

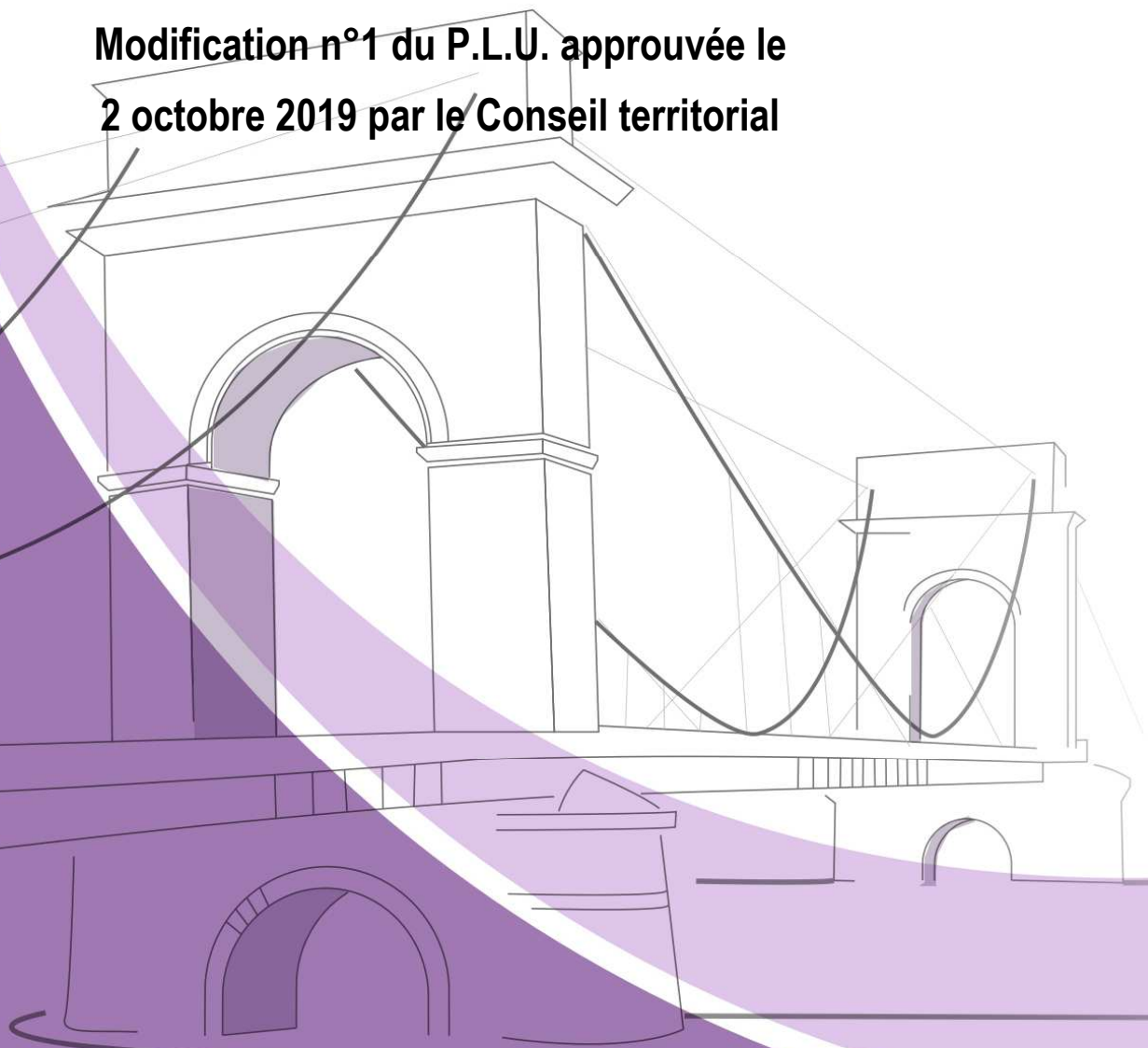
**RÉVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Alfortville

**Notice de Présentation de
la Modification du P.L.U. n°1**

**P.L.U. approuvé par le
Conseil territorial du 14 décembre 2016**

**Modification n°1 du P.L.U. approuvée le
2 octobre 2019 par le Conseil territorial**



Alfortville · Boissy-Saint-Léger · Bonneuil-sur-Marne
Chennevières-sur-Marne · Créteil · La Queue-en-Brie

GRAND PARIS SUD EST AVENIR

Le Plessis-Trévis · Limeil-Brévannes · Mandres-les-Roses
Marolles-en-Brie · Noisieu · Ormesson-sur-Marne
Périgny-sur-Yerres · Santeny · Sucy-en-Brie · Villecresnes

