les abords des équipements et des commerces de proximité. De plus, il met l'accent sur le besoin de mettre en œuvre un nouveau plan de circulation en centre-ville visant à créer un contournement du centre-ville pour limiter la circulation et retravailler le stationnement en son sein. Enfin, le PADD répond à deux lacunes mises en exergue par le diagnostic, la première vise à mobiliser les acteurs compétents pour améliorer la desserte en transports collectifs et la seconde consiste à poursuivre la réalisation de liaisons douces sur le territoire communal afin de créer un véritable maillage et de renforcer la place du piéton.

4.2. Redynamiser les commerces

L'armature commerciale de Villiers-sur-Marne est en cohérence avec sa structuration urbaine. Néanmoins, le diagnostic révèle que le centre-ville commercial est insuffisamment développé et valorisé et est donc en perte de vitesse. C'est pourquoi le PADD vise à stimuler le commerce de centre-ville et maintenir son attractivité par la préservation des linéaires commerciaux et le réaménagement du marché, élément essentiel de son attractivité. Le PADD incite également à valoriser les centralités de quartier en proposant une offre de proximité pour répondre aux besoins quotidiens au plus près des habitants.

4.3. Organiser une trame verte et valoriser la présence de la nature en ville

La commune de Villiers-sur-Marne est très urbanisée, en effet, 85% de la superficie communale est artificialisée. Les espaces de respiration (espaces verts, squares jardins, …) sont alors très importants pour garantir une qualité de vie aux habitants et pour préserver la biodiversité. Le PADD affiche la volonté de mettre en relation le Bois-Saint-Martin, espace naturel remarquable avec les espaces verts ouverts au public et de constituer une trame verte en s'appuyant sur les jardins privatifs, que le diagnostic qualifie de richesse naturelle. Le PADD insiste sur la création de liaisons douces sécurisées et en réseau avec les communes voisines et avec les bords de Marne.

4.4. Protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial et valoriser les entrées de territoire

Le patrimoine bâti de la commune est conséquent et jalonne l'ensemble du territoire communal, bien que la majorité soit située dans le centre-ville ancien. Le diagnostic en a fait le relevé et le PADD fait le vœu de protéger ce patrimoine révélateur de l'histoire de la commune et de valoriser les caractéristiques briardes du centre historique (préservation des venelles, insertion architecturale et paysagère de qualité). Enfin le PADD met l'accent sur les entrées de territoire (entrée de ville ou entrée de quartier) avec la volonté de les qualifier de manière qualitative selon leur fonction principale ou secondaire dans le but de valoriser l'image de la commune.

4.5. Continuer les efforts en matière d'adaptation des équipements publics

Le PADD insiste sur le fait de poursuivre les efforts déjà engagés en matière d'adaptation de l'offre en équipements scolaires. En effet, le diagnostic a montré que les places résiduelles dans les

équipements scolaires sont relativement faibles. Cependant, l'évolution de la population scolaire apparait également comme mesurée et non immédiate. Le PLU permet donc de créer de nouveaux équipements ou d'étendre les équipements notamment scolaires de la commune. Ces besoins seront pris en compte dans le cadre des projets d'aménagement nouveaux ou de restructuration. De plus l'accessibilité de tous aux équipements recevant du public est un point très important et il convient donc de continuer les actions d'adaptations du bâti pour les personnes à mobilité réduite.

4.6. Conduire un projet de ville visant la performance énergétique

Afin de limiter l'impact sur l'environnement mais aussi de réduire le risque de précarité énergétique pour les ménages les plus fragiles, deux types d'intervention doivent être envisagés. L'amélioration, d'une part, de la performance énergétique du bâti existant, en optimisant l'isolation thermique et l'étanchéité à l'air et en intégrant les énergies renouvelables. L'atteinte, d'autre part, de la haute performance énergétique des constructions neuves et en permettant l'utilisation des énergies renouvelables. Le diagnostic a également relevé un potentiel géothermique sur la commune que le PADD souhaite évaluer par la réalisation d'une étude.

4.7. Anticiper les impacts de l'urbanisation sur l'environnement

Le PADD va dans le sens des lois Grenelles en souhaitant anticiper et limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement. Pour cela il convient de maintenir l'efficacité actuelle du réseau d'assainissement et de viser l'objectif d'un raccord au réseau séparatif pour toutes nouvelles constructions. La limitation du ruissèlement des eaux pluviales est également un objectif important du PADD et du SAGE. Cet objectif pourra être mis en place en encourageant la rétention ou l'infiltration à la parcelle et l'implantation de moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales.

Le PADD souhaite pour finir que toutes nouvelles constructions prennent en compte le risque de retrait gonflement, enjeu relevé par le diagnostic ainsi que les nuisances sonores aux abords des infrastructures de transport, notamment la voie ferrée et l'autoroute A4.

B. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

1. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Nom de zone	Superficie (ha)	Pourcentage
Ua1	*10,7*	*2,33%*
Ua2	*8,1*	*1,81%*
Ua3	*3*	*0,93%*
Total Ua	21,8	5,07%
Ut1	*17,2*	*4,00%*
Ut2	*3,4*	*0,79%*
Total Ut	20,6	4,79%
Uc	*41,2*	*9,58%*
Uc1	*18*	*4,19%*
Total UC	59,2	13,77%
Up	*139,82*	*32,52%*
Up1	*91,32*	*21,24%*
Total Up	231,14	53,76%
Ues	*13,5*	*3,14%*
Uem	*10*	*2,33%*
Ue1	*3*	*0,70%*
Total Ue	26,5	6,16%
Ux1	*4,7*	*1,09%*
Ux2	*6,6*	*1,53%*
Ux3	*29,96*	*6,97%*
Total Ux	41,26	9,59%
Total zone U	**400,5**	**93,14%**
1AUh	*2*	*0,47%*
1AUx	*8,3*	*1,93%*
1AU-ME	*14*	*3,20%*
Total zone AU	**24,3**	**5,60%**
Total zone N	**5,2**	**1,21%**
Total	**430**	100,00%

2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES ZONES

Zone Ua

Cette zone urbaine concerne le centre-ville élargi de Villiers-sur-Marne. La zone Ua est une zone mixte regroupant de l'habitat des équipements, des commerces de proximité et des services. Elle est accessible directement de la gare RER E mais également par 7 lignes de bus. Elle a pour objectif d'assurer en centre-ville une diversification de l'habitat et un parcours résidentiel proposant notamment du logement locatif social.

Des règles d'alignement aux emprises publiques actuelles ou futures ont été définies pour maintenir le caractère urbain au centre-ville tout en lui assurant une amélioration de la desserte par les bus urbains et une modernité architecturale valorisant l'architecture traditionnelle. Elles sont complétées par des règles d'insertion dans le paysage des nouvelles constructions et des travaux de rénovation, réhabilitation qui maintiennent l'identité briarde : matériaux, couleurs, volumétrie, composition des façades.

La zone Ua se décompose en 3 sous zones : elle correspond aux secteurs de projet de renouvellement du bâti en friche ou en état d'insalubrité et de valorisation du bâti existant, et de ses venelles, présent dans le centre-ville de Villiers-sur-Marne. La zone Ua3 comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour 3 îlots. Celles-ci sont adaptées aux caractéristiques des îlots : bâtis anciens préservés ou renouvelés selon leur état physique, venelles revalorisées par les connexions et/ou les débouchés maintenus et créés, par des espaces verts requalifiés, mixité fonctionnelle recherchée par intégration d'équipements publics de proximité. Les règles respectent la densité actuelle du bâti qui peut

dans certains cas occupé la totalité de la parcelle et être mitoyen sur ses 3 cotés, ainsi que la hauteur globale du vélum urbain allant de R+1 à R+3 augmenté de la toiture à 2 pentes.

La zone Ua1 n'est pas directement concernée par le secteur de projet mais elle a vocation à muter autour du secteur de projet et autour de la gare RER pour lui donner un caractère de cœur urbain. La zone Ua2 couvre le centre-ville actuel, dont l'objectif est de préserver le caractère existant.

Zone Ut

Cette zone correspond aux axes structurants de la commune dans lesquels sont imbriqués le tissu pavillonnaire, les ensembles collectifs, les commerces, des services et des équipements. Cette zone concerne les parties de territoire qui pourraient connaître un renouvellement dans les années à venir afin d'améliorer la qualité des entrées de ville et d'optimiser le tissu urbain autour des axes desservis par les transports collectifs. La zone Ut est aussi une zone de bâti ancien dont la rénovation et la requalification doivent également valoriser l'image des grands axes de distribution et d'accès à la ville, par le respect de l'architecture.

Afin d'assurer une bonne transition avec son environnement à dominante pavillonnaire, des règles de paysagement garantissent une transition dite verte entre la zone Ut et la zone Up.

Zone Uc

C'est une zone qui recouvre les espaces de la ville occupés par de grands ensembles collectifs. La zone Uc est une zone mixte puisqu'elle comprend également des équipements, des services et des commerces. Le secteur Uc1 correspond au quartier des Hautes Noues construit au début des années 1970 et qui a une organisation propre différente des autres secteurs d'habitats collectifs de la commune.

Zone Up

Cette zone concerne les secteurs pavillonnaires de la commune. Cette zone présente une densité modérée et des espaces de jardins préservés. Elle comprend des sites pouvant accueillir une densification maitrisée dans le respect du caractère paysager et pavillonnaire. Afin de garantir son caractère paysager actuel et la bonne insertion volumétrique des nouvelles constructions, des règles limitant la constructibilité de la zone et sa capacité de surface de plancher admissible ont été définies. Cette zone couvrant une grande partie du territoire urbanisé (couronne du sud à l'ouest) de Villiers sur Marne, elle participe fortement à son identité urbaine en affirmant un habitat résidentiel avec jardin et un vélum moyen à 10m de hauteur au faitage.

Des règles d'implantations obligent à respecter le caractère paysager de la zone. Elle a également vocation à accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales. Des évolutions sont permises (agrandissement, surélévation, constructions d'annexes …) dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu urbain. Le secteur Up1 correspond aux quartiers du Bois de Gaumont et des stades qui ont une densité plus faible et qui disposent d'une richesse environnementale grâce aux espaces de jardins et de parcs importants intégrés à la trame verte et qu'il convient de protéger.

Zone Ue

C'est une zone qui regroupe un grand nombre d'équipements d'intérêts collectifs. Trois sous-secteurs ont été définis : la zone Uem est une zone à vocation médico-sociale et sanitaire, structurée autour de la maison de retraite médicalisée et un centre de réadaptation fonctionnel. La zone Ues est une zone à vocation sportive qui englobe les terrains de sports au Nord de la commune. Le sous-secteur Ue1 correspond au cimetière de la commune.

Zone Ux

La zone Ux est une zone à dominante économique et commerciale. Cette zone permet d'accueillir des activités économiques. Afin d'éviter les conflits d'usages et de fonctions, la vocation habitat n'y est pas autorisée. Elle permet également de remplir l'objectif du PADD qui vise le renforcement du rayonnement économique de la commune de Villiers-sur-Marne. Elle se décompose en trois sous-secteurs qui répondent aux particularités actuelles de ces zones. La zone Ux1 correspond à la zone d'activités économiques des Fontaines Giroux, la zone Ux2 à la zone d'activités économiques des Luats et la zone Ux3 concernent les autres zones d'activités économiques de la commune.

Zone AU

Il existe trois types de zones AU sur le territoire.

La zone 1AUh correspond à un secteur appartenant à Réseau Ferré de France (RFF) qui pourrait accueillir un programme de logements au plus près du centre-ville et de la gare RER. Cette zone ne fait pas l'objet d'OAP pour deux raisons. Elle ne s'étend pas sur une surface importante et elle est la propriété de Réseau Ferré de France qui souhaite dans le cas d'un projet faire une opération d'aménagement d'ensemble qualitative aux portes du centre-ville.

La zone 1AUx est une zone à urbaniser, avec une vocation à dominante économique. Le plan de zonage comporte 2 zones 1Aux. La première est une zone d'extension de la zone Ux1 (Fontaines Giroux) dans un secteur actuellement en friche le long de l'autoroute A4. La seconde est située à l'ouest de la commune sur un terrain également en friche situé entre deux voies ferrées. Les deux zones 1Aux qui soulèvent des enjeux important font l'objet d'OAP.

Enfin la zone 1AU-ME, qui correspond au secteur de la ZAC Marne Europe, est une zone à urbaniser dont le projet est aujourd'hui connu et défini lors de la création de la ZAC. C'est un secteur important pour le développement communal et régional autour de la gare du Grand Paris c'est pourquoi elle a été ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. Des règles d'occupations des sols, d'implantations, de stationnement et d'intégration urbaine et paysagère sont définies et remplacent l'Orientation d'aménagement et de Programmation qui avait été définie pour la zone avant la création de la ZAC.

Zone N

La zone N prend en compte la partie du Bois Saint-Martin située sur la commune de Villiers-sur-Marne. Ce bois est, par ailleurs, un espace boisé classé.

3. GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement du PLU a été élaboré afin de répondre aux grands objectifs de la commune (la justification de l'ensemble des articles du règlement de chacune des zones est détaillée dans le chapitre suivant) :

- Requalifier le centre-ville de Villiers-sur-Marne et l'élargir jusqu'à la gare RER en permettant la mutation et le renouvellement du tissu urbain. Une étude sur les périmètres d'action possible a été réalisée et a permis de définir les plans masses du projet ;
- Permettre aux axes structurants de muter pour devenir de véritables voiries urbaines participant à la qualité des entrées de ville ;
- Définir une trame verte protégeant les espaces de respiration (parcs, Bois Saint Martin et espaces paysagers) au sein du tissu urbain et les jardins de qualité garants de la biodiversité ;

- Préparer l'arrivée de la gare du Grand Paris sur la zone Marne Europe. En effet, le futur réseau du Grand Paris Express, traverse l'ensemble du territoire communal sur environ 3,5km ;
- Renforcer le pôle d'équipements médico-sociaux et sanitaires au nord de la commune ;
- Préserver le caractère du quartier du Bois de Gaumont qui, par sa faible densité, comporte de véritables espaces de respiration aux abords du Bois Saint-Martin.
- Préserver l'accessibilité des venelles, leur rôle de liens entre les quartiers, de désenclavement et de desserte du centre-ville, leur identité paysagère.
- Préserver la mixité fonctionnelle du centre-ville et plus particulièrement certains linéaires commerçants.

4. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES

Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières

La plupart des zones U du règlement sont des zones mixtes ayant une dominante résidentielle plus ou moins forte.

Dans l'esprit de la loi SRU de 2000, de la loi ALUR et des nouvelles règles établies par le code de l'urbanisme, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

Zones mixtes Ua, Ut, Uc et Up :

Dans la mesure où les zones urbaines Ua, Ut, Uc et Up, non spécialisées, présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions à vocation d'industrie et d'entrepôts et leurs extensions / réhabilitations qui pourraient créer des nuisances (pollution olfactive, sonore…) ou des risques (explosion, incendie, pollution des eaux…), incompatibles avec la vocation principale de la zone.
Les activités artisanales, commerciales et de bureaux sont autorisées car elles sont compatibles avec l'habitat. Elles sont toutefois limitées en superficie selon les zones afin qu'elles s'insèrent au mieux dans le tissu existant.
Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés dans toutes les zones urbaines mixtes sous réserve de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, pour des raisons techniques et de raccordements aux réseaux ou pour les besoins du réseau de transport public du Grand Paris Express. Ils sont également permis en lien avec les constructions autorisées dans chaque zone.
Les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express sont également autorisés dans l'ensemble des zones U et AU.
Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances, étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées. La surface de plancher est limitée dans la zone Up afin d'en préserver le caractère paysager et l'équilibre harmonieux établi entre densité bâtie et espaces de jardin. Cette limitation n'empêche pas la construction d'habitat collectif.
Dans les zones Ua, Ut et Uc, le PLU prévoit également une disposition spécifique en faveur de la réalisation de logements sociaux. Ainsi, la réalisation d'un pourcentage minimum de logements sociaux dans le cadre d'opération de logements d'une taille que le PLU définit

(entre 2 400 et 4 500 m²) est imposée. Ces seuils ont été inscrits en lien avec le travail réalisé par la Collectivité dans le cadre de l'élaboration de sa Charte Promoteur, validée en Conseil municipal en mai 2021. Le seuil de 2 400 m² correspond à une opération d'environ 40 logements et donc à une exigence de réalisation de 6 à 10 logements sociaux. Le retour d'expérience de la commune a conduit à identifier que, dans le cas de plus petites opérations, il était difficile de rendre une opération attractive pour un bailleur social. Le seuil de 4 500 m² a, quant à lui, été défini pour laisser la possibilité de proposer une offre de logements complémentaire. Il est précisé que l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne s'applique pas au secteur Uc1, correspondant au quartier des Hautes Noues, qui fait l'objet de projets dans le cadre de la rénovation urbaine des quartiers Politique de la Ville.

Zone spécialisée Ue :

La zone correspond aux grands secteurs d'équipements sportifs sanitaires et sociaux. A ce titre, seules les constructions à vocation de services publics ou d'intérêts collectifs et les constructions pour les personnes dont la présence permanente et nécessaire sur le site sont autorisées.

Zone spécialisée Ux :

La zone Ux est une zone à dominante d'activités économiques. Elle permet l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, de bureaux et de commerces. Sont également autorisées les habitations indispensables au bon fonctionnement des entreprises.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Zones mixtes Ua, Ut, Uc et Up :

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.
La commune de Villiers-sur-Marne a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle encadre tout d'abord l'emprise des voies et leurs conditions d'accès aux voies qui doivent avoir une largeur minimale de 3,50m afin de créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public. De plus l'article 3 règlemente l'aire de manœuvre à l'extrémité des voies en impasse de manière à pouvoir faire demi-tour, y compris pour les engins de collecte des déchets ou les sapeurs-pompiers.

Zone spécialisée Ue :

Les règles concernant l'article 3 de la zone Ue ont été définies suivant la même logique que pour les zones urbaines mixtes.

Zone spécialisée Ux :

Pour la zone Ux, le règlement ne calibre pas la largeur des voies et des accès aux voies de manière aussi précise que pour les zones mixtes et pour la zone Ue. Mais les voies et leurs accès devront :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de la densité du trafic.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et de service public de faire aisément demi-tour.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans l'ensemble des zones urbaines, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles.

En matière d'eaux usées, la ville de Villiers-sur-Marne est équipée d'un réseau d'assainissement collectif séparatif, à l'exception de quelques parcelles situées dans des impasses privées. Le raccordement au réseau d'assainissement séparatif est obligatoire et doit respecter l'ensemble des conditions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement du Territoire.

Dans la zone Ux, l'évacuation des eaux non domestiques est subordonnée à une pré-épuration avant son rejet dans le réseau de la commune.

En matière d'eaux pluviales, les aménagements doivent limiter le volume d'eau pluviale rejeté dans le réseau de la ville. Pour ce faire la commune a défini dans l'article 13, une part d'espace vert de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement et permettre au maximum l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En matière de déchets, les locaux de stockage sont mutualisables, afin d'optimiser leur usage et d'encourager les bonnes pratiques.

Enfin, les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières) et dans un objectif d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU. Ce choix a été fait également afin de permettre aux ménages les plus modestes de développer des constructions sur des parcelles peu étendues et ainsi de favoriser la mixité sociale dans les quartiers, dès lors que les qualités du paysage urbain ne sont pas menacées et ce, grâce au respect des règles de gabarits formulées aux articles 6, 7, 9 et 10 du règlement de chacune des zones.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet, notamment, d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

<u>Dans la zone Ua</u> :

Les trois sous-secteurs ne répondent pas aux mêmes objectifs dans la mesure où les secteurs Ua1 et Ua3 sont des secteurs d'implantation propices à une certaine compacité du tissu urbain, alors que la zone Ua2 est une zone de protection du caractère urbain actuel du cœur de ville.

Pour la zone Ua2, l'implantation des constructions doit se faire dans un recul compris entre 3 et 5m par rapports à l'alignement et peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci, afin de respecter la morphologie urbaine existante. Les constructions nouvelles ont également l'obligation de laisser un retrait de 5m par rapport à la limite de fond de parcelle.

Dans la zone Ua1, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement, sur les deux limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle ou en recul de 5m par rapport à cette dernière, pour permettre la requalification du centre-ville.

Dans la zone Ua3, les constructions doivent être implantées à l'alignement existant sauf cas contraire défini aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions seront mitoyennes par les 2 limites latérales et pourront également s'implanter en limite de fond de parcelle à l'exemple du bâti existant.

Des adaptations, qui s'appliquent à toute la zone Ua, ont été définies les commerces ou locaux d'artisanat de plus de 500m² de surface de plancher. Ces derniers doivent s'implanter soit à l'alignement soit en recul d'au moins 5 m pour permettre la réalisation de places de stationnement devant le fonds de commerce. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans la zone Ut :

L'objectif de requalification des axes structurants desservis par les transports en commun afin de promouvoir la qualité des entrées de ville se concrétise par des règles d'implantation à l'alignement pour les zones Ut2, ou en recul compris entre 3 et 5m de l'alignement pour la zone Ut1. Ces règles permettent de créer un front bâti qui tient la voie et renforce, de ce fait, le caractère urbain des axes structurants de la commune. Par comparaison, le POS imposait aux constructions nouvelles de s'implanter dans une bande de 24m avec un recul minimum de 4m ce qui avait pour effet le développement d'un tissu urbain très hétérogène.