SOMMAIRE

1ère partie : Le cadre réglementaire	2
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	2
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	2
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	3
1.4 : <u>Le bilan de la procédure de modification</u>	4
2ème partie : Les objectifs et dispositions retenus	7
2.1. : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	7
2.1.1 : <u>Les modifications apportées au zonage</u>	7
2.1.2 : <u>Les évolutions de la superficie des zones modifiées</u>	14
2.1.3 : <u>Les modifications apportées aux emplacements réservés</u>	15
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	19
2.2.1 : <u>Les adaptations réglementaires apportées dans la partie 1 : Les définitions et dispositions communes au règlement</u>	19
2.1.2 : <u>Les adaptations réglementaires apportées dans la partie 2 : Le règlement par zone</u>	25
2.1.2.1 : <u>Les règles édictées pour le nouveau secteur UAf</u>	25
2.1.2.2 : <u>Article 2.2.1 de la zone UA</u>	29
2.1.2.3 : <u>Article 2.2 de la zone UC</u>	30
2.1.2.4 : <u>Articles 1.2, 2.2.1, 2.2.3 et 4.2 de la zone UE</u>	30
2.1.2.5 : <u>Articles 2.1 et 2.2.3 des zones UA, UD et UE</u>	33
2.1.2.6 : <u>Articles 2.1 et 4.1 des zones UA, UB, UE et UP</u>	35
2.3 : <u>Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</u>	38

1ère partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune d'Alfortville a intégré la nouvelle intercommunalité, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, qui possède la compétence urbanisme.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville a été approuvé le 14 décembre 2016 par délibération du Conseil Territorial.

L'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir du 4 avril 2019 a lancé la procédure de mise en œuvre de la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alfortville.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre :

- ✓ soit pour majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ soit pour diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ soit pour réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'Urbanisme la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure, sur 7 mois, a été le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de l'étude au cas par cas pour la DRIEE Île-de-France (1 mois)

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEE Île-de-France (2 mois)

Étape 3 : Saisie du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur (15 jours)

Étape 4 : Arrêté du Territoire GPSEA pour la mise en enquête publique (publicité et affichage 15 jours avant l'enquête, renouvelés dans les 8 premiers jours de l'enquête)

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement (2 mois : 1 mois pour l'enquête et 1 mois pour le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur)

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U. (1 mois)

Étape 7 : Approbation par le Conseil de Territoire de GPSEA du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du P.L.U. a été engagée en vue de :

- modifier le zonage sur quatre secteurs ;
- modifier le règlement pour ajuster certains points règlementaires et prendre en compte les préconisations du SAGE ;
- supprimer l'emplacement réservé n°6, situé place de la Gare et créer un emplacement réservé rue Victor Hugo sur les parcelles n°O82, O83 et O84, destiné à accueillir un programme de logements sociaux ;
- modifier une prescription sur une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en

raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. a amené à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le règlement graphique (plan de zonage n°4-2 au 1/3000^{ème}) ;
- le règlement écrit ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'a pas été modifié mais complété par cette notice explicative.

1.4 : Le bilan de la procédure de modification

➤ Bilan des avis des Personnes Publiques Associées

Concernant les avis des personnes publiques associées consultées, l'EPT GPSEA a reçu les avis suivants :

Personnes Publiques Associées	AVIS
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne	Aucune d'observation
Conseil Départemental du Val-de-Marne	Aucune d'observation
Mairie de Créteil	Aucune d'observation
UDAP Val-de-Marne	/
DRIEA / UTEA 94	/
Délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France (ARS)	/
Conseil Régional d'Île-de-France	/
Préfecture du Val-de-Marne	/
CAUE 94	/
SNCF	/
Chambre de Commerce et de l'Industrie	/
Ile de France Mobilités	/
Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	/
Mairie de Maisons-Alfort	/
Mairie de Choisy-le-Roi	/
Mairie de Vitry-sur-Seine	/
Mairie d'Ivry-sur-Seine	/
Mairie de Saint-Maurice	/

➤ Bilan de l'enquête publique

Monsieur le Président de l'établissement public territorial "Grand Paris Sud Est Avenir" a prescrit, par arrêté n°AP2019-018 du 28 mai 2019, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du P.L.U. de la commune d'Alfortville.

L'enquête publique s'est déroulée du 17 juin au 9 août 2019 avec quatre permanences du commissaire enquêteur au centre technique municipal d'Alfortville :

- le samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 10 juillet 2019 de 14h30 à 17h30,
- le mardi 23 juillet 2019 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 9 août 2019 de 14h00 à 16h30.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification n°1 du P.L.U. d'Alfortville a été affiché sur les panneaux administratifs de la commune et au siège de l'EPT GPSEA.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans deux journaux, plus de 15 jours avant le début de l'enquête :

- Le Parisien du 31 mai 2019 et Les Echos du 4 juin 2019.

Une seconde parution de l'avis de l'enquête publique a eu lieu dans deux journaux, dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête publique :

- Le Parisien du 18 juin 2019 et Les Echos du 18 juin 2019.

Un dossier complet a été mis à disposition du public sur deux sites, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés :

- au centre technique municipal d'Alfortville ;
- à la Direction des Affaires Juridiques des Assemblées et du Patrimoine de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue Le Corbusier à Créteil.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à l'organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la ville (www.alfortville.fr) ainsi que sur le site de publications administratives de PUBLILEGAL : modification-plu-enquetepublique.net

Pour prendre en compte les observations par mode électronique, il était possible d'adresser des courriels à l'adresse suivante : modification-plu@enquetepublique.net et via le registre dématérialisé à l'adresse suivante : modification-plu-enquetepublique.net

Concernant la participation et les observations des habitants, 14 interventions ont été recueillies en mairie lors des permanences du commissaire enquêteur. Les deux registres mis à disposition du public comportent :

- en Mairie d'Alfortville : 14 observations ;
- à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir à Créteil : aucune observation ;
- sur le registre dématérialisé et l'adresse mail : aucune observation.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 14 août 2019 à l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune et de Grand Paris Sud Est Avenir. La présentation du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été effectuée le 2 septembre 2019 par le Territoire et la commune.