De plus, en zone Ut2, les constructions de 1er rang sont édifiées sur les limites séparatives et les constructions de 2ème rang, s'ils en existent, peuvent s'implanter en limite ou en retrait de 5m minimum.

Pour la zone Ut1, les constructions nouvelles ont le choix entre une implantation en limite séparative (sauf dans le secteur de l'OAP Route de Bry où le retrait est obligatoire) ou en retrait de 5m minimum.

Enfin dans l'ensemble de la zone Ut, les constructions doivent respecter un retrait de 5m par rapport à la limite de fond de parcelle.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans la zone Uc :

La zone UC correspond à une morphologie urbaine particulière, typique des ensembles collectifs implantés traditionnellement en retrait des emprises publiques et des voies. La commune souhaite valoriser ce patrimoine en définissant des règles d'implantation cohérentes avec les constructions existantes. De plus, les règles de recul permettent le maintien d'espaces de respiration. En effet, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement et de 8m par rapport aux limites séparatives en cas de vues directes et de 2,50m dans le cas contraire. Ces règles permettent de maintenir des respirations avec l'espace public et en cohérence avec la forme urbaine des grands ensembles qui s'implantent traditionnellement en retrait des emprises publiques et des voies.

Néanmoins dans la zone Uc1, qui correspond au quartier des Hautes Noues, faisant partie du même projet d'ensemble, les reculs sont moindres puisque que les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 3 et 5m par rapport aux emprises publiques, de 8m par rapport aux limites séparatives en cas de vues directes et de 2,5m en cas de vues indirectes. Ces règles sont en cohérence avec le tissu urbain existant. Une disposition spécifique est en outre prévue dans le règlement, en cohérence avec l'inscription d'un linéaire d'implantation possible à l'alignement, sur le plan de zonage. Il s'agit de permettre la valorisation de la polarité commerciale du secteur Marché Frais en laissant la possibilité

d'implantation à l'alignement, en cohérence avec les implantations existantes.

Par rapport au fond de parcelle et pour la zone Uc uniquement, le retrait minimum est de 5m.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans la zone Up :

La zone Up est une zone pavillonnaire relativement dense à l'exception des quartiers du Bois de Gaumont et des stades (sous-secteur Up1) que les élus souhaitent valoriser (volonté affichée dans le PADD : objectif 2.3) notamment pour protéger la richesse qui existe dans les jardins en cœurs d'îlots.

Pour répondre à ces objectifs, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimum de 5,50m par rapport à l'alignement. Cette règle a également pour but de faciliter le stationnement des véhicules à l'intérieur des parcelles, devant les maisons.

Pour la zone Up, l'implantation des constructions est possible en limites séparatives latérales pour les façades aveugles, ou en retrait avec un minimum de 5m (2,5m pour les façades aveugles ou les piscines dont le rebord est inférieur à 60cm de hauteur) afin de tenir compte de l'hétérogénéité de la zone qui comprend un nombre important de parcelles de petites dimensions, et parfois étroites, où les possibilités de construire un pavillon sont étroitement dépendantes des distances par rapport aux parcelles voisines.

Pour la zone Up1, moins dense, l'implantation des constructions est réglementée en fonction de la largeur de la parcelle afin de ne pas réduire les possibilités de construire au sein des petites parcelles et de protéger les caractéristiques bâties sur les parcelles plus importantes.

Pour les distances par rapport aux limites de fond de parcelle, la distance minimale est de 5m afin de limiter les constructions en second rang qui occasionnent des conflits de voisinage, de préserver les cœurs d'îlots verts en application de l'objectif de maintien de la trame verte dans la ville.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans la zone Ue :

L'implantation des constructions est possible soit à l'alignement des voies, soit en respectant un recul minimum de 5m afin de répondre aux besoins des projets d'équipement mais également de favoriser le caractère urbain de ces zones qui répondent aux besoins des habitants mais qui ont une organisation propre. De plus, les constructions doivent s'implanter à une distance au minimum égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un retrait minimal de 5m par rapports aux limites séparatives de la parcelle (latérales et fond de parcelle) afin de limiter les vues et les nuisances sur les parcelles voisines. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans la zone Ux :

En Ux1 et Ux2, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1m. En Ux3, les reculs par rapport aux emprises et voies publiques sont de 10m minimum. La volonté de la commune est de rendre les entrées de ville qualitatives. Les zones d'activités sont situées à l'ouest de la commune et doivent participer à la qualité urbaine de ce secteur. Néanmoins, les activités répondent en premier lieu aux besoins de l'activité. Les constructions sont souvent très importantes et difficiles à intégrer dans un tissu urbain qualitatif. Les règles de recul imposées permettent aux zones d'activités de favoriser une meilleure intégration paysagère. De plus, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait supérieur ou égal à 4m.

Dans l'ensemble des zones :

De façon à faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions existantes qui ne répondent pas à ces seuils, et en cohérence avec l'objectif du PADD de favoriser la performance énergétique, ces reculs peuvent être dépassés de 50cm au maximum.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zones mixtes Ua, Ut, Uc et Up :

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Les reculs minimums sont fixés en fonction de la typologie du bâti présent dans la zone et en fonction d'une vue directe ou indirecte. Pour les vues directes, le recul est de 8m minimum pour les zones de logements collectifs (UC), et pour les vues indirectes, les reculs sont de 2,50m. En zone à dominante pavillonnaire (UP) le recul est de 8m minimum et lorsqu'il s'agit du recul par rapport à une annexe, celui-ci est de 2,5m minimum. En zone UT le recul est de 5m minimum lorsqu'il existe des vues directes, afin d'assurer un minimum d'ensoleillement.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics.

Dans la zone Ue :

L'article 8 n'est pas réglementé afin de favoriser l'évolutivité du tissu urbain et la densification de la zone.

Dans la zone Ux :

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les bâtiments pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Les reculs minimums sont fixés de 8m en cas de vues directes et de 4m en cas de vues indirectes.

Pour l'ensemble des zones, des adaptations ont été définies pour les services publics ou d'intérêts collectifs étant donnés les programmes très spécifiques de ces équipements et services.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'article 9 qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Dans l'ensemble des zones, le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et aux besoins ferroviaire. De plus la commune a fait le choix ne pas compter les isolations par l'extérieure dans l'emprise au sol afin de les privilégier et de répondre de ce fait à l'objectif de la performance énergétique inscrit dans l'axe 3 du PADD.

Aussi, il a été règlementé de manière dégressive depuis la zone Ua et Ut, où l'objectif est d'optimiser le foncier, vers les secteurs pavillonnaires peu denses et les secteurs d'habitat collectif - où l'objectif est de protéger ce caractère urbain, tout en gardant de véritables espaces végétalisés, où un équilibre est plus que n'importe où ailleurs, à préserver, entre d'un côté les espaces artificialisés, et d'un autre la préservation d'espaces de respiration.

De ce fait, dans la zone Ua1, l'emprise au sol n'est pas réglementée, afin de permettre le renouvellement du tissu urbain et un centre-ville de qualité, alors que dans la zone Ua2, le coefficient d'emprise au sol est de 75%.

La zone Ut, est une zone de projet et de requalification. Pour répondre à ces objectifs, l'emprise au sol maximale est limitée à 75% de la surface de la parcelle dans la zone Ut2 et à 60% dans la zone Ut1. De plus, cette règle participe à l'objectif de la commune de préserver un équilibre entre densification et préservation d'espaces

de respiration, notamment pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Dans la zone UP (pavillonnaire dense), la règle est fixée à 40%, ce qui correspond au tissu urbain existant. Par contre dans la zone UP1, où il existe un véritable objectif de préservation des espaces jardins qualitatifs et du caractère peu dense des quartiers du Bois de Gaumont et des Stades, le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de l'emprise foncière.

Dans la zone Uc et Uc1, et avec l'objectif de garder une cohérence avec le tissu urbain existant, l'emprise au sol maximale est limitée à 50%, à 60% pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Dans la zone Ue, le coefficient d'emprise au sol n'est réglementé que pour la zone Uem (50%) afin de permettre une certaine évolutivité du tissu bâti et ne pas bloquer les projets d'équipements publics.

Dans la zone Ux, le coefficient d'emprise au sol est réglementé selon les sous-secteurs. En effet, le règlement de ces zones a en partie été réalisé selon les règlements de ZAC antérieures afin de respecter une certaine organisation urbaine sur ces zones tout en permettant son évolutivité. Pour la zone Ux1, l'emprise au sol est de 60%, de 50% maximum pour la zone Ux2 et cet article n'est pas règlementé pour la zone Ux3 qui comporte une diversité d'activités plus importante.

Dans l'ensemble des zones :

L'emprise au sol est limitée dans les secteurs parcs, les espaces paysagers et les jardins familiaux afin de préserver l'intégrité de la trame verte identifiée sur le territoire.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles, 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets en extension.

Dans la zone Ua :

La zone Ua est segmentée en trois secteurs ayant des règles de hauteurs différentes. La zone Ua1 a une hauteur maximale de 15m au faîtage afin de donner un caractère plus urbain aux portes du centre-ville et aux abords de la gare.

La zone Ua3 a une hauteur maximale définie à 15m au faitage sur les axes de distribution routière et une hauteur à l'intérieur des venelles de 9m au faitage respectant ainsi le bâti existant et l'ambiance villageoise des intérieurs d'îlots. Une hauteur de 12m au faitage maximale est définie à l'OAP du secteur d'entrée de centre-ville sur certaines limites latérales et de fond de parcelle afin d'assurer une transition avec le bâti environnant.

La hauteur maximale de la zone Ua2, qui est le cœur du centre-ville, est réglementée à 12m au faîtage. Une hauteur spécifique, fixée à 10 m au faîtage, est prévue pour le secteur situé à l'angle de la place Remoiville et de la rue du Belvédère, afin d'assurer l'intégration des constructions et de préserver les caractéristiques patrimoniales de la place (qui fait l'objet d'une OAP). Dans l'ensemble de la zone Ua, la hauteur des rez-de-chaussée doit être de 3,20m au minimum avec une dérogation d'un 1m supplémentaire dans la zone Ua1 pour favoriser l'installation de commerces en rez-de-chaussée d'immeuble (entrainant une hauteur au faîtage de 16m).

Dans la zone Ut :

La zone Ut est une zone particulière car elle a pour vocation la requalification des axes structurants en voies urbaines afin de valoriser les entrées de ville. La hauteur dans cette zone est réglementée à 12m pour la zone Ut1 et à 15m pour la zone Ut2.

Néanmoins, ces règles de hauteurs ne conviennent pas à certains secteurs proches du centre-ville, ou encore des zones d'habitat collectif. Pour permettre la constitution d'un tissu urbain cohérent, des inscriptions graphiques sur le plan de zonage définissent des axes où des hauteurs différentes sont acceptées. C'est le cas en

zone Ut1, sur le boulevard Friedberg ou la hauteur maximale est de 18m et sur la route de Bry où la hauteur maximale des constructions est de 15m. C'est également le cas en zone Ut2 sur la rue du Général de Gaulle où la hauteur maximale est limitée à 12m et sur la rue Robert Schumann où la hauteur maximale est limitée à 18 m. C'est également le cas à l'angle des rues Leclerc et Coeuilly, en cohérence avec l'OAP du même nom.

Dans la zone Uc :

La hauteur maximale des constructions dans la zone Uc est limitée à 15m à l'acrotère ou au faîtage.

Pour permettre la constitution d'un tissu urbain cohérent, des inscriptions graphiques sur le plan de zonage définissent des secteurs où des hauteurs différentes sont acceptées. C'est le cas de deux secteurs situés, d'une part, à l'angle des avenues André Rouy et de l'Europe et, d'autre part, rue Pierre Doboeuf et Michel Lafon où la hauteur est limitée à 18 m.

Dans le secteur de l'OAP rue des Pierres / rue Jean Jaurès, la hauteur maximale des constructions est limitée à 20 m.

Dans la zone Uc1 la hauteur est limitée à 15m à l'acrotère et les constructions à pans sont interdites.

Dans la zone Up :

La hauteur maximale des constructions dans la zone Up est limitée à 10m au faîtage afin de respecter le caractère pavillonnaire de la zone. Une disposition particulière est prévue pour les services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans la zone Ux :

Au même titre que pour l'article 9, les hauteurs maximales sont différentes selon les sous-secteurs de la zone Ux. La zone Ux1 située au nord de la commune comporte des règles similaires aux règles antérieures du POS, soit une hauteur de 25m maximum. Dans le secteur Ux2, la hauteur est de 10m et dans la zone Ux3 de 15m.

Dans la zone Ue :

Dans la zone Ue, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m afin de permettre une bonne insertion dans son environnement urbain. Une disposition particulière est prévue pour les services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans l'ensemble des zones :

De manière à encourager la performance énergétique des constructions, ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les locaux techniques et antennes à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes. En effet, une cohérence d'ensemble est visée. Les règles édictées conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables privilégient l'harmonie des couleurs, par un traitement des façades, clôtures, menuiseries, s'intégrant le mieux possible dans l'environnement.

Des règles pour la rénovation, restauration, réhabilitation ont été édictées afin de préserver l'authenticité et la cohérence architecturale du bâti traditionnel.

L'article 11 règlemente également les rez-de-chaussée commerciaux qui doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain et encore plus dans l'immeuble dans lequel il est installé. Pour

ce faire plusieurs règles concernant la vitrine et les enseignes ont été fixées.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2m (2,50m pour les équipements scolaires), et celle des murets est limitée à 80cm surmonté d'un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d'un écran végétal.

Dans la zone Ua, dans les OAP, la règle impose en façade un minimum de pierre de meulière naturelle ou reconstituée, un nombre de matériaux maximum ainsi que le respect d'un nuancier des couleurs et des matières afin de garantir l'intégration dans le paysage urbain existant des nouvelles constructions et de préserver les spécificités identitaires du bâti en centre-ville de Villiers sur Marne.

Dans la zone Ux, des règles de qualité urbaine, architecturale et paysagère ont été définies. L'aménagement des espaces publics et des voiries sera primordial pour la valorisation de l'image de la zone.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, et, selon les zones, avec une certaine proportion en sous-sol.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone. Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière, même partiellement intégré dans un périmètre de 500m d'une gare RER. De plus, des normes d'équipements pour le chargement des voitures électriques ont été définies au sein de cet article.

Des normes de stationnement vélos ont également été définies à l'article 12 de chaque zone afin de respecter la règlementation en vigueur.

Dans la zone Ux, des règles de stationnement ont été définies en fonction de l'activité qui s'implantera afin de répondre aux besoins de chaque entreprise tout en limitant les parcs de stationnement pour favoriser les mobilités alternatives. A ce titre, la mutualisation des parcs de stationnement est également favorisée dans la zone Ux. En effet, le règlement permet de réduire les obligations de places de parcs de stationnement de 20% dans le cas d'une mutualisation des parcs de stationnement entre deux entreprises.

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

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- des dispositions générales qui concernent la végétalisation des espaces libres de construction et qui sont communes à toutes les zones urbaines ;
- la détermination de coefficients d'espaces verts ;
- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Dans toutes les zones urbaines à part la zone Ua1, il est prévu que les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings et la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts. Les obligations d'espaces verts peuvent être réduites, dans certaines zones, quand il existe des toitures végétalisées. Les parcs de stationnement doivent également être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement (pour 10 places dans

la zone Ux), et ils peuvent être plantés en bosquets pour favoriser des aménagements paysagers.

Les coefficients d'espaces verts sont exprimés en fonction du pourcentage d'emprise au sol. Selon les zones, la moitié des espaces pris en compte dans ce calcul doivent être de pleine terre afin de limiter le ruissellement des eaux et d'entrainer la saturation du réseau d'assainissement. Dans l'ensemble des zones, le coefficient d'espaces verts ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, Express, opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. Des règles spécifiques ont été définies pour assurer la transition entre les zones, imposant par exemple entre la zone Ut et la zone Up, une bande plantée de pleine terre en fond de parcelle.

En zone Up, afin de préserver la densité paysagère et la biodiversité urbaine, les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Le PLU traduit cette ambition dans les articles 6, 7 et 8 puisqu'il laisse la possibilité de réaliser dans les reculs définis des travaux d'isolation, dans l'article 9 puisqu'il n'intègre pas les isolations par l'extérieur dans l'emprise au sol et dans l'article 10 puisque les dispositifs de performance énergétique et d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans la hauteur des constructions.

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication conformément au SDAN. Le PLU souhaite tout de même anticiper ces nouveaux équipements numériques et impose de ce fait aux nouvelles constructions de s'équiper pour permettre un raccordement futur.

5. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES A URBANISER

Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières

Zone 1AUh :

Dans la mesure où la zone 1AUh est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'habitat les articles 1 et 2 interdisent les constructions à vocation d'industrie et d'entrepôt et leurs extensions / réhabilitations, exception faite de celles dédiées à l'activité ferroviaire.

Les activités artisanales, commerciales et de bureaux sont autorisées car elles sont compatibles avec l'habitat.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés dans toutes les zones urbaines mixtes sous réserve de contribuer à l'amélioration

de l'environnement et de l'aspect paysager, pour des raisons techniques et de raccordement aux réseaux ou pour permettre la réalisation et le fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris Express. Ils sont également permis en lien avec les constructions autorisées dans chaque zone.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à condition visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances étant donnée la vocation résidentielle dominante de ce secteur.

Cette zone ne pourra être urbanisée que si elle fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone 1Aux :

La zone 1AUx est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activité. Elle permet l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, de bureaux et de commerces. Sont également autorisées les habitations indispensables au bon fonctionnement des entreprises.

Zone 1AU-ME :

La zone 1AU-ME est une zone d'urbanisation future à court terme qui correspond au secteur de la ZAC Marne Europe. Elle a une vocation mixte affirmée (habitat, hôtels, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, commerces, bureaux,…) qui contribue à son attractivité.

Les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions nécessaires au réseau de transport public ou au Grand Paris Express ;
- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics afin de ne pas bloquer le raccordement aux réseaux ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour les constructions et les travaux nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express dans le but de permettre les travaux de ce projet du Grand Paris ;
- l'implantation ou l'extension de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage ;
- les installations destinées à l'agriculture urbaine et en toiture.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Zones 1AUh et 1AU-ME :

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.
La commune de Villiers-sur-Marne a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes. Elle encadre, tout d'abord, l'emprise des voies et leurs conditions d'accès qui doivent avoir une largeur créant des conditions de confort et de sécurité pour les riverains

comme pour les personnes circulant sur l'espace public. De plus, l'article 3 règlemente l'aire de manœuvre à l'extrémité des voies en impasse de manière à pouvoir faire demi-tour, y compris pour les engins de collecte des déchets ou les sapeurs-pompiers.

Zone 1AUx :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les voies devront au même titre que pour la zone Ux :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie,
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de la densité du trafic.

Les voies en impasses sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et aux services publics de faire aisément demi-tour.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'article 4 est réglementé comme pour les zones urbaines, en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

Zone 1 AU-ME :

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.

Et pour tout rejet au réseau d'eau pluviale, le débit de fuite sera calculé en fonction du Zonage Pluvial Départemental approuvé en 2014, soit 5L/s/ha mais la collectivité (Commune, Département) pourra préconiser un rejet différent.

Pour favoriser les énergies renouvelables : Lorsqu'il existe un réseau de distribution de chaleur ou de froid au droit du terrain à aménager, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire. Le recours à la géothermie est autorisé.

Les points d'apport volontaires peuvent venir compléter l'offre de stockage des déchets.

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.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (qui ne permet plus de fixer une taille minimale de terrain sauf pour des raisons paysagères et particulières) et dans un objectif d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans la zone 1AUh :

Les dispositions concernant l'intégration des constructions par rapport à l'alignement prévoient un recul compris entre 3 et 5m par rapport à l'alignement, avec les mêmes exceptions concernant l'isolation par l'extérieur que pour les zones urbaines afin de construire aux abords de la gare un ensemble mettant en avant un projet urbain qualitatif, à l'exception des installations ferroviaires et du GPE.

Dans la zone 1AUx :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 1m. La volonté de la commune est de rendre

cette entrée de ville qualitative tout en permettant à l'ensemble des activités (industrielle, artisanale, de bureau…) de s'y implanter.

Dans la zone 1AU-ME :

La zone 1AU-ME est un secteur de projet où devrait s'implanter la gare du Grand Paris. Cette zone est le futur quartier mixte de la ville. Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en recul minimum d'0,5m pour favoriser la densité urbaine.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone 1AUh :

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait de 4m minimum s'il existe une vue directe ou de 2,5m si la vue est indirecte. Le retrait par rapport à la limite du fond de parcelle devra être de 5m. Ces règles permettent de promouvoir la compacité dans un secteur situé à 300m de la gare RER.

Dans la zone 1AUx :

Les règles appliquées à la zone 1Aux sont les mêmes que pour la zone Ux.