Le commissaire enquêteur a transmis en date du 10 septembre 2019 son rapport, ses conclusions et son avis motivé.

Il a délivré un **avis favorable assorti d'une recommandation** :

- étudier à l'occasion d'une prochaine procédure l'opportunité de maintenir dans le P.L.U. le projet de Tour Signal Chinagora.

2ème partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

2.1.2 : Les évolutions apportées au zonage

Quatre secteurs font l'objet de changement de zone :

- la zone UAa au 20, rue de Rome ;
- la zone UAc sur un îlot situé à l'angle de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'avenue du Général Malleret Joinville ;
- la zone UBd sur l'îlot compris entre les rues de Londres, de Lisbonne et de l'Abbé Jaeger ;
- la zone UPb sur un îlot rue de Toulon.

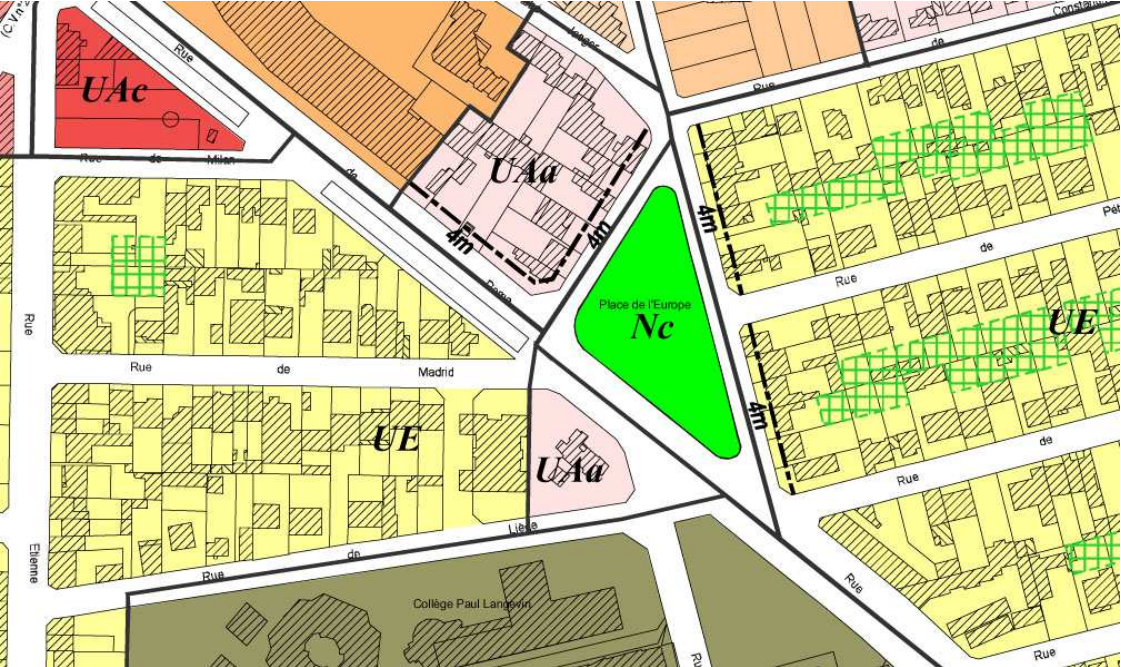
➤ Modification de la zone UAa au 20, rue de Rome, basculée en Nc

La parcelle n°AI 174 située au 20, rue de Rome, appartient à la commune d'Alfortville et se situe dans la zone UAa. C'est aujourd'hui un espace non bâti agrémenté de plusieurs arbres faisant face à la place de l'Europe qui a fait l'objet récemment d'un aménagement paysager.