Dans la zone 1AU-ME :

La zone 1AU-ME est un secteur de projet où devrait s'implanter la gare du Grand Paris. Cette zone est le futur quartier mixte de la ville. Les constructions devront s'implanter en limites séparatives ou en recul minimum de 1m pour favoriser la densité urbaine.

Dans l'ensemble des zones :

De façon à faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions existantes qui ne répondent pas à ces seuils, et en cohérence avec l'objectif du PADD de favoriser la performance énergétique, ces reculs peuvent être dépassés de 50cm au maximum.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zones mixtes 1AUh :

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements pouvant poser des problèmes par la suite lors de la division du terrain. Les reculs minimums sont définis à 4m quand il existe une vue directe et de 2,5m pour les vues indirectes.

Dans la zone 1AUx :

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les bâtiments pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Les reculs minimums sont fixés à 8m en cas de vues directes et à 4m en cas de vues indirectes.

Dans la zone 1AU-ME :

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone afin de favoriser la densité urbaine et la créativité architecturale.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dans la zone mixte 1AUh :

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% afin de laisser une frange végétalisé le long de la voie ferré.

Dans la zone 1AUx :

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60% afin de favoriser la végétalisation de la zone.

Dans la zone 1AU-ME :

L'article 9 n'est pas réglementé afin de permettre la densification.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans la zone 1AUh :

La hauteur maximale des constructions est de 15m au faîtage pour faire le lien avec la zone Ua1 du secteur gare.

Dans la zone 1AUx :

La hauteur maximale des constructions est de 15m sur les zones 1Aux.

Dans la zone 1AU-ME :

En fonction des zones définies à l'OAP Quartier Marne Europe, la hauteur maximale des bâtiments est établie à 35m ou à 54m avec la possibilité d'implantation d'un bâtiment de grande hauteur (IGH) à +100m de haut maximum.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans la zone 1AUh, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes. En effet, une cohérence d'ensemble est visée. Les règles édictées conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables privilégient l'harmonie des couleurs, par un traitement des façades, clôtures, menuiseries, s'intégrant le mieux possible dans l'environnement.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2m, et celle des murets est limitée à 80cm surmonté d'un dispositif à claire-voie et éventuellement doublé d'un écran végétal.

Dans la zone 1AUx, des règles de qualité urbaine, architecturale et paysagère ont été définies. L'aménagement des espaces publics et des voiries sera primordial pour la valorisation de l'image de la zone.

Dans la zone 1AU-ME, aucune règle n'a été définie pour laisser place à la créativité architecturale. La cohérence est alors assurer par le mode opératoire de la ZAC.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Zones 1AUh et 1AU-ME :

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, et selon les zones avec une certaine proportion en sous-sol.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination et de la zone. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone. Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 20% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 300m d'une gare RER.

Des normes de stationnement vélos ont également été définies.

Dans la zone 1AU-ME en particulier, il est proposé la mise en place de parkings mutualisés avec foisonnement des usages des places quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitant comportant plusieurs destinations, la mutualisation des places de stationnement est possible sur le terrain d'assiette et /ou sur les autres terrains d'assiette.

Zone 1AUx :

Les règles de stationnement ont été définies en fonction de l'activité qui s'implantera afin de répondre aux besoins de chaque entreprise tout en limitant les parcs de stationnement pour favoriser les

mobilités alternatives. A ce titre, la mutualisation des parcs de stationnement est également favorisée. En effet, le règlement permet de réduire les obligations de places de parcs de stationnement de 20% dans le cas d'une mutualisation des parcs de stationnement entre deux entreprises.

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

Pour la zone 1AUh, les règles sont les mêmes que pour les zones urbaines mixtes. Les parcelles devront comporter 30% d'espaces verts si et seulement si cela ne remet pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Pour la zone 1Aux, le coefficient d'espaces verts est de 20% et les parcs de stationnement devront faire l'objet d'une insertion paysagère.

Pour les zones 1AU, les obligations d'espaces verts peuvent être réduites quand il existe des toitures végétalisées.

Pour la zone 1AU-ME, l'article 13 n'est pas réglementé afin de laisser une part plus grande à la créativité paysagère et au mode opératoire de la ZAC.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Le PLU a cette ambition et l'a traduit dans les articles 6, 7 et 8 puisqu'il laisse la possibilité de réaliser dans les reculs définis des travaux d'isolation et dans l'article 10 puisque les dispositifs performance énergétique et d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans la hauteur des constructions.

Aucune règle spécifique n'est imposée mais en zone 1AU-ME, Il est recommandé de mettre en place un réseau de chaleur collectif lors de l'urbanisation de la zone

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication conformément au SDAN. Le PLU souhaite tout de même anticiper ces nouveaux équipements numériques et impose de ce fait aux nouvelles constructions de s'équiper pour permettre un raccordement futur.

6. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES NATURELLES

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et

de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou en raison de leur caractère d'espace naturel (art. R123-8 du Code de l'Urbanisme). La zone N induit une protection stricte des espaces situés généralement en dehors de l'empreinte urbaine. Elle assure donc la protection du Bois Saint-Martin présentant un fort intérêt écologique.

Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

En cohérence avec la vocation de la zone, seuls les aménagements légers destinés à l'accueil et à l'information du public sont autorisés ou les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.

L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires à l'accueil du public.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont rappelés à l'article 3 du règlement les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'article 4 est réglementé comme pour toutes les autres zones du PLU en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'article 5 n'est pas réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de préserver l'esprit naturel et préservé de la zone, les constructions doivent se mettre en recul de 10m par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de préserver au maximum l'aspect boisé et paysager des lieux, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'a pas été règlementé en zone naturelle où les constructions autorisées sont déjà très limitées et où les articles 6, 7, 9 et 13 sont très contraignants et permettent la protection de ces espaces.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dans la zone N qui doit faire l'objet d'une protection stricte, l'emprise au sol des constructions est de 5% maximum de la superficie de l'unité foncière.

L'objectif est ici de limiter fortement l'artificialisation des sols afin de maintenir les zones d'écoulement des eaux et le caractère naturel des espaces.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10m en zone N afin de permettre surtout les constructions de service public ou d'intérêt collectif qui pourraient être nécessaires au fonctionnement de la zone.

Cette règle permet de protéger les points de vue et ambiances paysagères.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles définies quant au choix des gabarits, des matériaux et couleurs, c'est-à-dire l'aspect extérieur, favorisent l'homogénéité des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Etant donné la vocation de la zone, les obligations minimales de stationnement sont définies de manière souple et doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de limiter leur impact visuel et l'imperméabilisation des sols.

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

Etant donné le caractère naturel de la zone, au moins 90% de l'unité foncière doivent être traités en espaces boisés.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementale. Le PLU a cette ambition et l'a traduit dans les articles 6, 7 et 8 puisqu'il laisse la possibilité de réaliser dans les reculs définis des travaux d'isolation et dans l'article 10 puisque les dispositifs de performance énergétique et d'énergies renouvelables ne sont pas comptés dans la hauteur des constructions.

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

L'article 16 n'a pas été réglementé car les infrastructures électroniques, ne sont pas nécessaires dans la zone N.

C. Justifications des choix concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1. PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics du territoire communal. Par ce dispositif, la collectivité peut, si elle l'estime nécessaire, définir des principes d'aménagement afin d'encadrer, dans ces grands principes, un projet.

Les OAP définissent des actions ou des opérations offrant un effort d'organisation et d'agencement dans un secteur particulier. Elles sont régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme et ont vocation, dans « le respect des orientations définies par le PADD », à répondre aux objectifs suivants :

- **la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine** ;
- **la lutte contre l'insalubrité** ;
- **permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune**.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Enfin, elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP doivent fixer des principes d'aménagement dans un esprit de complémentarité avec le règlement du PADD. Enfin, elles sont opposables, en termes de compatibilité (il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre le projet soumis à autorisation et l'OAP), lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager de démolir et déclarations préalables.

2. OAP FRANGE NORD – BOULEVARD GEORGES MELIES

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Frange Nord a été conçue afin de répondre aux besoins suivants concernant la commune de Villiers-sur-Marne :

- Favoriser le renouvellement et l'intensification urbaine des secteurs stratégiques et en particulier des entrées de territoire et des friches industrielles ;
- Renforcer le rayonnement économique de la commune.

Les préconisations d'aménagement définies peuvent se justifier de la manière suivante :

Urbanisation du site

L'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, issu de la loi du 2 février 1995, dite loi Barnier, indique qu'en dehors des « espaces urbanisés » des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière. Situé à proximité de l'A4, le secteur d'OAP présente cependant des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans ce même article du Code de l'Urbanisme, de déroger à cette règle :

- **Un environnement immédiat déjà urbanisé** : les constructions de la zone économique au nord du boulevard sont situées à moins de 20 m du périmètre de l'OAP, puis, au sud de l'autoroute, des bâtiments d'activités sont situés à moins de 70 m de cet axe. Le site d'OAP apparait donc comme une « dent creuse » entre deux espaces déjà urbanisés.
- **La présence d'une voie publique structurante** : le boulevard Georges Meliès ;
- **La prise en compte des nuisances dans l'OAP** : les nuisances sonores et visuelles dues à l'axe autoroutier seront limitées grâce à la création d'une frange paysagère soignée et à la

conception de bâtiments performants (notamment isolation phonique et implantation créant un « écran antibruit ») ;

- **La prise en compte de la sécurité dans l'OAP** : les éléments techniques et/ou règlementaires qui pourraient contraindre l'urbanisation du site seront pris en compte ;
- **La prise en compte de la qualité architecturale dans l'OAP**: les orientations préconisent l'implantation de constructions « éco-responsables » et la création de façades qualitatives (matériaux pérennes, couleurs agréables…) ;
- **La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans l'OAP** : création de façades urbaines, traitement des franges, aménagement des espaces extérieurs, traitement paysager et fonctionnel des espaces publics…

Les terrains au nord de l'autoroute A4, y compris le secteur d'OAP, constituant des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme et l'OAP respectant les 4 principes cités précédemment, la bande d'inconstructibilité de 100 m n'a donc pas vocation à s'appliquer sur le secteur de l'OAP Frange-Nord de Villiers-sur-Marne.

L'urbanisation de ce secteur représente également une opportunité de valorisation des terrains situés en entrée de ville et actuellement peu valorisés et peu valorisant pour la commune.

Le site accueillera essentiellement des activités afin de participer au renforcement du rayonnement économique de la ville et afin de s'appuyer sur la proximité avec la zone économique de Bry-sur-Marne.

Architecture et performance énergétique et limitation des nuisances

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et architecturale et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ». De plus, leur disposition le long de l'A4 permettra de créer une façade urbaine structurante et de qualité mais également d'atténuer les nuisances dues à l'autoroute en créant un écran visuel et antibruit. Enfin, l'ensemble de ces dispositions renforcera l'attractivité de la zone économique.

Déplacements

Le principe de desserte s'appuie sur le boulevard Georges Méliès qui sera déplacé plus au nord et qui sera sécurisé pour permettre la bonne insertion des nouveaux bâtiments et l'intégration des modes doux afin de lui donner un caractère plus urbain et qualitatif.

Traitement paysager et espace public

Dans un souci d'insertion paysagère et de qualité urbaine, l'aménagement des espaces publics présentera une certaine cohérence sur l'ensemble du site et sera notamment ponctué de plantations. Le traitement des franges et notamment le long de l'autoroute sera particulièrement soigné. Les espaces de services et de stationnements seront intégrés de manière qualitative.

3. OAP ENTRE DEUX FERROVIAIRE - BOUTAREINES

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'entre deux ferroviaire vise à répondre aux objectifs suivants :

- Renforcer le rayonnement économique de la ville ;
- Valoriser les entrées de territoire ;
- Respecter les principes du PADD relatifs à ce secteur : reconquête urbaine à dominante économique, soutien des projets de transports du Grand Paris, secteur de développement majeur.

Urbanisation du site

Le site est marqué par la présence d'une ZNIEFF de type I. Cependant, celle-ci ne contraint par l'urbanisation du secteur d'OAP pour les raisons suivantes :

- L'inventaire INPE (Inventaire National du Patrimoine Naturel) du site en question n'a abouti à aucune mesure de protection ;
- Le site est composé de terrains en friche (identifié ainsi par l'INPE : friche de la Bonne Eau) et présente un état de dégradation important avec notamment la présence de dépôts sauvages et piétinements ;
- Le PADD identifie le site comme une zone de développement de projets d'aménagement autour de la gare du Grand Paris Express ;
- Le secteur susceptible de présenter un intérêt plus important de la ZNIEFF se situe à l'ouest de la RD10, à l'extérieur du périmètre de l'OAP.

Au-delà du réinvestissement d'une friche, l'urbanisation de ce secteur d'OAP est également justifiée par sa proximité avec le futur quartier Marne Europe et la volonté de créer une continuité et une dynamique d'ensemble de l'entrée de territoire Ouest de Villiers-sur-Marne. Ainsi, le programme présente un caractère mixte mais à dominante économique. Néanmoins avant toute urbanisation de la zone, un inventaire des espèces devra être réalisé afin de s'assurer que ce terrain n'abrite pas d'espèces protégées. Dans le cas contraire, des mesures proportionnées au peuplement de la zone devront être mises en œuvre. Celles-ci pourront conduire à la création d'un milieu de même qualité pour reloger ces espèces.

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable » comme pour l'ensemble des nouveaux projets d'aménagement de la commune. Enfin, les aménagements tiendront compte de l'environnement contraint du site : encaissement et présence de deux voies ferrées.

Déplacements

L'axe desservant la zone devra prévoir une aire de retournement calibrée pour permettre à l'ensemble des véhicules motorisés de faire demi-tour. Cet axe participera également au renforcement du maillage de liaisons douces avec l'intégration de voies piétonnières et cyclables.

Traitement paysager et espace public

Le site sera valorisé par des aménagements paysagers de qualité et les franges seront particulièrement soignées afin d'améliorer l'image de l'entrée de territoire et l'environnement proche (voies ferrées, zones d'activités et zones d'habitations). La création d'un bassin de rétention comprenant un aménagement paysager et écologique sera également réalisée dans cette zone.

4. OAP DES ZONES URBAINES UA3

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du centre-ville visent à répondre aux objectifs suivants :

- Renforcer la centralité de la ville en la qualifiant fortement ;
- Valoriser les entrées à l'hyper centre;
- Respecter les principes du PADD relatifs à ce secteur : préservation des venelles, lutte contre l'habitat indigne, renouvellement urbain sur les friches.

Renouvellement de la zone centrale

L'objectif est de renforcer tout en la qualifiant la centralité traditionnelle de Villiers-sur-Marne, à proximité de la gare RER existante. Aussi, il est préservé la mixité fonctionnelle et la mixité sociale. L'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans un environnement bâti traditionnelle à forte identité briarde est également une orientation importante de l'OAP, traduite par la répartition des hauteurs maximales autorisées, par l'obligation d'alignement, par le maintien des venelles et leur intégration à un maillage des déplacements cohérent, développant les modes doux de déplacement au sein de la centralité, par le maintien des espaces verts assurant ainsi à la fois la biodiversité en ville mais aussi des respirations au cœur d'îlots denses.

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ».

Déplacements

En transports collectifs, la desserte du quartier est déjà assurée par la gare de Villiers sur Marne et un redéploiement des lignes de bus. La desserte sera également assurée par des liaisons douces grâce aux venelles préservées, requalifiées, rendues agréables aux piétons et connectées aux voies commerçantes et structurantes. Ainsi, l'objectif est de maintenir un quartier dynamique, commerçant, attractif et connecté à l'ensemble du tissu urbain.

Traitement paysager et espace public

L'aménagement des espaces publics laissera une large place aux liaisons douces, aux stationnements paysagers, aux respirations vertes, à la mise en valeur des perspectives sur le parc de la mairie. La présence de plantations et une insertion soignée des différents bâtiments (logements, activités) participera à changer l'image du site et à renforcer l'attractivité du centre-ville traditionnel en créant un cadre de vie de qualité.

5. OAP COURTS SILLONS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Courts Sillons a été conçue afin de répondre aux besoins suivants concernant la commune de Villiers-sur-Marne :

- Améliorer les déplacements en privilégiant les mobilités durables,
- Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne,
- Valoriser le cœur de ville élargi,
- Conduit à un projet de ville visant la performance environnementale.

Les préconisations d'aménagement définies peuvent se justifier de la manière suivante :

Urbanisation du site

Occupant une position stratégique à l'interface entre tissu du centre-ville et tissus résidentiels, la vocation du site sera à dominante résidentielle, avec la possibilité de constructions destinées à l'hébergement des personnes âgées, dans la continuité de la résidence personnes âgées située rue des Courts Sillons. L'objectif de l'OAP vise à affirmer les orientations guidant le renouvellement de ce secteur stratégique, à proximité immédiate des aménités du centre-ville et de la gare RER.

L'intégration urbaine des futures constructions est également une orientation forte de l'OAP. Il s'agit de tenir compte de la topographie du secteur et de sa proximité avec le tissu ancien du centre-ville. Cela se traduit par le principe de hauteurs progressives,

la nécessité de ménager des percées visuelles et l'aménagement de perméabilités entre les constructions.

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et architecturale et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ».

Déplacements

Le principe de desserte s'appuie sur la rue des Courts Sillons, dont l'élargissement est prévu (notamment pour permettre la reconstitution de l'offre en stationnement). L'OAP affirme également un principe fort : celui de conserver l'accès au parc du Bois Saint-Denis en assurant une connexion avec le point d'entrée existant.

Traitement paysager et espace public

Dans un souci d'insertion paysagère et de qualité urbaine, l'OAP prévoit plusieurs types d'aménagements verts : une végétalisation de la marge de recul le long de la rue des Courts Sillons, l'aménagement d'un espace vert au Nord du secteur, en angle de rues, et la création de transitions paysagères avec le parc du Bois Saint-Denis.

6. OAP REMOIVILLE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Remoiville a été conçue afin de répondre aux besoins suivants concernant la commune de Villiers-sur-Marne :

- Valoriser le cœur de ville et renforcer l'attractivité d'une de ses places majeures,
- Soutenir la qualité urbaine du centre-ville,
- Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne,
- Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale.

Les préconisations d'aménagement définies peuvent se justifier de la manière suivante :

Urbanisation du site

Correspondant à l'une des places majeures de la commune, le secteur d'OAP couvre la place Remoiville et ses abords immédiats.

Il s'agit de renforcer la diversité des fonctions qui caractérisent le centre-ville en favorisant la réalisation de nouveaux logements et commerces sur la place dans un souci de renforcement de l'attractivité et de structuration de ce site stratégique.

L'OAP prévoit un principe fort d'intégration des futures constructions, en lien avec les caractéristiques architecturales qui fondent l'identité du centre-ville. Une hauteur spécifique est notamment fixée à l'angle de la place Remoiville et de la rue du Belvédère afin d'assurer la valorisation des éléments de patrimoine existant (église, mur et belvédère du musée).

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et architecturale et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ».

Déplacements

La place Remoiville bénéficie d'une accessibilité aisée, notamment en transports en commun (proximité de la gare RER) mais l'OAP vise à affirmer la nécessité d'amélioration et de pacification des flux. Cela passe notamment par l'interdiction d'accès véhicules à la future opération depuis la rue Guillaume Budé et le rappel d'une

attention particulière aux connexions douces avec le centre-ville et, plus largement la gare RER.

Traitement paysager et espace public

Dans un souci de renforcement de l'attractivité de la place Remoiville, l'OAP prévoit plusieurs orientations : une amélioration du traitement de l'espace public, un traitement soigné entre espaces public et privé, le maintien des arbres existants et la valorisation du kiosque, élément marquant de la place.

7. OAP ROUTE DE BRY

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Route de Bry a été conçue afin de répondre aux besoins suivants concernant la commune de Villiers-sur-Marne :

- Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne,
- Requalifier les abords des grands axes et redonner des caractéristiques plus urbaines aux axes d'entrée de ville,
- Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale.

Les préconisations d'aménagement définies peuvent se justifier de la manière suivante :

Urbanisation du site

Situé à proximité immédiate du quartier des Portes de Villiers et des opérations récentes de requalification, le secteur est marqué par du bâti résidentiel majoritairement individuel, dont les abords ont connu une certaine mutation (en lien avec le projet de rénovation urbaine). Le renouvellement urbain du secteur est envisagé dans une logique d'affirmation de la vocation résidentielle.

Dans un souci d'intégration urbaine, l'OAP prévoit un principe visant à rechercher une cohérence d'aménagement avec les projets récents du quartier.

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et architecturale et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ».

Déplacements

Le secteur d'OAP est marqué par un enjeu de maintien de l'accès à une construction d'habitat collectif récemment réalisé en second rang.

Traitement paysager et espace public

Dans un souci de bonne intégration des futures constructions, à l'articulation entre habitat collectif et centre médico-psychologique, l'enjeu de l'intégration des futures constructions est fort. L'OAP prévoit ainsi l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives et le végétalisation des reculs ainsi créés, dans une double logique paysagère et écologique.