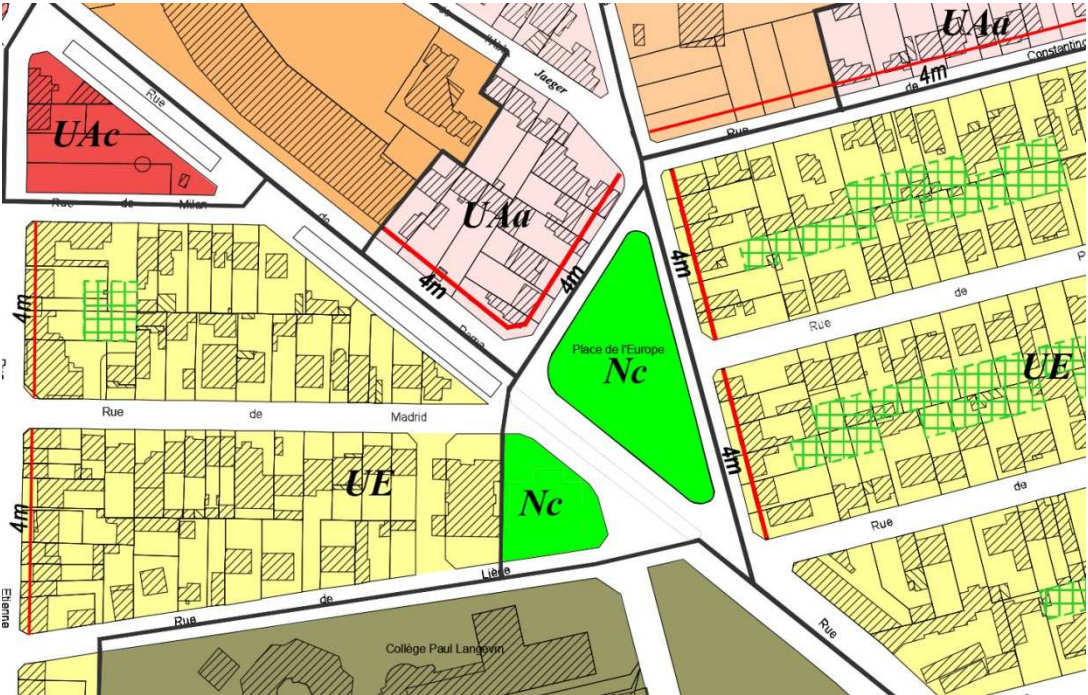
Pour rappel, la zone UA correspond au tissu urbain dit « mixte » qui est caractérisé par une diversité des formes urbaines avec une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, etc). Cette zone comprend six secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, UAe et UAp) essentiellement différenciés par la hauteur des constructions autorisée.

La ville souhaite créer un jardin public avec des aires de jeux pour jeunes enfants sur cette parcelle et ainsi compléter l'aménagement réalisé sur la place de l'Europe. A ce titre, la commune a changé l'affectation du site en le basculant en zone Nc correspondant aux parcs et jardins publics afin qu'il y ait une adéquation entre l'occupation du site et son zonage.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016



Extrait du zonage de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019



➤ **Modification du secteur UAc sur l'îlot à l'angle de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'avenue du Général Malleret Joinville basculé en UAf et UE**

Les parcelles n°R0 138, 139, 140, 141, 151 et 152 situées aux numéros 59 à 65 de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, se trouvent dans le secteur UAc. A noter que les parcelles n°141, 151 et 152 sont intégrées dans le périmètre de l'OAP - Gare Maisons-Alfort / Alfortville. Sur celles-ci, le schéma des orientations indique comme destination générale l'accueil de constructions mixtes : commerces et bureaux en rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et habitat dans les étages.

Les parcelles précitées sont aujourd'hui occupées par une maison sur la parcelle n°138, des immeubles essentiellement d'habitation (R+4 et R+3) sur les parcelles n°139, 140 et 141 et un commerce d'un seul niveau (bar-tabac) sur la parcelle n°151. La parcelle 152 est sur l'espace public (et correspond à une portion très réduite de la voie).

La parcelle n°151, située dans l'OAP, détient un potentiel de mutation conséquent de par sa position stratégique face à la gare Maisons-Alfort / Alfortville. Néanmoins avec les règles actuelles de la zone UAc en raison de la faible profondeur de la parcelle (environ 17 m depuis l'avenue du Général Malleret Joinville) et de sa disposition (la parcelle étant située à l'angle de deux rues) la constructibilité de cette parcelle est limitée.

Pour rappel, la zone UA correspond au tissu urbain dit « mixte » qui est caractérisé par une diversité des formes urbaines avec une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, etc). Cette zone comprend six secteurs (UAa, UAab, UAc, UAd, UAe et UAf) essentiellement différenciés par la hauteur des constructions autorisée.

Les règles actuelles de la zone UAc concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur limitent fortement la constructibilité du site alors que la commune souhaite permettre l'accueil d'un programme mixte avec des commerces en rez-de-chaussée, s'insérant au mieux dans son environnement en particulier par rapport aux constructions limitrophes dont les hauteurs oscillent entre R+4 et R+7.

En effet, les règles aujourd'hui ne permettent pas de construire en fond de terrains, la hauteur est limitée à R+4 (15 m si toit terrasse) et R+5 (17m si toit pentu) et l'emprise au sol est restreint à 0,60 pour les terrains d'angle, ce qui est le cas pour cette parcelle.