8. OAP LECLERC / COEUILLY

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Leclerc / Coeuilly a été conçue afin de répondre aux besoins suivants concernant la commune de Villiers-sur-Marne :

- Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne,
- Veiller sur le parc de logements pour lutter contre les problèmes de dégradation, d'insalubrité et d'habitat indigne,

- Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale.

Les préconisations d'aménagement définies peuvent se justifier de la manière suivante :

Urbanisation du site

Situé à proximité immédiate des voies ferrées, le secteur d'OAP bénéficie d'une localisation stratégique. Marqué par une relative dégradation des bâtis existants, le site constitue une opportunité de renouvellement urbain dans le contexte de pression résidentielle et foncière que connaît la commune.

L'urbanisation du site est prévue à vocation résidentielle, spécifiquement à destination des étudiants, qui bénéficieront de la proximité immédiate de la gare RER. Afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions et de contribuer à la requalification du secteur, l'OAP prévoit une variation possible des hauteurs, l'aménagement d'un pan coupé (ayant aussi une fonction en matière de sécurisation des flux) et rappelle l'enjeu de l'inscription dans le tissu environnant, notamment en lien avec les projets résidentiels en cours aux abords du secteur.

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et architecturale et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ».

Déplacements

Le secteur d'OAP est marqué par un enjeu de sécurisation et de pacification des flux. L'OAP intègre ainsi les projets d'élargissement des rues du Général Leclerc et de Coeuilly et rappelle l'enjeu d'amélioration des liaisons douces vers la gare.

Traitement paysager et espace public

Dans un souci de bonne intégration des futures constructions, dans le contexte d'un tissu urbain déjà constitué, l'OAP prévoit l'aménagement d'une transition paysagère avec les jardins des habitations environnantes.

9. OAP ENTRÉE DE VILLE NORD

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Entrée de ville Nord a été conçue afin de répondre aux besoins suivants concernant la commune de Villiers-sur-Marne :

- Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne,
- Requalifier les abords des grands axes et redonner des caractéristiques plus urbaines aux axes d'entrée de ville.
- Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale.

Les préconisations d'aménagement définies peuvent se justifier de la manière suivante :

Urbanisation du site

Situé en entrée de ville Nord-Est, le secteur d'OAP porte sur un secteur stratégique, structuré autour du boulevard de Friedberg. L'OAP s'inscrit dans le prolongement des mutations récentes observées sur ce site : renforcement de la vocation résidentielle, opération de renouvellement urbain contribuant à une requalification du boulevard… Ainsi, l'OAP distingue la partie Nord et la partie Sud du boulevard de Friedberg et tient compte des vocations existantes pour affirmer d'une part une fonction résidentielle aux abords du chemin des Prunais et une fonction plus mixte aux abords du foyer Adoma.

Au regard de la position stratégique du secteur, en entrée de ville, l'OAP porte un principe de qualité des futurs constructions et aménagement.

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et architecturale et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ».

Traitement paysager et espace public

Dans un souci d'amélioration du traitement de ce secteur d'entrée de ville, l'OAP prévoit des orientations visant à la fois à contribuer à la requalification du boulevard Friedberg lui-même et a une amélioration de la qualité urbaine et du cadre de vie à ses abords. Cela se traduit notamment par l'aménagement d'un espace vert et une amélioration du traitement de l'espace public du boulevard Friedberg.

10. OAP MENTIENNE / BERTEAUX

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mentienne a été conçue afin de répondre aux besoins suivants concernant la commune de Villiers-sur-Marne :

- Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne,
- Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale.

Les préconisations d'aménagement définies peuvent se justifier de la manière suivante :

Urbanisation du site

Situé à l'articulation entre le centre-ville et le quartier des Hautes Noues, le secteur d'OAP bénéficie d'une proximité à l'ensemble des aménités urbaines, dont une proximité à la gare RER. Au regard de la vocation dominante environnante, l'urbanisation du site est prévue, pour l'essentiel à vocation d'habitat, mais l'activité commerciale présente aujourd'hui en pied d'immeuble sera conservée.

Au regard de la position en angle de rue et à l'articulation entre équipement scolaire, habitat individuel et habitat collectif, l'OAP porte un principe fort d'intégration des futures constructions via une structuration du projet basé sur des jeux de hauteur des constructions, tenant compte de l'environnement immédiat et de la restructuration de la voirie avec le Conseil départemental.

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et architecturale et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ».

Déplacements

Afin de sécuriser les flux et d'améliorer le traitement urbain de la rue Maurice Berteaux, l'OAP prévoit un principe d'élargissement de voirie sur ce tronçon viaire. Dans le cadre de travail avec le Conseil départemental, il est prévu le passage à double sens de la rue Maurice Berteaux.

Traitement paysager et espace public

Dans un souci d'intégration urbaine des futures constructions, l'OAP prévoit la végétalisation de la marge de recul rue Maurice Berteaux et l'aménagement de jardins, constituant une frange paysagère, entre l'école et les futures constructions.

11. OAP RUE DES PIERRES / RUE JEAN JAURÈS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue des Pierres a été conçue afin de répondre aux besoins suivants concernant la commune de Villiers-sur-Marne :

- Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne,
- Requalifier les abords des grands axes et redonner des caractéristiques plus urbaines aux axes d'entrée de ville.
- Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale.

Les préconisations d'aménagement définies peuvent se justifier de la manière suivante :

Urbanisation du site

Situé en entrée de ville Est, le secteur d'OAP s'inscrit à l'articulation entre tissu résidentiel et secteurs d'activités (IKEA, Bricorama). Tenant compte de cette position d'interface, l'OAP prévoit le développement d'une vocation mixte sur le site, structurée notamment autour d'une vocation résidentielle (avec une offre possible pour les étudiants), de l'activité tertiaire en lien avec les nouveaux modes de vie (type coworking et coliving) ou encore de l'équipement.

L'OAP porte un principe fort d'intégration des futures constructions, entre tissu pavillonnaire et secteur d'activités via la définition d'une orientation visant une progressivité des hauteurs, tenant compte de l'environnement urbain.

Architecture et performance énergétique

Afin de respecter les objectifs de qualité urbaine et architecturale et de développement durable, les constructions affirmeront un caractère « éco-responsable ».

Traitement paysager et espace public

Dans un souci d'intégration des futures constructions et d'amélioration du traitement paysager du secteur, situé en entrée de ville, l'OAP prévoit l'aménagement de transitions paysagères en limites de site, permettant à la fois un retrait des constructions et une végétalisation renforcée, et la création d'un espace vert central, contribuant à renforcer la trame verte communale et à ménager un espace de respiration.

12. OAP QUARTIER MARNE EUROPE

1.1 Contexte

Situé sur la frange ouest de la commune de Villiers-sur-Marne, la zone 1AU-me du PLU constitue un secteur stratégique de développement urbain de 11 ha dans la proche couronne parisienne. Ce terrain a accueilli sur une grande partie un golf

(environ 2/3 des terrains de la zone), puis laissé en friche, et utilisé comme lieu de décharge sauvage.

Ce secteur a été retenu pour accueillir la future gare Villiers-Bry-Champigny de la ligne rouge du projet du Grand Paris Express. Cette gare permettra d'accompagner la reconquête urbaine des emprises de l'ex A87 afin de créer une nouvelle centralité à la limite des trois communes que sont Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et Bry-sur-Marne.

Grâce à l'arrivée de la gare Bry-Villiers-Champigny et de l'interconnexion RER E qui accueillera 55 000 visiteurs journaliers, le quartier Marne Europe deviendra un véritable hub métropolitain entre Paris et Marne-la-Vallée et entre les aéroports de Roissy-Charles-de-Gaulle et d'Orly.

Ce futur quartier tirera parti de la topographie naturelle du territoire, en belvédère sur le territoire du Grand Paris.

L'ambition autour de ce nouveau quartier est de renforcer le rayonnement de la commune et notamment son rayonnement économique et d'en faire un quartier durable :

- **desservi par les transports collectifs,**
- **mettant en avant les modes doux,**
- **prônant la mixité fonctionnelle,**
- **assurant une mixité sociale au sein du quartier et de la commune.**

1.2 Enjeux et objectifs

Les enjeux de l'urbanisation de cette zone sont multiples, à l'échelle de la commune, l'échelle intercommunale et l'échelle régionale.

1.3 Orientations des aménagements futurs

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à orienter l'aménagement de ce secteur afin de :

- **Soutenir l'amélioration des infrastructures de transport à l'échelle supra-communale** en permettant la construction de cette nouvelle gare du réseau du Grand Paris Express de la ligne 15 Sud, Bry-Villiers-Champigny ainsi que la gare d'interconnexion du RER E ;
- **Structurer l'espace autour de 2 pôles urbains majeurs en cohérence avec les transports en commun :** le centre-ville élargi au pôle gare et Marne Europe qui doit être un nouveau quartier de la commune ;
- **Renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne** en développant une zone mixte autour de la gare du Grand Paris Express ;
- **Valoriser les entrées du territoire.** La nouvelle gare Bry-Villiers-Champigny constituera une nouvelle entrée de ville pour la commune de Villiers-sur-Marne. Ce nouveau quartier aura un rôle majeur dans le rayonnement de la commune, c'est pourquoi il devra mettre en valeur le territoire communal **;**
- **Conduire un projet de ville visant la performance environnementale** en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales (ici sur une friche), tout en limitant les impacts sur l'environnement.

Urbanisation du site :

Le site sera urbanisé afin de s'intégrer aux zones déjà urbanisées alentours et d'être bien connecté aux tissus urbains et aux réseaux viaires de Villiers-sur-Marne, de Champigny-sur-Marne et Bry-sur-Marne.

Le dossier de réalisation de la ZAC Marne Europe précisera la programmation sur les bases suivantes :

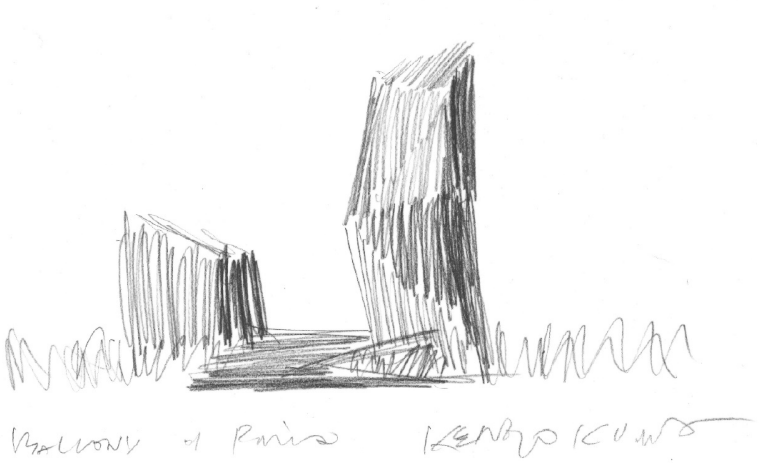
- 80 000 m² de surface de plancher bureaux environ
- 65 000 m² de surface de plancher logements, soit 1000 logements environ
- 10 000 m² de surface de plancher unités de résidences, soit environ 450 unités de résidences
- 25 000 m² de surface de plancher de commerces/services environ
- 30 000 m² de surface de plancher pour le Palais des Congrès/Hôtel/Cinéma environ

Ce quartier a vocation à devenir un marqueur métropolitain à l'architecture ambitieuse, un point de repère visible dans le Grand Paris.

Par son architecture puissante, audacieuse et innovante et sa position en vitrine de l'autoroute A4, le Palais des Congrès et les hôtels donneront une identité forte et de la lisibilité à l'ensemble de l'opération. Les émergences du quartier entrent en résonnance avec le point haut du Palais des Congrès. Ces bâtiments, dédiés aux logements, dialogueront les uns avec les autres, tant par leurs formes que par les matériaux utilisés.

Il s'agira également de développer l'offre entrepreneuriale et économique en faisant de ce nouveau quartier un moteur économique pour Villiers-sur-Marne avec notamment la création d'un pôle tertiaire pour favoriser l'innovation, faire naître des idées et pour attirer près de 3000 travailleurs sur le secteur.

Les hauteurs des bâtiments dans le quartier vont s'échelonner de moins de 35m à 100m, point culminant du Palais des Congrès (cf. plan de l'OAP). Le choix de de la hauteur sur la Palais des Congrès s'explique par la volonté de créer un élément phare, un bâtiment d'exception porteur de nouvelles synergies sociales, culturelles et économiques qui sera visible depuis la gare du Grand Paris Express et depuis l'autoroute A4. Il s'agira donc d'un signal urbain et contemporain qui symbolisera le dynamisme de la ville de Villiers-sur-Marne et la porte d'entrée Est du Grand Paris.



Constructions et performance énergétique :

Les nouvelles constructions donneront une image « éco-responsable » à l'opération avec :

- le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques,
- la conception de façades qualitatives (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.),
- un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Les équipements créés proposeront des façades sur rue dynamiques et de qualité afin de participer au renouvellement d'image pour le site.

Au final, il s'agira du plus grand quartier en bois d'Europe avec 60% de sa surface réalisée en bois (poteaux, poutres, planchers ainsi que les ossatures de façades. Pour des raisons d'économie, d'écologie ou d'évolution architecturale, les immeubles d'aujourd'hui utilisent de moins en moins de produits de finition. L'usage du bois révèle la volonté d'insérer le quartier dans le processus de virage énergétique.

Les avantages de la construction bois : le bois est un matériau de qualité possédant de hautes performances techniques. Par ses qualités intrinsèques, son aspect, son toucher, ses senteurs, il permet d'offrir un écrin de bien-être extrêmement chaleureux. Il est renouvelable, stocke le dioxyde de carbone, permet d'alléger les descentes de charges, de réduire la dépense énergétique et les nuisances des chantiers et accroît la vitesse de construction. En conclusion, la construction bois permet de stocker du CO^2 au lieu d'en émettre.

Déplacements :

Le nouveau quartier Marne Europe doit être connecté au tissu existant de la commune de Villiers-sur-Marne. Il doit s'intégrer harmonieusement aux autres quartiers de la commune.

La trame viaire a été spécialement conçue afin d'intégrer le quartier au réseau viaire existant avec des axes Nord-Sud et Est-Ouest. Ces axes ouverts aux véhicules motorisés auront une largeur minimale de 15m afin de permettre une ouverture visuelle sur les rez-de-chaussée et socles des bâtiments. 2 axes spécifiques pour les liaisons douces seront réalisés, avec une largeur minimale de 11m. Cette trame viaire sera doublée d'une trame verte avec la mise en place de linéaires arborés le long des voies.

Cette nouvelle centralité sera un nouveau pôle d'attractivité de la commune grâce notamment à la gare du Grand Paris Express, qui viendra compléter le réseau de transport collectif. Cette gare ne se substituera pas à la gare de Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Trévise qui dessert le centre-ville, mais viendra bien compléter la desserte de la commune grâce à la gare d'interconnexion avec le RER E qui se situera au Sud de la gare du Grand Paris Express.

De même, ce quartier devra être connecté aux communes de Champigny-sur-Marne et de Bry-sur-Marne qui sont directement concernées par la gare du Grand Paris Express. Le futur réseau de bus via l'Altival relira le pôle gare de Noisy-Mont d'Est (RER A) aux quartiers denses de Chennevières et de Champigny en passant par la future gare du Grand Paris Express, (RER E et ligne 15) et assurera l'essentiel des rabattements vers ces gares.

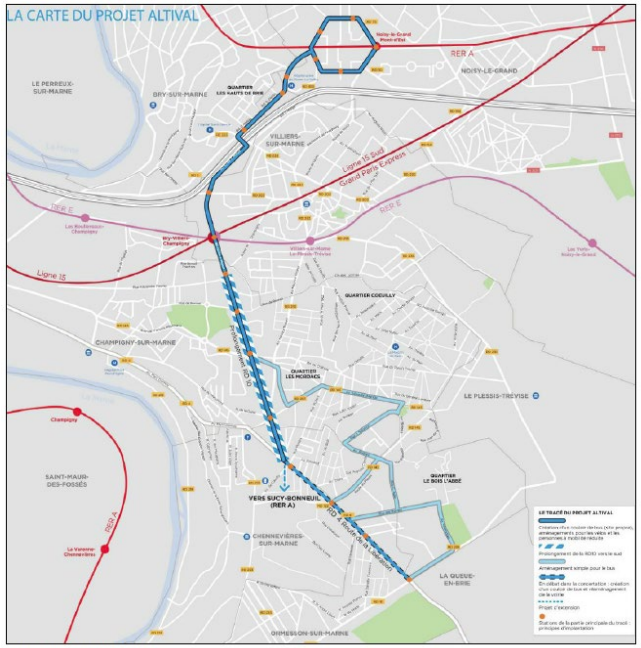
La future gare routière viendra compléter l'interconnexion Métro/RER et constituera le pôle multimodal de Marne Europe.

Une piste cyclable en lien avec l'Altival et les parkings à vélos compléteront le pôle multimodal. Le quartier Marne Europe sera donc très bien desservi en matière de transports en commun.

Dans un souci de mise en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains en Ile-de-France approuvée en 2014, les

règles relatives au stationnement dans ce quartier évoluent afin de laisser la place à l'utilisation des transports en commun et des modes doux, plutôt qu'à la voiture.

Il est proposé la mise en place de parkings avec foisonnement des places. Quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitant comportant plusieurs destinations, la mutualisation des places de stationnement est possible sur le terrain d'assiette et /ou sur les autres terrains d'assiette.



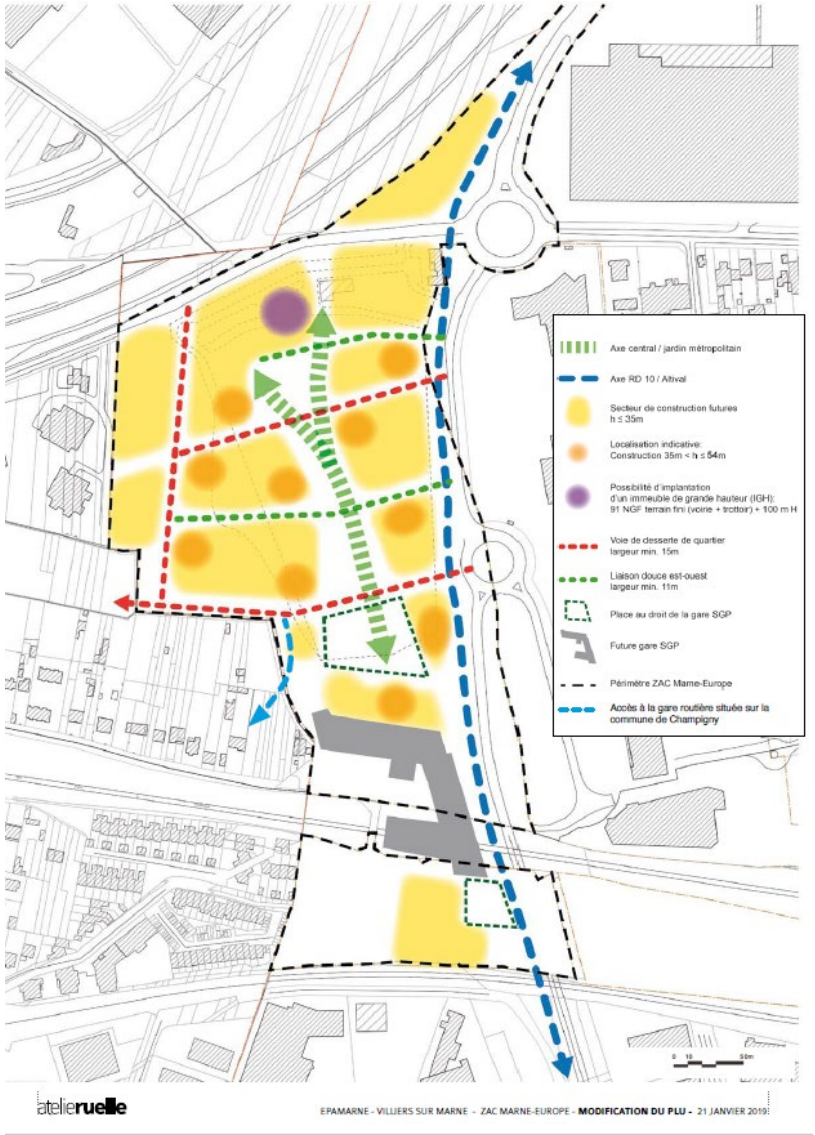
Source site @ www.altival.fr

<u>Traitement paysager et espaces publics</u> :

Les voies douces créées seront valorisées par des plantations de qualité. Par ailleurs, des espaces de repos et de pause seront réalisés.

Un jardin métropolitain de 2ha (env.) sera réalisé au cœur du quartier permettant un parcours piéton entre la gare et le Palais des Congrès et des axes végétaux le long des trames viaires seront réalisés.

Le jardin métropolitain s'échelonne suivant un jeu de terrasses, d'escaliers, de placettes qui rythment le parcours du piéton. La végétation changeante selon les différentes strates du jardin donne des identités spécifiques aux différents points du parcours. Il mettra en scène une nature qui s'inspire des haies généreuses bocagères structurant la campagne du Val-de-Marne.