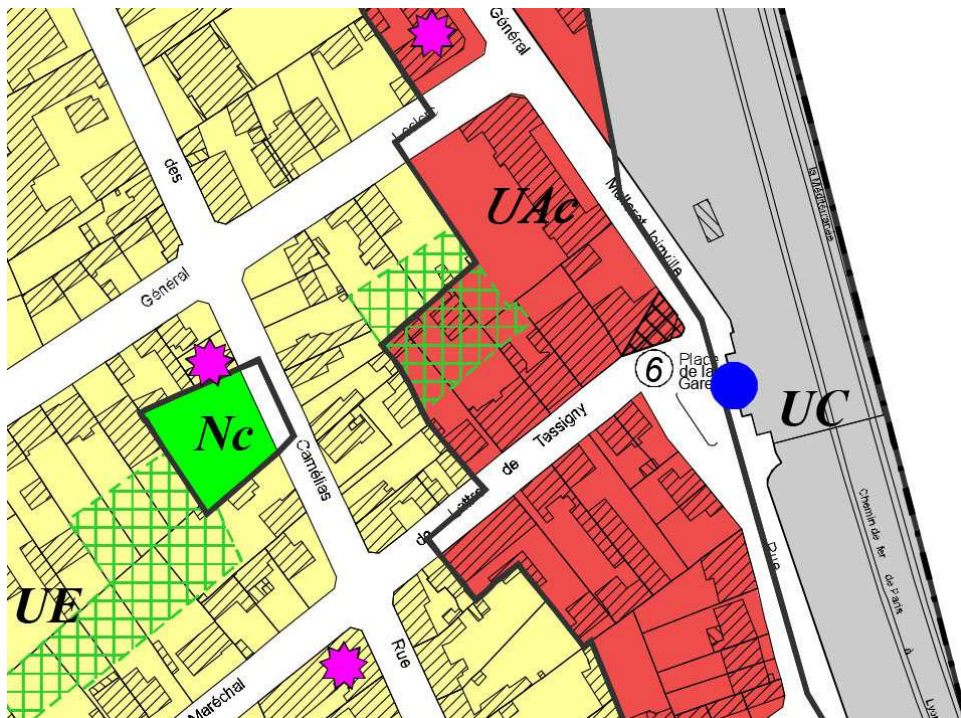
Ces règles apparaissent aujourd'hui inadaptées à la situation en particulier par rapport au projet sur ce site dans le cadre de l'OAP Gare de Maisons-Alfort / Alfortville.

La ville a donc souhaité créer un nouveau secteur UAf sur les parcelles n°139, 140, 141 et 151 car celles-ci accueillent des immeubles qui forment un front urbain homogène et leurs formes sont assez similaires. Est ajoutée également à ce secteur la parcelle 152. Il s'agit ainsi d'édicter des règles adaptées à ce secteur au niveau des articles 2.2, 2.4 et 2.5.

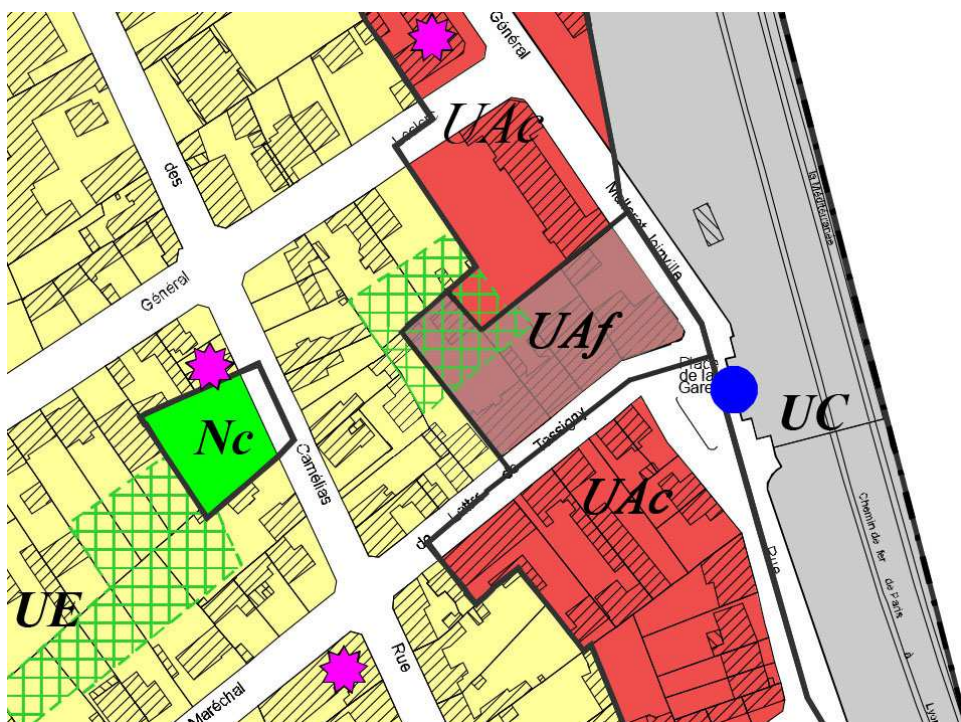
Se reporter à la partie " 2.2 : Les modifications apportées au règlement " pour les règles qui s'appliquent dans ce nouveau secteur UAf.

Concernant la parcelle n°138 sur laquelle est implanté un pavillon, celle-ci se situant en limite de zone pavillonnaire, dite UE, la ville a souhaité la basculer dans cette zone, d'autant plus que la forme et l'étroitesse de cette parcelle limite ses capacités de mutabilité pour accueillir un immeuble qui soit pleinement intégré à son environnement immédiat composé de nombreux pavillons.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016



Extrait du zonage de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019



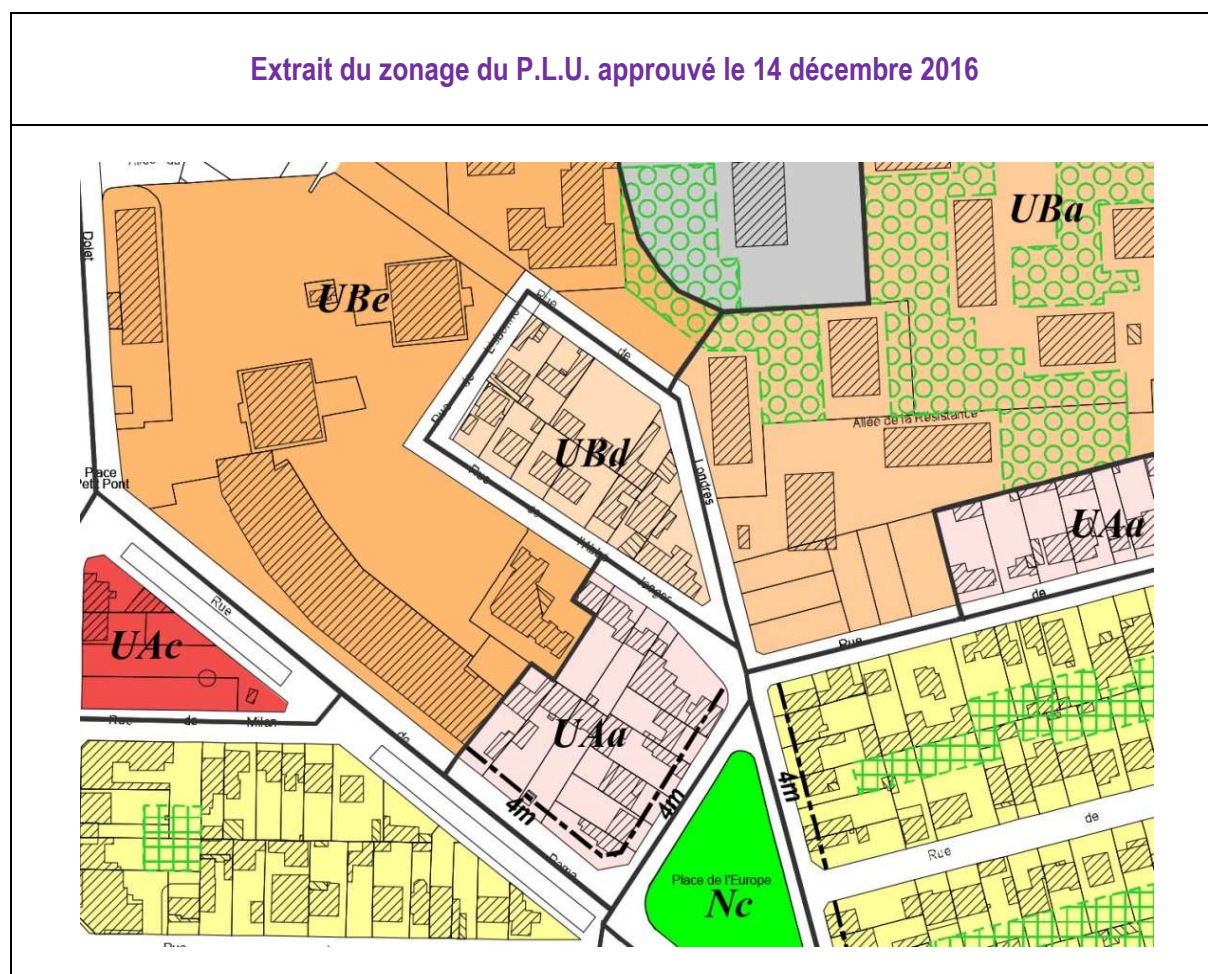
➤ **Modification de la zone UBd sur l'îlot compris entre les rues de Londres, de Lisbonne et de l'Abbé Jaeger basculée en UAa**

L'îlot compris entre les rues de Londres, de Lisbonne et l'Abbé Jaeger se situe sur la zone UBd.

Pour rappel, la zone UB correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif. Or, il s'avère que cet îlot comprend uniquement des pavillons (à R+C ou R+1+C) ainsi qu'une activité économique : un garage automobile (à R+C). Son tissu apparaît similaire à celui situé dans la zone UAa qui est limitrophe (au niveau de la rue de l'Abbé Jaeger).