Actions et opérations nécessaires dans la zone touchée par la ZNIEFF de la Bonne eau pour mettre en valeur l'environnement (L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme) :

Tout projet d'aménagement doit être précédé **d'un inventaire** des insectes réellement présents dans la zone afin que les protections adéquates et **non disproportionnées** soient mises en œuvre en termes :

- **de protection stricte des habitats existants dans le centre** de la ZNIEFF qui présente le plus grand intérêt et dont **la diversité** floristique devra être maintenue ;
- **d'aménagement des abords** de la partie centrale de la zone strictement protégée afin qu'elle ne soit pas la cible de piétinements et de dépôts de déchets ;
- **de préservation / re-création de « poches » de nature relais plus réduites** dans la zone dont les caractéristiques végétales devront s'apparenter aux critères (nature prairiale) recensés dans la ZNIEFF ;
- **des mesures de gestion strictes** de la partie centrale de la zone strictement protégée adaptées aux insectes présents.

Ces orientations constituent des prescriptions « à minima » et devront être proportionnées aux résultats de l'inventaire réalisé dans la zone. L'étude d'impact relative au projet doit intégrer cet enjeu de protection de la biodiversité et proposer les solutions précises les plus adaptées.

En dernier recours, si les moyens de protection nécessaires au maintien de la densité d'insectes réellement présents dans la zone ne pouvaient être mis en œuvre faute de compatibilité avec le projet urbain majeur et stratégique envisagé, des mesures de compensation devraient être mises en œuvre correspondant à la renaturalisation d'un délaissé d'envergure équivalente à celle de la zone réellement fréquentée par la biodiversité remarquable.

D. Les incidences du PLU sur l'environnement

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation *« évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur »*.

Cette évaluation 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 à répondre aux leurs.

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Rappel des enjeux environnementaux

La prise en compte des risques et nuisances dans l'urbanisme constitue un enjeu environnemental majeur retenu dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement stratégique. En effet, la commune est concernée par :

- Un risque *mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles* pour lequel un Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT) a fait l'objet d'une enquête publique mais qui n'a pas encore été approuvé,
- Un risque *Inondations et coulées de boue par ruissellement* pour lequel un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été prescrit en 2001.
- Un risque de qualité des sols : certains sites pouvant éventuellement être pollués. Une étude de sol est conseillée pour établir la qualité des sols et adapter le projet en conséquence.

De plus, la ville recense 5 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation (ICPE A).

Le risque lié au transport de matière dangereuse est également très présent sur le territoire en lien avec la présence d'infrastructures de transport majeures (l'A4, la RD203, la RD233, la RD231, la RD33, la RD235, le boulevard Jean Monnet (ex RD10), la RD194, l'ex RN303) et la ligne du RER E ainsi que la présence de canalisations de gaz.

En outre, ces infrastructures de transport sont sources de nuisances sonores importantes.

Incidences positives et négatives

Le PPRMT du Val-de-Marne a été soumis à Enquête Publique du 12 décembre 2011 au 11 février 2012. Lorsqu'il sera approuvé, il sera annexé au PLU qui ne présente pas d'incidences négatives sur le risque de mouvements de terrain. En effet, comme affiché dans le PADD, la commune ambitionne « d'anticiper la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles » dans le PLU. Ainsi, puisque la majeure partie de la zone en bleu foncé, du projet de PPR Argile se situe au sud du territoire concerné par la zone Up pavillonnaire pour laquelle les prescriptions écrites du règlement traduisent une volonté d'une urbanisation raisonnée. Lorsque le PPRMT aura été approuvé, il constituera une servitude d'utilité publique et s'imposera au règlement du PLU. La prise en compte de ce risque au sein de la zone 2AU du futur quartier Marne Europe est un défi majeur. A ce stade, l'absence de règlement du PPRMT approuvé ne remet pas en cause la sécurité des biens et habitants du territoire dans la mesure où seules les constructions d'infrastructures ou de travaux sont autorisées dans le PLU.

Le transport de matières dangereuses est soumis à plusieurs règlementations indépendantes du PLU qui permettent d'assurer la connaissance de ce risque et d'éviter la survenue d'accident :

- Le transport par route est régi par le règlement ADR *(european Agreement concerning the international carriage of Dangerous goods by Road*) du 5 décembre 1996, transcrit par l'arrêté français du 1er juillet 2001. Ce règlement concerne aussi la signalisation des véhicules, les opérations de chargement et de déchargement des marchandises. Il

impose également des prescriptions techniques d'emballage, de contrôle et de construction des véhicules

- Le transport par voie ferrée est régi de la même façon par le règlement RID (*Regulations concerning the International carriage of Dangerous goods by rail*).
- Le transport par canalisation fait l'objet de différentes réglementations qui impliquent notamment l'intégration des zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées (afin de limiter les risques en cas de travaux).

Conformément à la règlementation, les canalisations de gaz figurent en annexe du PLU sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique qui permet l'accès à la connaissance du risque pour les habitants.

De plus, les prescriptions écrites du règlement sont autant de moyens dont se dote la commune pour réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques. Ainsi, les règles appliquées dans les zones urbaines à cet effet sont les suivantes : « *Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).* »

Néanmoins, ces installations à risque sont autorisées à l'intérieur de la zone Ux et de la zone 1AUx qui prévoient l'interdiction des constructions d'habitation (sauf exceptions) afin de concilier objectif de développement économique et sécurité. Ces dispositions permettent de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel.

Pour les ICPE soumises à Autorisation (ICPE A), lorsque la transversalité des enjeux le permet, les secteurs qui les accueillent ont été classés en zone Ux. Toutefois, celles situées dans le centre-ville ont fait l'objet de règles spécifiques d'extension en zone urbaine qui permettent de limiter les incidences négatives, au-delà de la règlementation générale ICPE : « *L'extension ou la transformation des installations classées existantes est également autorisée à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.* »

Le PLU énonce des objectifs d'une légère augmentation de la population et d'accueil de nouvelles activités économiques. Ce développement du territoire induira nécessairement de nouveaux flux de déplacements, notamment motorisés, qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation des nuisances sonores dues au trafic routier, notamment à l'ouest de la commune sur le futur secteur Marne Europe. De ce fait, l'ampleur des nuisances sonores actuelles pourra être accrue et des zones nouvellement exposées pourront apparaître.

Toutefois, dans son PADD, la ville s'est fixée l'objectif de prise en compte de ces nuisances qui ont permis d'articuler le développement urbain avec la présence des sources de nuisances que constituent l'Autoroute A4 et la voie ferrée notamment.

Aussi, le caractère initial des zones de « calme » acoustique repérées sur les cartes de bruit a été maintenu, c'est-à-dire que ces zones conservent, dans le PLU, leur caractère à dominante résidentiel.

Les zones les plus impactées se situent aux abords de l'A4 mais sont concernées par des activités économiques hormis pour la zone 2AU du futur quartier Marne Europe qui constituera, à termes, une zone mixte. A ce stade, les constructions destinées aux habitations n'y sont pas autorisées et le PLU ne présente donc pas de nouvelles incidences négatives. Les études opérationnelles devront en amont définir les conditions à réunir pour la réduction des nuisances sonores lors de l'aménagement de la zone.

Toutefois, les zones à dominante d'habitat situées aux abords de la gare connaissent un effort d'optimisation dans le PLU ce qui pourrait être susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances sonores. Néanmoins, cet objectif s'inscrit dans une démarche de développement durable et représente un réel atout en faveur de la mobilité durable. De plus, les arrêtés préfectoraux classant les différentes infrastructures de transport sont portés en annexe du PLU conformément à la règlementation et prévoient, indépendamment du PLU, des règles spécifiques d'isolation acoustique des façades des constructions.

2. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU ET LES DECHETS

- *La gestion de l'eau*

Rappel des enjeux environnementaux

La production et la distribution de l'eau potable sont gérées par le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF). Il s'agit d'une eau de surface de qualité médiocre prélevée directement dans la Seine qui est acheminée à l'usine Edmond Pépin de Choisy-le-Roi afin de subir un traitement poussé, avant sa distribution.

Le système d'assainissement de Villiers-sur-Marne est composé d'un réseau de collecte de type séparatif sur l'ensemble de la commune, à l'exception de quelques habitations situées en impasses privées, non raccordées et équipées d'installations individuelles.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la ville est équipée de bassins de rétention servant à récupérer les eaux collectées dans le réseau. Ces équipements sont souvent munis d'ouvrages spécifiques (dégrilleur, déshuileur…) afin d'effectuer une « épuration » des eaux avant leur rejet dans le milieu récepteur.

Aussi des enjeux environnementaux ont été soulevés dans l'état initial de l'environnement qui sont autant de conditions à réunir pour la mise en œuvre d'un développement durable sur le territoire :

- Surveiller la qualité des eaux prélevées et distribuées afin de préserver les habitants d'éventuels risques sanitaires ;
- S'assurer que les nouvelles constructions n'auront pas d'impact sur le fonctionnement des réseaux ;
- Encourager la rétention à la parcelle et l'implantation de moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales dans les futures zones urbanisées.

Incidences positives et négatives

Le PLU porte des projets de développement urbain en lien avec la dynamique du Grand Paris Express, tant en matière de création de logements, que d'activités et d'infrastructures. Cela entraînera nécessairement un accroissement des besoins en eau potable et donc des pressions supplémentaires sur la ressource. Toutefois, la station de Choisy-le-Roi fournit chaque jour 328 000m3 d'eau à 1,85 millions d'habitants et peut, si nécessaire, doubler sa production.

En outre, davantage d'eaux usées seront à traiter et il sera donc nécessaire de s'assurer, lors des nouveaux projets, de l'adéquation entre la production d'effluents et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement.

Le développement urbain attendu nécessitera des imperméabilisations supplémentaires, malgré les efforts de renouvellement urbain importants et la protection d'espaces naturels dans le cadre de la trame verte permettant de réduire les impacts de la réduction de nouveaux secteurs d'infiltration des eaux. Cela risque d'augmenter le ruissellement urbain et donc les volumes d'eau pluviale à prendre en charge et à gérer.

Le projet communal reflète l'ambition de la collectivité en termes de gestion de l'eau. En effet, concernant l'assainissement, le PADD rappelle qu'il est nécessaire de « *maintenir l'efficacité actuelle du réseau d'assainissement des eaux usées et viser le raccord à 100% des constructions nouvelles au réseau séparatif* ».

Au vu des risques de non-conformité des quelques dispositifs d'assainissement autonomes en place, le rappel de ces principes vise à réduire les impacts de l'assainissement sur les milieux. Par ailleurs, le règlement précise que « *le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. L'assainissement interne est de type séparatif et doit respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental* ».

De plus, est rappelée dans le PADD la volonté « *d'anticiper la gestion des eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future en y encourageant la rétention à la parcelle et l'implantation de moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales* ». Dans le règlement, cela se traduit par les règles suivantes : « *Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Les eaux pluviales doivent être canalisées pour éviter tout rejet des eaux sur le domaine public. 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 impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres moyens techniques, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département.* »

Le règlement souligne aussi que « *Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur…) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration* ». Cette règle permet d'éviter toute surcharge de la station d'épuration, notamment lors d'épisodes pluvieux intenses, et donc de réduire les risques de déversement d'eau non traitée dans le milieu. Elle garantit également un traitement adéquat à chaque type d'effluent et donc un moindre impact sur l'environnement. Cette règle s'étend d'ailleurs aux eaux résiduaires industrielles ou artisanales qui doivent respecter les dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire avant rejet dans le réseau.

En outre, plusieurs orientations contenues dans le PADD concourent à l'amélioration de la situation et surtout à l'anticipation des dynamiques futures liées aux nouvelles imperméabilisations. Ainsi, le PADD s'engage dans la préservation « *des espaces verts privatifs sur les parcelles pour favoriser la gestion des eaux pluviales et maintenir les corridors écologiques existants* ». Cette orientation participe à la réduction du ruissellement en préservant les espaces non imperméabilisés favorisant l'infiltration des eaux. La limitation de l'imperméabilisation des sols est également traduite dans le règlement par l'instauration d'une emprise au sol maximum pour les nouvelles constructions et d'un coefficient minimal d'espaces verts. La protection des différents espaces naturels et espaces verts, par des outils tels que le classement en EBC ou la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, garantit aussi la préservation des espaces non imperméabilisés.

Le développement urbain de Villiers-sur-Marne prévu dans le cadre du PLU entraînera forcément des pressions supplémentaires sur la ressource et donc des contraintes supplémentaires en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, le PLU affiche des orientations politiques et des règles ambitieuses qui permettront de maitriser ces impacts négatifs.

- ***La gestion des déchets***

Rappel des enjeux environnementaux

La collecte sélective est en place sur la commune et s'effectue en porte-à-porte pour quasi tous types de déchets. Villiers-sur-Marne ne

dispose pas de déchetterie sur son territoire mais a engagé des réflexions pour la création d'un équipement de ce type.

L'ensemble des déchets connaît une revalorisation et notamment grâce à l'incinération des déchets ménagers (usine d'incinération du Créteil Incinération Energie), au compostage des déchets verts etc.

A l'exception du verre dont la collecte est en augmentation de 0,61%, l'ensemble des déchets (ordures ménagères, emballages ménagers recyclables, journaux – magazines, objets encombrants…) est caractérisé par une diminution de leur tonnage.

La poursuite de ces bonnes pratiques en matière de déchets est un véritable enjeu pour Villiers-sur-Marne, soucieuse de mettre en œuvre un développement urbain équilibré et durable.

Incidences positives et négatives

L'augmentation de population estimée dans le cadre du PLU entraînera un accroissement de la production de déchets. Les capacités de collecte devront être adaptées pour éviter tout dysfonctionnement pouvant donner lieu à des dépôts sauvages. Toutefois, l'organisation actuelle du traitement des déchets laisse imaginer que les pressions sur le milieu naturel seront très réduites dans la mesure où la collectivité ne pratique quasiment aucun enfouissement.

Au vu des objectifs de construction de logements et des projets portés par la commune, une hausse des déchets de chantiers est également à prévoir.

Le PLU comporte des règles qui permettent d'assurer une collecte des déchets performante et dans de bonnes conditions. Ainsi, le règlement prévoit que « *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.* ».

Les dispositifs de stockage sont également règlementés : « *Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. Une aire de ramassage des bacs, accessibles depuis le domaine public, doit être aménagée sur la parcelle. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération et les locaux poubelles considérés comme des annexes peuvent avoir une surface supérieure à 25m² de surface de plancher si les besoins liés au projet le nécessite. Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.* »

Ces prescriptions très transversales permettent de palier les incidences négatives susceptibles d'apparaître en lien avec la gestion des déchets et notamment en matière de qualité urbaine et paysagère ou encore de consommation d'espace et de mobilité durable, la possibilité offerte de mutualisation des systèmes de stockage permettant d'imaginer la réduction des distances parcourues par les engins de collecte.

Malgré le développement urbain attendu, la commune prévoit dans son PLU des dispositions en vue de maintenir une gestion efficace des déchets.

3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'AIR ET LE CLIMAT

- ***Transport, déplacements, qualité de l'air***

Rappel des enjeux environnementaux

La commune de Villiers-sur-Marne est traversée par de nombreuses infrastructures de transport : A4, RD10, RD235, RD233, RD231, ligne TGV Paris Mulhouse Bâle, RER E…

La présence de ces nombreuses infrastructures de transports a un impact sur la qualité de l'air de la commune de Villiers-sur-Marne.

La station de mesure de la qualité de l'air la plus proche de Villiers-sur-Marne est la station urbaine de Champigny-sur-Marne. Elle indique une forte concentration en oxyde d'azote, supérieure à la moyenne en Ile-de-France, mais respectant pour autant l'objectif de qualité.

Pour rappel, l'état initial de l'environnement avait permis de faire émerger un important enjeu consistant dans l'encadrement de l'expansion des déplacements individuels (développement urbain stratégique, promotion des transports collectifs…) afin de conserver voire améliorer la qualité de l'air.

Incidences positives et négatives

Le développement urbain et économique visé par la commune aura pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants mais également du nombre d'usagers du territoire (employés, clientèle…). Cela entraînera nécessairement une augmentation des flux de déplacements, notamment des déplacements quotidiens susceptibles de s'effectuer en voiture individuelle. Cette intensification du trafic se manifestera également par un accroissement des émissions polluantes dans l'atmosphère et donc une réduction de la qualité de l'air.

Toutefois, le PLU comporte un volet relativement large en faveur de la réduction du réchauffement climatique, dans la limite de son champ d'action règlementaire.

Le projet illustre la volonté d'agir directement sur l'offre de transports. Il prévoit ainsi :

- D'accueillir une nouvelle gare du réseau Grand Paris Express dans le futur quartier Marne Europe,
- De soutenir le passage d'une ligne de TCSP par cette nouvelle gare et prendre en compte une éventuelle interconnexion entre celui-ci et l'A4,
- De soutenir le projet Trans-Val-de-Marne,
- De soutenir le projet de transport collectif Altival,
- De mobiliser les partenaires pour l'amélioration de la desserte des quartiers en bus.

Si ces orientations ne trouvent pas toujours une trace règlementaire dans le document, elles permettent toutefois de noter l'engagement de la ville dans le domaine des transports collectifs et de noter les efforts importants menés en faveur d'une urbanisation en lien avec cette offre alternative à l'automobile.

Les objectifs fixés en matière de renouvellement urbain dans les secteurs les plus stratégiques et bien desservis en transports alternatifs à l'automobile permettent de réduire les besoins en déplacements longs et donc leur empreinte sur la qualité de l'air. Ils s'observent dans l'axe 2 « Renouveler le modèle urbain » où le PADD prévoit comme objectif n°1 de « structurer l'espace autour de 2 pôles urbains majeurs en cohérence avec les transports en commun : le centre-ville élargi au pôle gare et Marne Europe ». Cet axe décline ensuite les orientations permettant d'atteindre cet objectif notamment en matière :

- De restructuration du centre-ville qui permettra de renforcer son attractivité et d'accueillir de nouveaux logements dans une logique d'optimisation : les règles de la zone Ua traduisent bien le projet de requalification de ce secteur et particulièrement dans le secteur Ua1 qui correspond au périmètre rapproché de la gare dans lequel les règles applicables au centre-ville ont été optimisées prévoyant une emprise au sol possible de 100%, des hauteurs maximales de 15m et une implantation à l'alignement des voies obligatoire.
- D'affirmation de la diversité des fonctions urbaines qui permet de limiter les déplacements longs en voiture et d'inciter à l'utilisation des modes doux pour la fréquentation des services et équipements situés à proximité des logements. Cette ambition est appuyée par un objectif de

maintien des commerces de proximité inscrit dans le PADD qui se traduit de façon règlementaire par des inscriptions graphiques règlementant le changement de destination des linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

- De développement d'un projet d'aménagement à dominante économique autour de la nouvelle gare du RGPE dans le projet Marne Europe, qui permettra de développer l'emploi tout en limitant les impacts sur la qualité de l'air, dans un secteur bien desservi par les transports collectifs. Ce projet s'articule autour des emprises de l'ex Voie de Desserte Orientale abandonné dans une logique de développement durable privilégiant la réduction de la place des déplacements automobiles.
- D'éloigner les populations des grands axes de circulation en offrant des capacités constructibles dans le centre urbain et les quartiers d'habitat

De plus, le PADD affiche la volonté « *d'améliorer les déplacements de proximité en privilégiant les modes durables* ». Cela consiste notamment dans la promotion d'un meilleur partage de la voirie sur les axes structurants du territoire. Si cet objectif reste difficilement traductible dans le PLU s'agissant d'actions sur le domaine public, il soutient tout de même ces projets dans le PADD et permet au travers du règlement d'inciter à la reconquête des espaces mutables le long des axes structurants (notamment en hauteur via l'instauration d'inscriptions graphiques spécifiques) qui viennent encourager l'amélioration des conditions de mobilité et de partage de la voirie pour les usagers.

En outre, le projet fixe comme objectif « *d'améliorer l'accessibilité en liaisons douces des quartiers pavillonnaires* » qui sont le point de départ d'une large part des déplacements pendulaires en automobile. Il s'agit d'inciter aux rabattements depuis ces quartiers vers les gares (gare RER et gare RGPE en projet) dans une logique de renforcement de la compétitivité de l'offre de transports collectifs par rapport à la voiture individuelle. Le règlement du PLU prévoit un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce permettant de relier le projet Marne Europe au reste de la ville. Par ailleurs, la réalisation d'autres liaisons est permise grâce à l'article 3 du règlement qui fixe la taille minimale des nouvelles voies à créer à 3,5m ce qui correspond à l'emprise nécessaire pour la création de ce type de voies. De plus, le règlement fixe des normes de stationnement pour les deux-roues (dont les vélos) dans les zones urbaines, ce qui permet d'inciter à l'utilisation de ces modes alternatifs.

Le développement du territoire est susceptible d'avoir pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc une réduction de la qualité de l'air. Toutefois, le PLU affiche des objectifs en termes d'organisation territoriale et de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacements vers une mobilité plus durable. Ainsi, la préservation de la qualité de l'air pourrait être assurée.