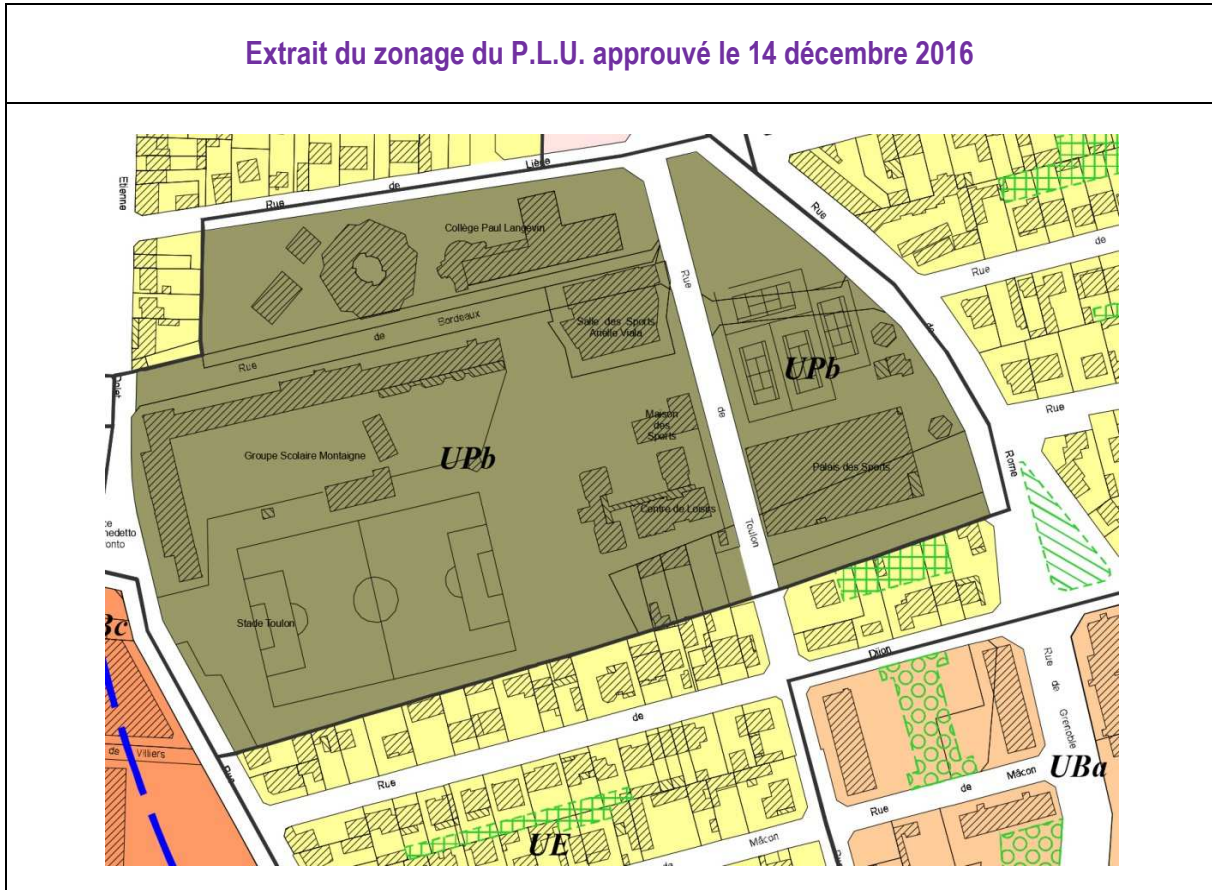
Cet îlot se situe à proximité immédiate de la ZAC du Centre Commercial du Grand Ensemble sur lequel un projet de restructuration est en cours de réflexion. Or, la ville a souhaité, suite à la réalisation de la ZAC, que le secteur autour de la place de l'Europe garde une forme urbaine homogène. A ce titre la ville a donc souhaité basculer en zone UAa cet îlot actuellement en zone UBd afin de permettre, dans le futur, un éventuel réaménagement cohérent et harmonieux de ce secteur à travers un zonage unique et des règles identiques.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016



Au regard de la configuration du secteur, la commune a souhaité basculer les parcelles n°AI 20, 22, 23, 56 et 57 en zone UE afin d'obtenir un zonage cohérent sur ce périmètre qui accueille un tissu pavillonnaire. Il s'agit, ainsi, de conserver un tissu urbain homogène le long des rues de Dijon et de Toulon, et de permettre une évolution harmonieuse des constructions à travers un zonage unique et des règles identiques.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016



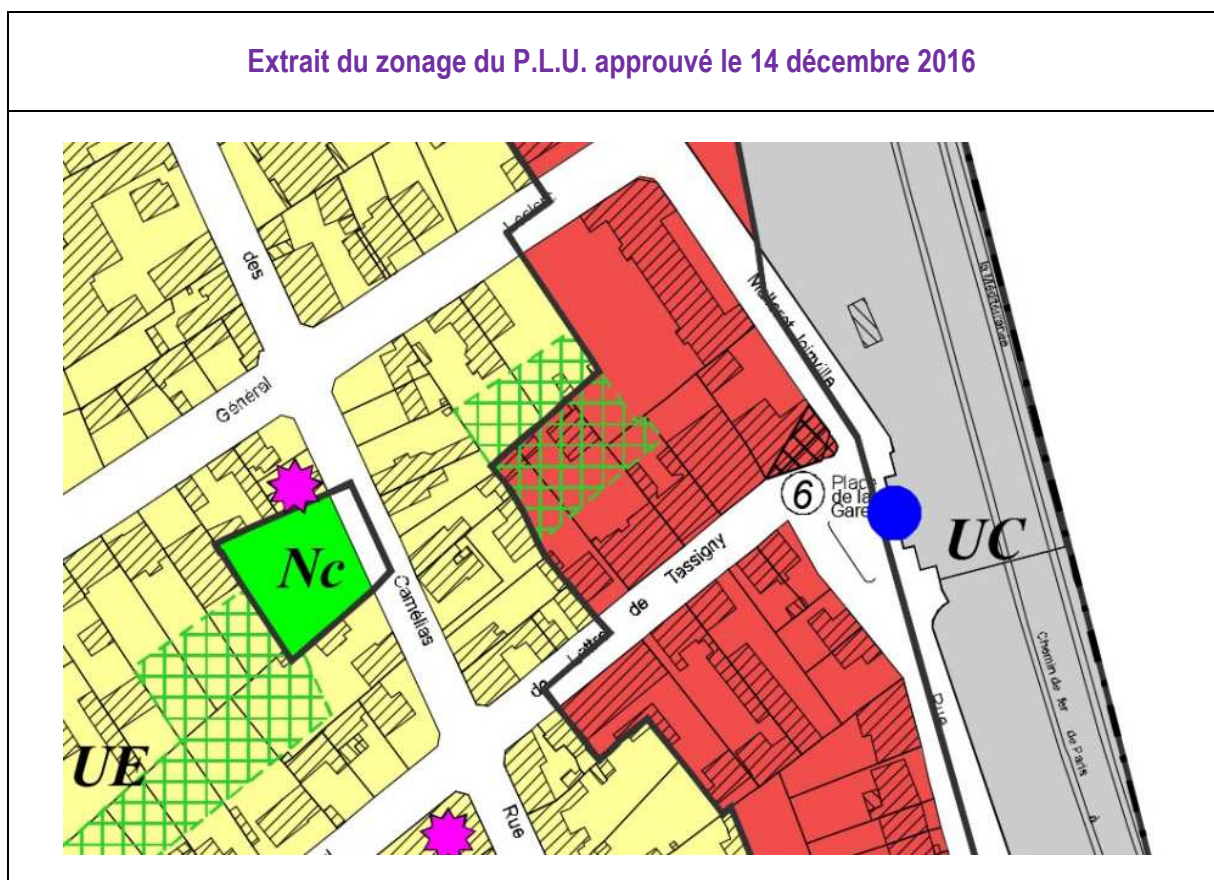
2.1.3 : Les modifications apportées aux emplacements réservés