- ***Consommations énergétiques***

Rappel des enjeux environnementaux

Le parc bâti de la commune est relativement ancien : plus de la moitié des constructions a été réalisée avant la date de la première règlementation thermique de 1975 (53,6%) et donc ne bénéficie pas d'une isolation optimale. Cela signifie que les consommations d'énergie du territoire sont élevées et que la marge de progrès est importante.

De plus, le recours aux énergies renouvelables est encore très faible sur la commune. Au-delà de quelques initiatives d'implantation de dispositifs photovoltaïques ou solaires par les particuliers, aucune autre ressource renouvelable n'est réellement exploitée à Villiers-sur-Marne. Il est toutefois important de noter que les déchets ménagers sont envoyés au centre d'incinération de Créteil (CIE) pour une valorisation énergétique de ces effluents ce qui représente une alternative non négligeable à l'utilisation des énergies fossiles.

En ce qui concerne le potentiel géothermique, la cartographie réalisée par le BRGM montre un potentiel moyen sur la commune de Villiers-sur-Marne.

Les enjeux énergétiques qui ont pu émerger suite à l'élaboration de l'état initial de l'environnement sont les suivants :

- Encourager les techniques de rénovation urbaine dont les impacts sur l'environnement sont limités (bâtiments peu énergétivores, utilisation d'énergies renouvelables).
- Saisir l'opportunité offerte par les secteurs d'expansion urbaine potentielle pour favoriser l'implantation de bâtiments innovants sur le plan de la performance énergétique.
- Développer l'utilisation de la géothermie dans les opérations d'aménagement futures. Le nouveau quartier de la ZAC Marne Europe pourra peut être développer cette source énergétique.

Incidences négatives et positives

Le développement urbain et économique implique de nouvelles constructions et l'accueil de nouveaux consommateurs d'énergie, dont certains sont importants (grands équipements, entreprises). Cela entrainera donc une augmentation de la demande énergétique du territoire, et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, le PADD exprime le projet politique en matière de réduction des pressions de l'urbanisation sur les ressources énergétiques pour limiter ces incidences et prévoit de :

- Lutter contre les problèmes d'habitat vieillissant et dégradés tout en conservant le patrimoine de qualité
- Privilégier les constructions neuves économes en énergie (label Bâtiment Basse Consommation, etc.)
- Privilégier des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales,
- Soutenir la rénovation du bâti existant en intégrant des dispositifs d'économie d'énergie et l'emploi d'énergies renouvelables :
- Evaluer le potentiel géothermique du territoire : cette orientation est en cours de concrétisation puisque une étude de préfaisabilité a été lancée pour détailler ce potentiel dans le but d'une exploitation dans le futur.

Le règlement du PLU vient appuyer cela en autorisant l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sans les comptabiliser dans l'emprise au sol et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul à l'article 6 ou encore au-delà de la hauteur maximale autorisée (dans une limite d'1,5m) à l'article 10.

L'ensemble des règles en matière densification végétale du territoire permettra également de lutter contre les îlots de chaleur urbain au travers du PLU. Cela concerne aussi bien l'ensemble des secteurs jardins ou paysagers conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme mais également la règle qui prévoit la préservation d'une surface minimale d'espaces verts dans chacune des zones à l'article 13 du règlement.

En outre, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés dans toutes les zones dans la mesure où leur insertion architecturale est qualitative (article 11 du règlement).

L'augmentation de la demande en énergie du territoire consécutive au développement de Villiers-sur-Marne est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc bâti.

De plus, le document laisse présager un développement plus important des énergies renouvelables.

4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA FAUNE, LA FLORE, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LES PAYSAGES

- *Trame verte et bleue et biodiversité*

Rappel des enjeux environnementaux

Villiers-sur-Marne se distingue par son caractère très urbain, laissant peu de place aux milieux naturels qui représentent 87 des 430ha de la ville. Ceux-ci sont dédiés aux espaces verts de tous types, (espaces naturels, parcs, stades, jardins des ensembles collectifs, jardins privatifs) et une grande partie d'entre-eux sont des espaces privatifs dont la préservation constitue un enjeu aussi bien paysager qu'écologique.

Le territoire recense également 2 ZNIEFF: la ZNIEFF de type II du Bois Saint Martin et Bois de Célie ainsi que la ZNIEFF de type I de la Bonne Eau (entre les 2 voies de chemins de fer). Toutefois, les qualités écologiques de cette dernière sont particulièrement liées au caractère urbain ancien de la zone (friche) et, sous l'effet des pressions urbaines (piétinement) la qualité des milieux floristiques s'est dégradée entre 2005 (date du dernier inventaire faunistique précis) et 2009 ce qui laisse penser que les insectes présents en 2005 sont moins nombreux aujourd'hui. Le secteur susceptible de présenter un intérêt particulier se situe au centre de la ZNIEFF à l'ouest de la RD10.

En outre, au nord de la commune, entre l'autoroute A4 et le boulevard Georges Méliès, une vaste friche arborée dense a été identifiée. Ce secteur bien que ceinturé par les grands axes de communication, offre un vaste espace d'alimentation et de repos pour les espèces inféodées au site et pour les espèces de passage et présente donc des enjeux de maintien de la biodiversité en parallèle des enjeux de requalification urbaine et de création d'emplois.

Les infrastructures majeures et structurantes telles que l'A4 ou la voie ferrée à Villiers-sur-Marne constituent des éléments de fragmentation du maillage écologique communal. La densité urbaine et la part des espaces artificialisés vient amplifier ce phénomène.

Aussi, les enjeux qui ont été identifiés en matière de trame verte consistent à :

- Poursuivre la mise en place d'une trame verte continue sur l'ensemble du territoire, en reliant la Trame verte du centre-ville aux quartiers, en s'appuyant sur les liaisons douces et les alignements d'arbres ;
- Mener une réflexion sur les connexions entre la Trame verte communale de Villiers-sur-Marne et les communes environnantes ;
- Valoriser, dans la mesure du possible, les espaces protégés comme les espaces naturels ordinaires.
- Réduire les effets de coupure générés par l'A4 et les voies de chemin de fer (bande enherbée, passerelle, passage à faune...) ;
- Récréer des espaces verts et des alignements d'arbres favorables à la mise en place d'une ceinture verte.

Incidences positives et négatives

Du fait de sa situation géographique stratégique, la commune de Villiers-sur-Marne est aujourd'hui quasiment entièrement urbanisée. La zone naturelle représentait 1% de la superficie communale dans le POS comme dans le PLU qui n'a pas eu d'effet sur la consommation d'espace dans la mesure où les projets qui devraient voir le jour sont des projets durables imaginés en renouvellement urbain ou dans des réserves foncières anciennes. Le PLU prévoit un grand nombre de mesures visant à réduire les incidences négatives sur la trame verte.

La commune a fait de la question de la trame verte une problématique centrale dans le cadre de l'élaboration du PLU. Maintes fois abordée lors d'ateliers de travail et de concertation, la restauration de continuités écologiques durables a donc été permise dans le document d'urbanisme.

Le projet affiche très clairement la volonté d' « *Organiser une trame verte et valoriser la présence de la nature en ville* ». Cet axe du PADD décline les différents objectifs hiérarchisés en fonction du contexte communal :

- « *Valoriser et protéger le Bois-Saint-Martin, espace naturel remarquable* » : cela se traduit dans le règlement du PLU par un zonage N stricte doublé d'une protection Espace Boisé Classé qui permettent de conserver la vocation du site et les plantations.
- « *S'appuyer en plus sur les cœurs d'îlots privatifs pour constituer une véritable trame verte sur l'ensemble de la commune* » : pour ce faire, les outils offerts par le Code de l'Urbanisme à l'article L.151-23 ont été utilisés sous la forme de secteurs paysagers, secteurs parcs et secteurs jardins. Ces secteurs ont été identifiés via une analyse de l'occupation du sol et des continuités écologiques susceptibles d'être le support de déplacements de la biodiversité qui a permis d'aboutir à la cartographie de la trame verte. Cet objectif figure à l'axe 3 du PADD. Une règlementation différente s'applique en fonction du secteur concerné mais prévoit qu'une grande majorité du foncier ne soit pas imperméabilisée et que les éléments végétaux existants soient maintenus dans la mesure du possible.
- « *Poursuivre la réalisation de liaisons douces sécurisées et mettre en réseau les espaces naturels villiérains avec ceux des communes voisines* » : un emplacement réservé a été prévu dans le règlement du PLU pour la création d'une liaison douce (voie verte le long de la voie ferrée) permettant de relier à terme, le futur quartier Marne Europe au reste de la ville. La végétalisation de cette liaison permettrait d'optimiser le fonctionnement de la trame verte. En outre, dans le règlement du PLU, il est prévu une largeur minimale de 3,5m pour les nouvelles voies ce qui permet d'imaginer la création de nouvelles voies douces à Villiers-sur-Marne permettant le déplacement sécurisé des espèces. La protection du Bois-Saint-Martin via le zonage naturel permet de protéger un cœur de nature remarquable en lien avec la commune de Noisy-le-Grand dans une logique de trame verte intercommunale, voire au-delà.

Le PLU prend bien en compte l'existence de la ZNIEFF de type 1 de la Bonne Eau située pour partie en zone 2AU et protégée par un espace paysager au sud du quartier Marne Europe à l'intérieur de laquelle une urbanisation à vocation dominante d'activités économiques est prévue. La ZNIEFF a été instituée sur le périmètre de la ZAC des Boutareines existante, zone 1AUx du PLU. La protection de la biodiversité telle qu'elle existe à ce jour constitue un enjeu majeur de la commune et sera permise via la mise en œuvre des moyens adéquats en matière d'occupation du sol et/ou de prise en compte de mesures de réduction ou de compensation adaptées. Ces règles spécifiques à la zone figurent au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'entrée ouest qui prévoit, suite à la réalisation de nouveaux inventaires faunistiques dans la zone :

- la préservation / re-création de « poches » de nature relais dans la zone dont les caractéristiques végétales devront s'apparenter aux critères (nature prairiale) recensés dans la ZNIEFF ;
- une gestion différenciée de la zone faisant l'objet de l'OAP et quasi intégralement en ZNIEFF.

Ces aménagements et mesures de gestion qui devront être proportionnés aux enjeux écologiques découlant des nouveaux inventaires réalisés pourraient toutefois s'avérer insuffisants. Dans ce cas-là, elles devraient s'accompagner de mesures de compensation correspondant à la renaturalisation d'un délaissé

d'envergure équivalente à celle de la zone réellement fréquentée par la biodiversité remarquable à ce jour dans la ZNIEFF de type I.

Le règlement du PLU comporte d'autres prescriptions participant au renforcement de la trame verte et à la préservation de la biodiversité. Ainsi, parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

De plus, les haies végétales doivent être composées d'essences locales, une liste d'essences est d'ailleurs recommandée permettant de lutter contre le développement des espèces exotiques invasives sans intérêt pour la biodiversité locale.

L'instauration d'un coefficient minimal d'espace vert dans le règlement vise la limitation de l'imperméabilisation des surfaces et donc la préservation de la trame verte urbaine. Cette mesure évite également une urbanisation trop dense, sans espaces verts qui constituerait un élément de fragmentation de la trame verte empêchant le déplacement des espèces.

En zone Up (à dominante pavillonnaire), afin de préserver spécificité paysagère de cette zone et sa biodiversité urbaine, les revêtements de sol des espaces libres (non bâtis) devront être végétalisés ou perméables pour 50% de leur surface : aire de stationnement, accès garage, voie de desserte.

Les impacts négatifs du développement urbain de Villiers-sur-Marne sur le patrimoine naturel sont donc maîtrisés par les orientations et mesures que comporte le projet communal.

- ***Le paysage et le patrimoine***

Rappel des enjeux environnementaux

Le fonctionnement urbain communal s'organise autour d'artères principales structurantes qui présentent toutefois un important potentiel de mutabilité. Le territoire gagnerait en lisibilité via une organisation urbaine plus cohérente et optimisée le long de ces axes.

Dans la même logique, le centre-ville de Villiers-sur-Marne qui présente des fonctions diversifiées souffre d'un manque d'attractivité en lien avec l'absence de cohérence globale.

En outre, l'image du territoire véhiculée notamment par la perception des entrées de ville est perturbée par des aménagements hétérogènes. Leur requalification est un défi paysager majeur dans le cadre du PLU. Cela concerne aussi bien les entrées en provenance de l'A4 qui marque une importante rupture paysagère amplifiée par la présence d'ensembles mutables le long des voies principales, mais également les entrées plus secondaires ainsi que l'entrée de ville piétonne au niveau de la gare.

Villiers-sur-Marne recense un patrimoine bâti qualitatif qui témoigne de son histoire briarde et notamment dans le centre ancien qui présente cependant un enjeu de revalorisation urbaine.

Incidences positives et négatives

Les différentes pièces du PLU reflètent bien la volonté de la commune de mettre en œuvre un véritable projet paysager porteur de bénéfices tant concernant les entrées de territoire qu'en faveur du patrimoine bâti remarquable, des paysages urbains ou encore du patrimoine naturel.

Pour ce dernier thème du patrimoine naturel, les objectifs de protection et de restauration de la trame verte du PLU présentés dans le chapitre ci-avant laissent présager d'incidences positives sur le maintien de la présence végétale à Villiers-sur-Marne.

En outre, les orientations du PADD relatives à la protection du patrimoine bâti traduisent bien le souhait de la collectivité de valoriser l'identité architecturale locale dans une logique d'amélioration du cadre de vie. Un des objectifs est formulé ainsi « Protéger les éléments d'animation architecturale au caractère

patrimonial et valoriser les entrées du territoire ». Celui-ci se décline de la façon suivante :

- « *Identifier les éléments de bâtis à protéger, contemporains comme traditionnels* » : cela se traduit dans le règlement du PLU par l'identification d'éléments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des règles spécifiques s'appliquent aux extensions et travaux d'aménagement de ces constructions justifiées par leur caractère historique remarquable. Leur démolition est soumise à autorisation préalable.
- « *Valoriser les caractéristiques briardes du centre historique : préserver les venelles, veiller à l'insertion architecturale et paysagère des constructions* » : l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords est systématiquement règlementé de manière à assurer une bonne intégration paysagère du bâti et le respect de l'identité de la ville. De plus des règles spécifiques sont instaurées concernant l'intégration architecturale des commerces. Un zonage spécifique a été créé avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour préserver les venelles, les alignements, protéger le vélum des hauteurs de toiture, pour maintenir des espaces de respiration végétalisés. Accompagnant les OAP, des emplacements réservés ont été créés pour garantir les venelles dans le temps, leur cohérence, leurs objectifs de liens entre les quartiers, leur caractère paysager. Ainsi, 4 emplacements réservés sont créés pour préserver l'avenir des venelles.

Au travers du PADD, la commune affiche également son souhait de préserver la qualité paysagère des quartiers résidentiels.

Pour les quartiers pavillonnaires, cela se traduit par la protection de la trame verte urbaine (secteurs jardins) et la création d'une zone Up dédiée à ces quartiers dans le règlement qui permet d'assurer que les caractéristiques architecturales des constructions seront respectées : recul des constructions par rapport à l'alignement des voies, implantation par rapport aux limites séparatives, hauteurs, emprises au sol, etc.

Les quartiers mixtes et d'habitat collectif devraient également bénéficier d'incidences positives sur la qualité urbaine. En effet, dans le PADD, la commune soutient le projet de rénovation urbaine des Hautes Noues qui permettra une meilleure lisibilité des espaces publics. De plus, les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLU sur la réceptivité du territoire ont permis d'identifier des friches et sites mutables à reconquérir le long des axes structurants qui permettront une organisation optimale de l'espace. Les règles adaptées ont été prescrites dans le règlement, cela concerne particulièrement les zones Ut où des normes de hauteur optimisées ont même été créées par le biais d'inscriptions graphiques dans le règlement le long de la route de Bry ou aux abords de la gare par exemple.

En outre, les éléments de patrimoine historique et culturel de la ville qui véhiculent son image font l'objet de protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure de préservation qui figure sur le plan de zonage s'accompagne de prescriptions adaptées, fixées par la ville. Ainsi, sans figer le paysage urbain à long terme via une protection très stricte, Villiers-sur-Marne fait le choix d'un suivi très précis des demandes de démolition ou d'abattage de 52 éléments de patrimoine bâti et naturel et interdit tous travaux qui auraient pour conséquence une dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La pérennisation du commerce de proximité via l'instauration d'une règle de protection des linéaires commerciaux, conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme permettra également d'inciter au renforcement de la mixité fonctionnelle garante du dynamisme urbain et de la qualité du cadre de vie.

Les objectifs rappelés à plusieurs reprises dans le PADD consistant à créer des liaisons douces sécurisées, à préserver les venelles

existantes permettant aussi bien de desservir le centre-ville, de relier les quartiers pavillonnaires que le futur projet Marne Europe ou encore les communes voisines et particulièrement les bords de Marne, traduisent bien la volonté de la commune de mettre en œuvre un véritable maillage de voies douces. Ceci constitue une alternative à la voiture et incite à la découverte du territoire dans une logique de valorisation du paysage urbain et naturel.

Le PLU développe également un projet pour les entrées de ville qui s'articule bien souvent avec la volonté de requalification des axes structurants. Aussi, le PADD formule l'orientation suivante « Qualifier les entrées de ville selon leur fonction principale ou secondaire : entrée d'agglomération ou entrée de quartier » et cela se traduit dans le règlement par la création de la zone Ut dont les règles doivent permettre de redonner une cohérence urbaine à ces secteurs aujourd'hui assez hétérogènes, en autorisant une évolutivité du tissu urbain.

Le PLU développe un panel d'outils en faveur de la protection du caractère de Villiers-sur-Marne tant en matière de protection du patrimoine bâti et naturel qu'en faveur des paysages urbains et entrées de ville. Les objectifs ambitieux du PADD ont tous été traduits dans le règlement qui devrait susciter une évolution raisonnée des paysages dans une logique d'amélioration du cadre de vie Villiérain.

E. Exposés des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

1.1. Les objectifs du Plan d'occupation des Sols

Villiers-sur-Marne était dotée d'un POS approuvé le 11 août 1977. Le document a été révisé le 3 mai 2001 et plusieurs fois modifié avant et après cette date. La dernière modification a eu lieu en septembre 2012.

Les objectifs du POS sont les suivants :

- Préserver les secteurs pavillonnaires : préservation du patrimoine bâti et des jardins privatifs ;
- Redynamiser le centre-ville : redynamisation à la fois démographique, économique et sociale ;
- Redéfinir les secteurs d'activités : aménagement de nouvelles zones d'activités et mixité des fonctions au sein du tissu urbain ;
- Améliorer le cadre de vie : préservation du patrimoine architectural et urbain, création de nouveaux espaces verts et cheminements publics ;
- Développer les liaisons entre les quartiers : réduction des déséquilibres, notamment en développant des liaisons urbaines entre les quartiers d'habitat collectif et le centre-ville.

1.2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU a pour objectif d'assurer :

« 1° L'équilibre entre :

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

b) 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 ;

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

1° bis : La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

Cet article remplace l'ancien article L.123-10 du Code de l'Urbanisme qui était en vigueur avant la loi SRU. Il met en avant et réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui viennent s'imposer aux rédacteurs des documents d'urbanisme qu'il s'agisse des PLU, des SCoT ou des cartes communales ».

En application de cet article, les objectifs du PLU de Villiers-sur-Marne sont les suivants :

- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le projet du Grand Paris et notamment avec la construction d'une gare du « Grand Paris Express » ;
- S'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement ;
- Permettre la requalification des axes structurants de la commune et requalifier les entrées de ville ;

- Permettre le renouvellement du tissu urbain du centre-ville élargi notamment au secteur gare, et du projet des Hautes Noues ;
- Préserver le caractère existant du cœur de ville.

1. ZONAGE ET REGLEMENT

1.1. Synthèse du règlement du POS

Zone	Descriptif	Principales règles
UA	Zone à dominante d'habitat dans laquelle sont admises les activités économiques. Partie agglomérée de la commune UAa : bourg UAb : abords de la gare SNCF	La zone UA est mixte et autorise l'implantation d'habitats, activités tertiaires, activités commerciales et artisanales (sous conditions) Implantation à l'alignement dans le secteur UAa et retrait possible dans le reste de la zone. Implantation en limite ou en retrait des limites séparatives (minimum 4m en UAa et 8m en UAb si la façade comporte des vues directes) Emprise au sol autorisée de 50% à 100% selon la superficie du terrain Aucun COS n'est fixé Dans une bande de 15m depuis l'alignement, la hauteur maximale autorisée est de 9m de façade et 12m de hauteur sous plafond. Au-delà de cette bande, elle est respectivement de 7m et 10m. 1 place de stationnement par logement minimum
UB	Quartiers périphériques à vocation d'habitat sous la forme dominante d'immeubles collectifs	La zone UB est à vocation d'habitat mais l'implantation d'activités tertiaires, commerciales et artisanales est autorisée (sous conditions) Implantation à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Implantation en retrait de 15 à 30 m selon les cas par rapport aux limites séparatives Emprise au sol maximale de 50% COS = 1 sauf cas particuliers Hauteur maximale fixée à 12m de façades et 15m de plafond 2 places de stationnement par logement minimum
UC	Secteur situé à l'Est de la ville, en bordure de la RN303 Zone destinée à l'habitation sous la forme de constructions basses ou de hauteur moyenne	La zone UC permet les constructions destinées à l'habitation, notamment plusieurs maisons individuelles sur un même ilot, et certaines activités sous conditions. Surface de terrain minimale pour être constructible : 300m² en UCa et 400m² en UCb Implantation des constructions dans une bande de 24m par rapport à l'alignement en UCa et de 30m en UCb. Implantation possible en retrait ou en

	UCa et UCb	limite séparative selon les cas. Emprise au sol de 40% si la hauteur de plafond est inférieure ou égale à 10m, sinon de 30%. Pour les équipements publics, elle est de 50%. COS = 0,5 en UCa et COS = 0,6 en UCb Hauteur maximale autorisée de 7,5m de façade pour les terrains inférieurs à 1 500m² et 9m de façade pour les terrains supérieurs à 1 500m². 1,5 place de stationnement par logement minimum
UD	Zone intermédiaire à dominante d'habitat UDa et UDb : urbanisation intermédiaire ou recomposition des voies de transit	La zone UD permet les constructions destinées à l'habitation, notamment plusieurs maisons individuelles sur un même ilot, et certaines activités sous conditions. Surface de terrain minimale pour la construction d'habitat : 500m² en UDa et 800 m² en UDb et enfin 300m² pour les activités économiques Implantation en recul par rapport à l'alignement Implantation en retrait ou en limite séparative selon les cas Emprise au sol maximale : 40% (50% pour les équipements publics) COS = 0,4 à 1 selon la superficie du terrain Hauteur maximale autorisée de 7,5m de façade pour les terrains inférieurs à 500m² et de 9m de façade pour les terrains supérieurs à 500m². 1 place de stationnement par logement
UE	Zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire UEa et UEb	La zone UE permet les constructions destinées à l'habitation, notamment plusieurs maisons individuelles sur un même ilot, et certaines activités sous conditions. Surface de terrain minimale pour la construction d'habitat : 300m² en UEa et 800 m² en UEb et enfin 400m² pour les activités économiques Implantation des constructions dans une bande de 24m depuis l'alignement Implantation en retrait ou en limite séparative selon les cas Emprise au sol maximale : 40% (35% pour UEa et 50% pour les équipements publics) COS = 0,4 Hauteur maximale autorisée de 7,5m de façade 2 places de stationnement par logement
UF	Secteur	La zone UF autorise l'implantation

	d'activités ZAC des Luats et ZAC des Armoiries	d'activités commerciales, tertiaires, artisanales ainsi que les habitations sous conditions Surface de terrain minimale pour être constructible : 800m² Implantation des constructions à 5m de l'alignement, sauf cas contraire Implantation en retrait ou en limite séparative selon les cas Emprise au sol maximale de 60% Aucun COS n'est fixé Hauteur maximale autorisée de 16,5m de plafond 2 places de stationnement par logement
UN	Zone d'implantation d'équipements dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines (enseignement, sport, infrastructures, énergie, loisirs…)	En zone UN, sont uniquement autorisés les constructions et aménagements pour les activités sportives, détente et loisirs, liés aux équipements d'infrastructure, destinés aux établissements d'enseignement, et aux équipements d'intérêt public. Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, il doit être de 6m minimum si la façade comporte des vues directes, sinon de 3m. Emprise au sol de 40% maximum Hauteur maximale autorisée de 12m de plafond.
NA	Zone à urbanisation future, située à l'Ouest de la jonction RN4/A4	Ne sont autorisés que la transformation et l'aménagement des constructions existantes ainsi que les constructions nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public, des équipements sportifs et de loisirs. Implantation autorisée en retrait et à l'alignement par rapport aux limites séparatives. Le retrait doit être de 8m minimum si la façade comporte des vues directes, et de 2,5m dans le cas contraire. Emprise au sol autorisée de 20% maximum. Hauteur maximale autorisée de 7m pour les façades et de 10m de hauteur sous plafond.
ND	Bois Saint-Martin et espaces verts situés au Nord des Hautes Noues	Ne sont autorisés que la transformation et l'aménagement des constructions existantes, les ouvrages d'intérêt public et les bâtiments liés aux aires de sport, à l'exploitation de gisements naturels et aux exploitations agricoles. L'implantation des constructions, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et le COS ne sont pas réglementés.
D	ZAC des Armoiries	La zone autorise l'implantation d'activités commerciales (orientées

		vers l'équipement de la Maison et l'Art de Vivre), d'activités mixtes, de bureaux et de services Implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Emprise au sol maximum de 60%. Hauteur maximale autorisée : 15m. 1 place de stationnement pour 50m² SHON de bureaux et 6 places pour 100m² de surface de vente pour les commerces et services. Espaces verts : 20% minimum.
E	ZAC des Fontaines Giroux	La zone est décomposée en plusieurs secteurs : secteur 1 à dominante de logements, secteurs 2 à 5 pour les activités, secteur 6 comme réserve foncière pour équipements publics et secteur 7 pour des équipements sportifs et de services. Implantation des constructions en limite séparative sous conditions ou bien avec un recul de 8m minimum si la façade comporte des baies et de 5m minimum dans le cas contraire. COS de 0,3 à 1,2 selon les secteurs. Hauteur maximale autorisée : de 6 à 25m selon les secteurs.
F	ZAC des Portes de Villiers	Cette zone autorise l'implantation d'activités tertiaires, d'activités mixtes, de commerces non alimentaires,
		d'hôtels et restaurants, et de logements seulement s'ils sont nécessaires au fonctionnement, gardiennage ou surveillance des bâtiments. Implantation en recul par rapport aux limites séparatives : 8m minimum si vues directes et 4m minimum dans le cas contraire. Emprise au sol : 50% maximum. Hauteur maximale autorisée : 13m. Espaces verts : 20% minimum.
G	ZAC des Boutareines	Cette zone est destinée à accueillir des activités commerciales, des bureaux, de l'artisanat, des activités mixtes…Les logements sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires pour le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments. Implantation des constructions en recul par rapport aux emprises et voies publiques. Implantation par rapport aux limites séparatives à 8m si vues directes et à 4m dans le cas contraire. Emprise au sol de 50% maximum. Hauteur maximale autorisée : 18m. Espaces verts minimum pour chaque lot : 20%.

1.2. Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur le règlement d'urbanisme

Tableau de correspondance entre les zones du POS et les zones du PLU			
POS			PLU
Zone	Secteur	Vocation	Zone - secteur
UA	UAa	Bourg	Ua2, Ua3
	UAb	Centre-ville élargi	Ua1, Ua2, 1AUh
UB	UB	Quartiers périphériques d'habitat collectif	Uc, Uc1
	UBru		
UC	UCa	Partie Est de la ville	Up, Up1
	UCb		
UD	UDa	Secteur de transition / axes structurants	Ut1, Ut2
	UDb		
UE	UEa	Quartiers périphériques à vocation pavillonnaire	Up, Up1
	UEb		
UF	-	Secteurs d'activités	Ux, 1AUx
UN	-	Equipements structurants	Ues, Uem
NA	-	Partie Ouest de la ville	1AUme, 1AUx
ND	-	Bois Saint-Martin	N
D		ZAC des Armoiries	Ux
E	1,2,3,4,5,6 et 7	ZAC des Fontaines Giroux	Ux, 1AUx
F		ZAC des Portes de Villiers	Ux
G		ZAC des Boutareines	Ux, 1AUx

Le centre-ville

La zone Ua du PLU fait référence au centre-ville élargi, soit le secteur de requalification du tissu urbain de Villiers-sur-Marne. Cette zone correspond à la zone UA du POS, composée de deux sous-secteurs UAa et UAb séparant le bourg et le quartier de la gare. Néanmoins la délimitation de la zone Ua a changé. Le centre bourg (Ua2 et Ua3) a été réduit au cœur historique au nord et a été élargi à l'ouest jusqu'à la rue du Général Gallieni. La zone Ua1 ne correspond plus totalement à l'ancienne zone Uab. En effet elle n'est pas traversante par rapport à la voie ferrée. De plus la zone Ua1 et Ua2 entourent le centre-ville-historique pour en faire un centre urbain qualitatif de la gare à la rue Claude Trottin.

Les espaces de transition

La zone Ut du PLU correspond aux secteurs de transition et de requalification des axes structurants de la commune. Cette zone a été identifiée pour permettre la mutation des axes structurants en véritables axes urbains majeurs participant à la qualité des entrées de ville. Ces espaces de transitions ont été redéfinis avec des objectifs importants de mutation par la restructuration du paysage urbain. La zone Ut correspond à l'ancienne zone UD du POS qui identifiait déjà ces axes structurants comme des espaces à enjeux.

Les zones pavillonnaires

Ces zones ont été classées en zone Up dans le PLU, correspondant à de l'habitat pavillonnaire dense, et en zone Up1 correspondant à de l'habitat pavillonnaire qui correspond aux quartiers des Stades nord et du Bois de Gaumont. La différenciation de ces deux secteurs est essentielle. En effet, ils ne répondent pas aux mêmes objectifs. La zone Up est une zone peu dense qu'il convient de protéger car elle dégage des espaces jardins porteurs de

biodiversité et d'espaces de respiration. La zone Up est une zone pavillonnaire plus dense qui peut être optimisée. Les zones Up et Up1, remplacent les zones UEa et UEb du POS qui faisaient référence aux quartiers périphériques à vocation pavillonnaire.

Les zones d'activités

Les secteurs d'activités étaient référencés en zone UF au POS. Dans le PLU, ils correspondent aux zones Ux.

Les secteurs d'équipements

La zone UN du POS faisait référence aux secteurs destinés à accueillir des équipements. Le zonage du PLU différencie les secteurs destinés à l'implantation d'activités médicalisées (Uem), d'activités sportives (Ues) et le cimetière (Ue1). Les vocations des espaces d'équipements ont été renforcées afin de développer le pôle médico-social qui existe déjà au Nord de la commune.

Les zones à urbaniser à court terme : 1Aux et 1AUh

Le PLU prévoit des zones d'urbanisation à court terme et les différencie selon leur destination : 1Aux pour les zones d'urbanisation future à vocation d'activités et 1AUh pour les zones d'urbanisation future (à court ou moyens terme) à vocation d'habitat.

Les zones à urbaniser à moyen terme : 1AUme

La zone 1AUme du PLU correspond au secteur Marne Europe soit à l'urbanisation future d'un secteur mixte à long terme accompagnant l'arrivée de la gare du Grand Paris Express.

Les zones naturelles

Le Bois Saint-Martin faisait l'objet d'un zonage spécifique dans le POS (ND). Il a été maintenu ainsi dans le zonage du PLU et classé en zone naturelle (N). Il s'agit, en effet, de préserver cet espace boisé, support de la trame verte de la ville.

1.3. Les principaux éléments amenés à évoluer du fait du passage du POS au PLU

Les articles du règlement

Avec les lois SRU et Grenelle II, la plupart des **anciennes rubriques sont reprises mais elles ne sont plus obligatoires. En effet, en application de l'article R 123-9** (ancien article R 123-21) du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut comprendre l'ensemble, ou une partie seulement des 16 articles composant le règlement. Les principales modifications sont les suivantes :

- **le passage de 15 à 16 articles** : le COS n'est ainsi plus réglementé que par un seul article (article 14), les conditions de dépassement de ce dernier étant supprimées. Deux nouveaux articles peuvent faire l'objet de prescriptions : l'article 15 sur les performances énergétiques et environnementales et l'article 16 en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- **le caractère facultatif des articles** du règlement à l'exception de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Ces deux articles sont donc règlementés dans l'ensemble des zones du PLU.

- **l'inversion des 2 premiers articles**, les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol précédant les opérations admises mais soumises à des conditions particulières. Par défaut, ce qui n'est mentionné ni à l'article 1, ni à l'article 2, est autorisé sans condition.

- **l'article 5**, la fixation d'une superficie minimale est interdite mais par exception, elle peut être justifiée « par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif

d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée» (article R 123-9 5°). Cet article n'est donc pas réglementé sur la commune de Villiers-sur-Marne.

1.4. Evolution des superficies des zones

Evolution des superficies des zones				
Zones	POS		PLU	
	Superficie (ha)	Répartition (%)	Superficie (ha)	Répartition (%)
Zones urbaines (U)	245,9 ha	76%	400,1 ha	93%
Zones à urbaniser (AU)	18,9 ha	6%	24,7 ha	6%
Zones naturelles (N)	9.7 ha	3%	5,2 ha	1%
ZAC	50 ha	15%		
Total des zones	324,5 ha	100	430 ha	100

La diminution de la superficie totale des zones naturelles est due au déclassement des terrains SNCF de la zone N et à leur intégration en zone U ou 1 AU dans le PLU.

2. DETAILS DES EVOLUTIONS DES OUTILS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

2.1. Protéger et renforcer la trame verte

Le classement du Bois Saint-Martin en espace boisé classé (EBC) a été maintenu au même titre que la propriété de « la congrégation des sœurs de Marie » qui avait été rajoutée lors de la révision POS. A l'inverse, trois EBC du POS, situés à l'intérieur de la trame urbaine de Villiers-sur-Marne, n'ont pas été conservés en tant que tel dans le PLU. Cependant, ceux-ci ont été classés en espaces paysagers, en secteurs parcs ou bien en secteurs jardins afin de les conserver en espaces verts et d'y maintenir un niveau de protection relativement élevé. En effet, dans les secteurs parcs, l'urbanisation est limitée à 5% et dans les espaces paysagers, elle est limitée à 20%. De plus, plusieurs secteurs parcs supplémentaires ont été créés. Ainsi, la surface totale d'espaces verts protégés dans le PLU a été multipliée par deux par rapport à celle qui existait dans le zonage du POS. Enfin, ces secteurs permettent de renforcer la trame verte de la commune et de créer des espaces de respiration au sein du tissu urbain.

Evolution de la trame verte		
Zones	POS	PLU
	Superficie (ha)	Superficie (ha)
Espace Boisé Classé	8,2 ha	6 ha
Secteur parc	-	6 ha
Secteur jardin	-	18,4 ha
Secteur paysagé	-	0,9 ha
Total trame verte	8,2ha	23,9 ha

Le parc du 11 novembre 1918 était classé au POS en EBC, entrainant des difficultés pour réaliser des aménagements du type jeux pour enfants. Ce parc a été classé en secteur parc avec une interdiction de construction sur plus de 5% de sa surface.

La propriété située avenue Lecomte était également (pour partie) protégée par un EBC. Là encore dans un souci de préservation du parc du Château, tout en permettant des aménagements mineurs, cet espace a été classé en espace parc, constituant une protection forte.

Le troisième EBC déclassé concerne la parcelle rue du Général Leclerc. Cet espace fait état d'un projet de création d'une crèche et d'une résidence sénior. En effet la création de 160 logements par an entraine des besoins d'équipements que la commune doit répartir sur son territoire. Ce projet intergénérationnel vise également à répondre aux besoins de logement des personnes de plus de 60 ans. Néanmoins cet ancien EBC ne sera pas dépourvu de protection puisque seulement 20% de sa surface pourra être urbanisée.

Les secteurs jardins correspondent à des secteurs privés qui constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre le tissu pavillonnaire et la voie ferrée notamment.

Ils sont définis dans une logique de protection et de renforcement de la trame verte communale et le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques visant à y limiter leur imperméabilisation.

L'identification des secteurs jardins se fonde sur :

- les résultats de l'état initial de l'environnement concernant l'identification des éléments constitutifs de la trame verte à protéger et à mettre en valeur,
- l'analyse du tissu cadastral et de la photographie aérienne,
- des visites de terrain.

La délimitation des secteurs jardins tient compte des bâtis existants, dans la mesure où ils s'inscrivent dans un tissu urbain constitué et dense, offrant ainsi des possibilités d'évolutions aux constructions actuelles, sans remise en cause de la fonctionnalité des séquences vertes à protéger.

Les secteurs jardins contribuent à lutter contre l'imperméabilisation des sols, à améliorer la qualité de l'air, à atténuer les effets de chaleur urbaine et à améliorer la répartition équilibrée des espaces verts à l'échelle communale.

2.2. *Faire évoluer les emplacements réservés en fonction de la réalisation et de l'évolution des projets*

A l'ouest de la commune, l'emplacement réservé du POS qui correspondait à une emprise routière de l'État a été supprimé dans le PLU. Ce secteur correspond désormais à la zone 2AU et est donc amené à accueillir le futur quartier du Grand Paris à vocation d'habitation et d'activités économiques.

Les emplacements réservés 1 et 4, qui existaient dans le POS et qui correspondaient à des emprises routières de la commune, ont été conservés dans le PLU.

L'emplacement réservé 2 du PLU a été créé et correspond également à une emprise routière de la commune, destinée à être élargie.

L'emplacement réservé 3 a été créé afin d'accueillir une liaison douce (cycles et piétons) et relier le futur quartier Marne Europe.

L'emplacement réservé n°5 a été supprimé car il est situé sur le tracé de la 3ème voie de service de la SNCF et n'a plus lieu d'être.

L'emplacement réservé n°7 a été réduit car la partie située au nord des voies ferrées a été acquise pour la création du boulevard urbain central. Seule une inscription graphique est maintenue pour des raisons de gabarit volumétrique le long de cet axe, imposé par le règlement.

Ont été ajoutés les emplacements réservés n°6 (en lien avec la déviation du boulevard de Méliès) et n° 8, 9 10, 11 pour le maintien des venelles, leur connexion entre elles et leur raccordement à des axes structurants. Ont également été ajoutés les emplacements réservé n°12, 13, 14 et 15 pour élargissement de voiries.

2.3. *Renforcer le tissu commercial dans les secteurs stratégiques*

D'après l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, ilots, voies dans lesquels doit être 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 ».

A ce titre, des linéaires commerciaux ont été identifiés à Villiers-sur-Marne, en particulier dans le secteur du centre-ville, par exemple une partie de la rue du Général de Gaulle et de la rue Louis Lenoir, mais aussi le carrefour entre l'avenue André Rouy et l'avenue de l'Europe. En effet, ce sont des secteurs stratégiques en termes de localisation.

2.4. *Définir un périmètre d'attente d'un projet global pour la valorisation du centre-ville*

Rappel du contexte réglementaire

L'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU puisse délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des terrains sur lesquels sont institués « des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement globale, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Un PAPAG en réponse aux objectifs du PADD

La délimitation d'un PAPAG dans le centre-ville vise à répondre à répondre à plusieurs enjeux issus du diagnostic et rappelés en introduction du PADD :

- distinguer les enjeux de renouvellement urbain selon les secteurs géographiques,
- répondre à l'enjeu francilien en matière de création de logements,
- redynamiser le centre historique dans le respect de l'architecture briarde,
- permettre de faire évoluer le tissu urbain mixte.

Le centre-ville fait l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD :

- mener une réflexion sur la restructuration du centre-ville élargi au pôle gare dans le cadre d'un projet d'ensemble (axe 2 – orientation 2.1),
- affirmer dans le pôle urbain structurant du centre-ville la mixité des fonctions urbaines – logements, commerces, équipements publics, espaces verts (axe 2 – orientation 2.1),
- valoriser les caractéristiques briardes du centre historique : préserver les venelles, veiller à l'insertion architecturale et paysagère des constructions (axe 3 – orientation 3.4).

L'instauration d'un PAPAG s'inscrit pleinement en réponse à ces objectifs.

Caractéristiques du centre-ville, délimitation du PAPAG et dispositions réglementaires associées

Le centre-ville de Villiers-sur-Marne est marqué par la présence au Nord de la rue historique du Général de Gaulle et au Sud par la gare RER. Ces deux pôles majeurs constituent les noyaux durs de l'identité de ce quartier. Néanmoins, malgré une bipolarité forte, leur rayonnement ne permet pas l'organisation d'un ensemble urbain cohérent.

Le centre-ville est concerné par plusieurs types d'enjeux liés au patrimoine bâti, à l'habitat, aux équipements et espaces publics, à l'activité commerciale ou encore aux déplacements et au stationnement.

Le Conseil municipal avait délibéré en septembre 2011 pour l'institution d'un périmètre d'étude sur le centre-ville qui permettait de « restituer le devenir du centre-ville de Villiers-sur-Marne dans une

perspective urbaine plus large » et avec un objectif affiché par la Ville de « maîtriser le devenir de cet espace et de préciser les contours de son projet urbain » (extrait de la délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2011). Le périmètre d'étude a été instauré pour une durée maximale de 10 ans.

La définition d'un périmètre d'attente d'un aménagement global s'inscrit dans le prolongement des actions menées et en cours sur le centre-ville, dont l'instauration du périmètre d'étude (cf ci-dessus), le renforcement de la protection du patrimoine briard prévu dans le cadre de la modification n°2 du PLU approuvée en 2017, le réaménagement de la rue du Général de Gaulle en 2018-2019 ou encore le réaménagement de la place Remoiville à venir.

Ces dernières années, depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2013 et dans le contexte de renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire communal, le centre-ville a fait l'objet d'un intérêt significatif de la part des porteurs de projet, qui rencontraient, le plus souvent des difficultés dans l'aboutissement de leurs opérations au regard de la complexité du tissu urbain (multipropriété foncière, densité bâtie, trame viaire contrainte…) et de certaines dispositions du PLU en vigueur concernant la zone Ua, dédiée au centre-ville.

C'est dans ce contexte que la commune de Villiers-sur-Marne souhaite se doter des moyens juridiques appropriés pour assurer la préservation du centre-ville et encadrer son développement.

Le PAPAG ne porte pas sur l'ensemble du centre-ville mais spécifiquement sur le cœur historique (Ua3) et ses abords.

Le périmètre s'étend de la rue des Courts Sillons à l'Est à la rue Maurice Berteaux à l'Ouest, de la rue Claude Trotin / du Général de Gaulle au Nord et de la place Remoiville au Sud. Ce périmètre inclut un tissu bâti à la densité particulièrement forte, caractérisé par :

- une mixité de fonctions,
- un réseau viaire marqué par des venelles,
- des bâtiments à l'aspect parfois délabré,
- des bâtiments aux gabarits parfois incohérents par rapport aux rues sur lesquels ils sont implantés (de R+1 à R+3),
- une absence d'espaces verts.

Le règlement écrit du PLU prévoit l'interdiction des constructions ou installations d'une superficie supérieure à 25 m². Ce seuil a été défini sur la base de l'analyse des autorisations d'urbanisme déposées, sur les 5 dernières années, dans le périmètre du PAPAG. Les déclarations préalables ont porté sur des modifications et des ravalements de façades, sur des changements de destination, sur la pose de panneaux photovoltaïques et sur une surélévation de 10,75 m². Concernant les permis de construire, une seule nouvelle construction a été autorisée pour la réalisation d'un immeuble de 65 logements situé 64 rue du Général de Gaulle / impasse du Bon Temps. En outre, une réhabilitation d'un pavillon existant pour une division en plusieurs logements a été autorisée. Aux abords du PAPAG, le service Urbanisme de la commune a constaté quelques demandes concernant des aménagements de combles ou des extensions ne dépassant pas les 25 m² d'emprise au sol.

<u>Durée du PAPAG</u>

La servitude a vocation à durer 5 ans au maximum.

Approbation de la servitude : approbation de la modification n°3 du PLU en Conseil de Territoire.

Fin de la servitude : 5 ans après la date du caractère exécutoire de la modification n°3.

F. Articulation avec les documents supracommunaux

Plan, schéma ou programme	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Objectifs/orientations du document Articulation entre le PLU de Villiers-sur-Marne et le plan, schéma ou programme
SDRIF 2013	Le projet de SDRIF de 2013 a été adopté le 25 octobre 2012 par le Conseil Régional d'Île-de-France. Il a été approuvé en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013	**SDRIF 2013** **Les orientations majeures :** **- viser 70 000 logements par an à l'horizon 2030 et améliorer le parc existant ;** **- accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique garantir le rayonnement international de l'économie;** **- améliorer la qualité de la mobilité dans l'espace régional par le renforcement et le développement des transports collectifs;** **- favoriser la mixité et la proximité des fonctions urbaines afin d'équilibrer l'habitat avec l'emploi et les transports collectifs ;** **- inciter au renouvellement de la ville sur la ville par la densification et l'intensification autour de pôles de centralité ;** **- préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles, la biodiversité, le patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager ; permettre l'accès à un environnement de qualité ;** **- doter la métropole d'équipements et de services de qualité.** Le PLU de Villiers-sur-Marne prend en compte le SDRIF 2013. Le PADD du PLU répond à l'ensemble de ces orientations. En effet, la Ville de Villiers-sur-Marne a accordé une attention particulière au respect d'un équilibre entre : - l'optimisation de son tissu urbain de par la construction de nouveaux logements dans le cadre d'un processus de renouvellement urbain et le développement de l'immobilier d'entreprise, notamment au sein du projet Marne Europe et au nord de l'A4. Ce développement urbain s'appuie prioritairement sur les projets en transport collectifs de façon à articuler les projets de logements et l'accessibilité du territoire; - l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie des Villiérains par la conservation et la valorisation des espaces de nature en ville de façon à rendre acceptable l'intensification urbaine souhaitée par le projet de SDRIF. Ces espaces de nature en ville présentent également des enjeux en termes de biodiversité au sein de la trame verte ; - Développer la ville selon une logique des courtes distances en favorisant la mixité fonctionnelle sur le territoire, en visant un rapprochement de tous aux équipements, commerces et services pour ainsi réduire les besoins en déplacement.

		Le SDRIF 2013 précise, pour Villiers-sur-Marne, différents éléments à prendre en compte : **- la partie est du territoire est un espace urbanisé à optimiser. Une augmentation minimale de 10%, à la fois de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat y est attendue ;** **- le centre et l'ouest du territoire sont des « quartiers à optimiser car situés à proximité d'une gare ». Ils sont des lieux privilégiés de la densification tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs. Une augmentation minimale de 15%, à la fois de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat y est attendue ;** **- les abords de la future gare du réseau Grand Paris Express (RGPE) dans le futur quartier Marne Europe est un secteur à fort potentiel de densification ;** **- la commune se situant aux Portes de la Cité Descartes, le développement économique et de l'emploi doit s'orienter vers les domaines d'éco-activités ;** L'ensemble du territoire de Villiers-sur-Marne a vocation à être urbanisé. Les espaces non urbanisés du territoire bénéficient soit d'une protection au titre des espaces de nature en ville à protéger (Bois Saint Martin), soit d'un classement en zone 1AU et 2AU (espace au nord de l'A4, aux abords de la gare du RER E, friches de l'ex-Voie de Desserte Orientale) et seront donc ouverts progressivement à l'urbanisation durant l'application du PLU. De façon générale, le règlement du PLU réévalue les droits à construire qui étaient compris dans le POS révisé en 2001. Il permet donc une restructuration du tissu bâti de la commune dans le respect des projets de la ville, l'efficience de l'accessibilité en fonction des parties du territoire et le respect des logiques morphologiques existantes. En cohérence avec les orientations règlementaires du projet de SDRIF de 2013, le PLU permet l'optimisation du secteur du centre-ville élargie et des axes structurants de la commune. Le centre-ville de Villiers-sur-Marne sera concerné, dans les années à venir, par un projet d'élargissement de façon à intégrer le Pôle Gare RER E dans une logique de centralité. Afin d'épaissir le centre de Villiers-sur-Marne, le zonage s'est adapté au caractère mutable des abords de la gare (de par la configuration du tissu bâti et urbain) en établissant plusieurs zones caractéristiques de la volonté de la ville de développer ses espaces de centralité : - La zone Ua recouvre une zone urbaine dense correspondant au centre-ville élargi. Les prescriptions règlementaires qu'elle présente font état d'une densité plus importante que dans les autres zones comme c'est déjà le cas actuellement : implantation à l'alignement et sur les limites séparatives, emprise au sol

		non réglementée ou limitée à 75% (en fonction des secteurs), hauteur maximale des constructions pouvant atteindre 15m. - La zone Ut est une zone correspondant aux axes d'entrée de ville ou de centre-ville structurants pour le territoire, à savoir (avenue André Rouy, route de Bry, boulevard de Friedberg, rue du Général Leclerc). Cette zone autorise une densification maîtrisée des abords de la voie de façon à constituer un front urbain plus homogène ; - La zone 1AUh vise une ouverture à l'urbanisation à court terme de terrains situés aux abords de la voie ferrée dans le cadre d'une opération d'aménagement. Cette zone fait état de prescriptions règlementaires relativement souples permettant l'intégration et l'évolution d'un projet d'ensemble compacte et peu consommateur d'espace. A l'ouest du territoire ont été établis les zones Ux et 2AU. La Ville a souhaité une réévaluation importante des droits à construire par rapport au POS de façon à traduire un des axes fort du PADD : renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne par la densification des zones d'activités existantes et la valorisation des emprises de l'ex Voie de Desserte Orientale dans le cadre de la ZAC Marne Europe. Au sein de la zone 2AU, les prescriptions règlementaires sont peu nombreuses au stade de l'arrêt du PLU car le projet est en cours d'étude. Une procédure d'évolution du PLU (modification, déclaration de projet, etc.) viendra préciser, dans quelques années, la réglementation de ces espaces conformément à la logique de « secteur à fort potentiel de densification » affirmée par le projet de SDRIF de 2013.
Plan de Déplacements Urbains (PDUIF)	Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000. Il a été approuvé par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014.	**Le PDUIF définit les objectifs suivants d'ici 2020:** • **diminution de 2% du trafic automobile ;** • **augmentation de 20% des déplacements en transports collectifs** • **augmentation de 10% des déplacements en modes doux (marche et vélo) ;** • **conservation des plateformes multimodales structurantes de l'armature logistique régionale ;** • **diminution de la part du fret routier dans le transport de marchandises vers l'Ile-de-France ;** • **diminution de la part des véhicules les plus polluants.** Le PLU de Villiers-sur-Marne s'inscrit dans la logique du PDUIF en ambitionnant la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre par : - l'articulation du développement de la ville avec la desserte en transports collectifs. Le premier axe introduit le PADD en présentant tous les grands projets de développement des transports collectifs (RGPE, nouvelle ligne de TCSP, projet Trans-Val-de-Marne, projet Altival). En cohérence avec le projet de PDUIF, ces projets conditionneront le développement urbain à venir, qu'il relève de programmes immobiliers

		réalisés en extension urbaine (zones 1Aux, 1AUh, 2AU) ou de processus de renouvellement urbain (centre-ville, Hautes Noues, quartiers proches des grands axes de communication, etc.). - la réduction des besoins en déplacement, la diminution de l'utilisation des véhicules motorisés et l'encouragement des modes alternatifs de déplacement (modes doux comme le mode piéton et le vélo). Le PLU met en place les conditions de la mise en place d'une ville des courtes distances en permettant une forte mixité fonctionnelle dans tous les quartiers de la ville, et cela, y compris dans les zones d'activités amenées à accueillir de nouveaux équipements, commerces et services afin de rendre attractifs ces espaces pour les entrepreneurs. La mixité des usages et des fonctions permettra de transformer progressivement les habitudes de déplacement des habitants et autres usagers de la ville qui auront la capacité de satisfaire leurs besoins en déplacement à proximité de leurs lieux de résidence ou de travail. Le développement des liaisons douces sur le territoire est également une ambition forte affirmée par le PADD. Elle vise également un progressif changement des usages au regard de la marche à pied ou encore du vélo en créant et en améliorant les conditions de leur utilisation.
Contrat de Développement territorial (CDT)	La commune de Villiers-sur-Marne est intégrée au CDT des Boucles de la Marne avec les communes de Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne. Un accord-cadre a été signé le 21 mars 2012. Il a été signé le 22 juin 2015 entre l'Etat et les villes de Bry, Champigny et Villiers-sur-Marne	**Le CDT des Boucles de la Marne relève trois enjeux principaux pour son territoire qui sont les suivants :** **- la mise en cohérence de l'ensemble des transports existants et futurs à différentes échelles (métropolitaine, des quartiers etc.) ;** **- le développement d'un tissu économique attractif, générateur d'emplois de qualité notamment dans le domaine de la ville durable (éco-construction et éco-mobilité) ;** **- la création d'une nouvelle urbanité : prise en compte des objectifs de logements sur les différentes communes du CDT (environ 655 logements par an), amélioration des équipements et services locaux.** **Ces enjeux portent, en particulier, sur certains secteurs du territoire tel que l'autoroute A4, les différentes gares, les emprises de l'ex VDO, les secteurs de la Marne ou encore les quartiers de rénovation urbaine.** Le PLU de Villiers-sur-Marne intègre les réflexions du CDT sur l'ensemble de ses aspects : - les problématiques relatives aux grandes infrastructures de transport et au développement des transports collectifs articulés avec la densification du territoire sont prises en compte par l'affirmation de l'ensemble des projets de la commune dans son PADD (le RGPE, la nouvelle ligne de TCSP, le projet Trans-Val-de-Marne, le projet de transport collectif Altival, la ZAC « Marne Europe », etc.) ; - le PLU comprend un volet développement économique important, à la fois dans le PADD et dans les

		documents opposables aux autorisations d'occuper le sol, à travers un projet global de développement économique visant à asseoir la position privilégiée de la commune au sein du Cluster Descartes. - les objectifs de construction de logements fixés par la ville de Villiers-sur-Marne dans le PADD font état de 160 logements/an qui seront réalisés, pour la plupart, dans le cadre d'un processus de renouvellement urbain et de développement à l'ouest du territoire.
Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH)	Le PMHH est en cours d'élaboration par la Métropole du Grand Paris. Le projet a été arrêté le 28/06/2018.	**Ce document de planification définira pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et d'hébergements.** **Ces objectifs et ces principes tiendront compte de l'évolution démographique et économique des territoires et des communes, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futures au regard d'une évaluation de leurs situations économique et sociale et de leurs évolutions prévisibles à horizon 2025, de la desserte en transport à horizon 2025, des équipements publics, de la maîtrise de la consommation de la l'espace et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territorial Métropolitain (SCOT) et de schéma des secteurs lorsqu'ils existent, ainsi que des plans locaux d'action pour le logements et d'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, des accords collectifs intercommunaux et départementaux .** **Le PMHH tiendra lieu de programme local d'habitat. En tant que document stratégique de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat et de l'hébergement à l'échelle métropolitaine et infra-métropolitaine, doté d'un programme d'actions opérationnelles, il est le premier fondement de la compétence de la Métropole du Grand Paris en matière de politique locale de l'habitat.** **Diagnostic :** - **Un marché du logement extrêmement tendu sur le territoire de la Métropole** - **Une population quasi stable depuis 1999 mais un solde migratoire de plus en plus déficitaire** - **La Métropole confrontée à la grande précarité** - **Un parc ancien important** - **Une Métropole marquée par de fortes disparités entre ses territoires** **Le programme d'actions :** **Axe 1. Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH** **Axe 2. Tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logements mixte et accessible**

		Axe 3. Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs existants **Axe 4. Permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté de logements en renforçant les liens entre l'hébergement et le logement** **Axe 5. Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc de logements existant et le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé** **Axe 6. Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH**
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine Normandie **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin Marne Confluence**	Villiers-sur-Marne est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie. Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 20 novembre 2009. Le SAGE de Marne Confluence, a été adopté le 08/11/2017.	**Le SDAGE affirme les objectifs suivants :** - **la maîtrise des rejets polluants ;** - **la prise en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain ;** - **la prise en compte, dans les études d'assainissement, et de façon indissociable, les problèmes de pollution de temps sec et de temps de pluie ;** - **l'amélioration, dès la conception, de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une permanence de l'efficacité en dépit des aléas (fluctuations de la qualité des effluents reçus, temps de pluie) ;** - **la conformité des branchements ;** - **la fiabilité de l'exploitation des réseaux.** **Le SDAGE préconise également de limiter, en zone urbaine et rurale, le ruissellement des eaux pluviales à 1l/s/ha pour une pluie de retour de 10 ans.** **Le SAGE du bassin Marne Confluence fixe prioritairement les enjeux suivants :** **- la réduction du ruissellement et des pollutions urbaines de temps de pluie ;** **- l'amélioration de l'assainissement des eaux usées ;** **- la préservation de la nappe calcaire de Champigny, d'importance régionale pour la protection de l'eau potable.** Le PADD accorde une place prépondérante aux questions relatives à la gestion de l'eau et à sa préservation. Il affirme les orientations suivantes : - L'objectif d'anticipation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement par le biais du maintien de l'efficacité du réseau d'assainissement des eaux usées ; - Le raccordement au réseau séparatif de 100% des constructions nouvelles ; - L'objectif de gestion des eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future en y encourageant la rétention à la parcelle et l'implantation des moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales.

		De plus le règlement oblige aux constructions de se raccorder au réseau séparatif de la commune. Des coefficients d'espaces verts de pleine terre sont imposés au titre de l'article 13.
Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (PPRMT)	Approbation par arrêté préfectoral n°2018/3846 du 21/11/2018.	Le PPRMT couvre l'ensemble du territoire des 33 communes du département du Val-de-Marne ayant eu au moins une fois une reconnaissance en catastrophe naturelle du au risque de retrait-gonflement des argiles (33 communes sur 47 du Val-de-Marne). La mise en œuvre de Plans de Prévention des Risques Naturels consiste à délimiter des zones apparaissant exposées à un niveau de risques homogène et à définir, pour chacune de ces zones, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, en application de la loi n°95-101 du 2 février 1995. Dans le cas particulier du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les zones concernées, mêmes soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre n'engendre qu'un surcoût relativement modique, mais dont le respect permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement. Cette réglementation concerne essentiellement les constructions futures. Quelques consignes s'appliquent toutefois aux bâtiments existants afin de limiter les facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement. Le non-respect des seules prescriptions du règlement du PPR peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation de sinistres déclarés, et ceci malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. La quasi-totalité de la superficie du département est concernée par des formations à dominante argileuse plus ou moins marquée, et donc soumis à un risque de retrait-gonflement plus ou moins élevé en fonction des secteurs. Chacune des 33 communes se voit dotée d'une cartographie des aléas faisant figurer 3 types de zones : - zone de couleur bleu foncé (B1) = fortement exposée - zone de couleur bleu clair (B2) = moyennement exposée - zone de couleur verte (B3) = faiblement exposée En fonction de la zone dans laquelle on se situe, des règles différentes seront à appliquer pour tout projet de construction (cf. Règlement du PPRMT). Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. A ce titre, il est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme. Comme spécifié dans l'article 16.1 de la loi n°95-101 du 2 février 1995, le respect des prescriptions obligatoires s'applique, dès l'approbation du PPR, à toute nouvelle construction située dans les zones concernées.

G. Indicateurs de suivi

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 correspondant
- La consommation globale de l'espace

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 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 3 ans à compter de son approbation. A l'issu 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 qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la 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, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU.

- l'état To : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état T0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Consommation de l'espace	**Structurer l'espace autour de 2 pôles urbains majeurs en cohérence avec les transports en commun : le centre-ville élargi au pôle gare et Marne Europe** **Affirmer dans le pôle urbain structurant du centre-ville la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, équipements publics, espaces verts)**	- Nombre et destinations des AOS (autorisations d'occuper le sol) accordés au niveau des secteurs de renouvellement identifié - Nombres de logements, de commerces, d'équipements en plus sur le secteur -Surface d'espaces verts	Données des services de la Ville, bilan du PLH, Sitadel, Filocom	Annuel	A mettre en œuvre
	Intégrer le futur quartier Marne Europe au tissu urbain existant et tirer parti de sa réalisation pour requalifier ses abords (Luats, Boutareines, Armoiries)	- Création d'une liaison douce reliant le quartier de Marne Europe au quartier des Boutareines	Projets mis en place	A l'horizon du PLU	A mettre en œuvre
	Développer un projet d'aménagement autour de la future gare du Grand Paris Express en créant un pôle d'attractivité	- Nombre d'AOS accordés dans le secteur de la Gare	Données des services de la Ville	Annuel	A mettre en œuvre
	Assurer un développement urbain économe en espace	Superficie consommée dans les zones U	Zonage total U lors de l'arrêt du présent PLU	Annuel	A mettre en œuvre Superficie Zone U à l'arrêt du PLU : 402,3 ha
		Superficie consommée dans les zones 1AU et 2AU	Zonage AU non urbanisé lors de l'arrêt	Annuel	A mettre en œuvre Superficie Zone

			du présent PLU		1AU à l'arrêt du PLU : 4,4 ha Superficie Zone 2AU à l'arrêt du PLU : 18 ha
Les besoins en logements	**Objectif de croissance annuel de la population**	- Nombre d'habitants au total - Nombres d'habitants supplémentaires sur la période - Evolution sur la période (TCAM : Taux d'Accroissement Annuel Moyen) - Répartition entre Solde Migratoire et Naturel >> Suivi de l'évolution de la population communale (rythme d'évolution annuel de la population accueillie)	INSEE	Annuel	Informations du diagnostic territorial 27 322 habitants en 2008, 26 626 en 1999 + 696 habitants entre 1999 et 2009 TCAM = + 0,3 sur la période 1999-2009 Solde Naturel = +1% en 2009 et solde migratoire = -0,7% en 2009
	Répondre aux besoins en logements issus du phénomène de desserrement des ménages et diversifier l'offre en logements, notamment aux abords des infrastructures de transport en	- Nombre d'autorisation d'occuper le sol (AOS) accordés sur l'ensemble de la ville	Données des services de la Ville, bilan du PLH, Sitadel,	Annuel	- Construction neuves en 2011 : 224 logements (216 en collectif, 8 en individuel

	commun et dans le quartier autour de la gare du Grand Paris **Participer à l'effort régional en matière de construction neuve de logements imposé par l'Etat (70 000 logements en Ile-de-France à horizon 2030)**	- Chiffres actualisée du nombre de logements vacants remis sur le marché dans l'ensemble de la ville	Filocom		pur) - logements vacants en 2009 : 633
Les équipements structurants	**Permettre l'arrivé du réseau de transport public du Grand Paris**		Suivi du projet		
	Développer la couverture de la fibre optique sur l'ensemble de la commune	- Avancée des travaux de raccordements	Suivi du projet	A l'horizon 2019	