➤ Suppression de l'emplacement réservé n°6

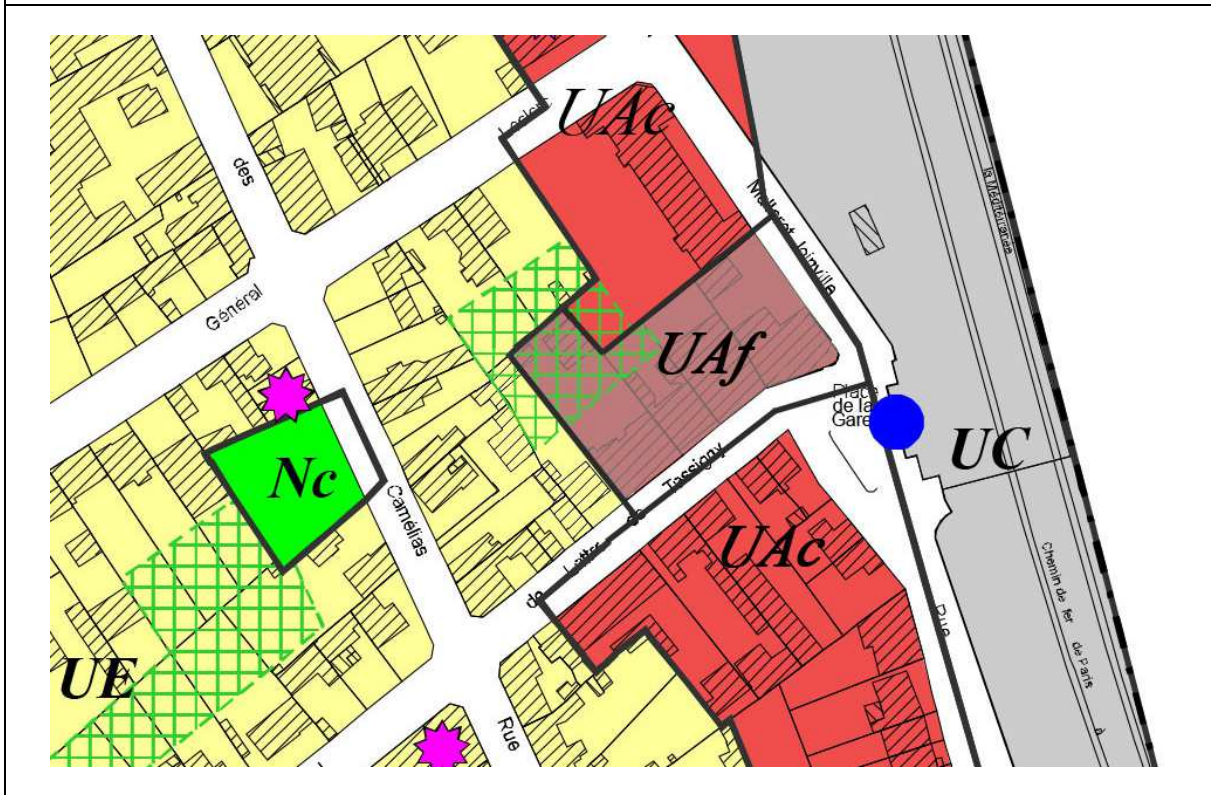
Dans le P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016, l'emplacement réservé n°6, qui se situe place de la Gare, est destiné à un espace public. Ce secteur fait l'objet d'une Opération d'Orientation et d'Aménagement (OAP) dite Gare de Maisons-Alfort / Alfortville.

Cet emplacement réservé n'apparaît plus aujourd'hui nécessaire au regard du projet envisagé sur ce site dans le respect des orientations prescrites dans l'OAP. La commune a donc décidé de le supprimer.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016



Extrait du zonage de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019

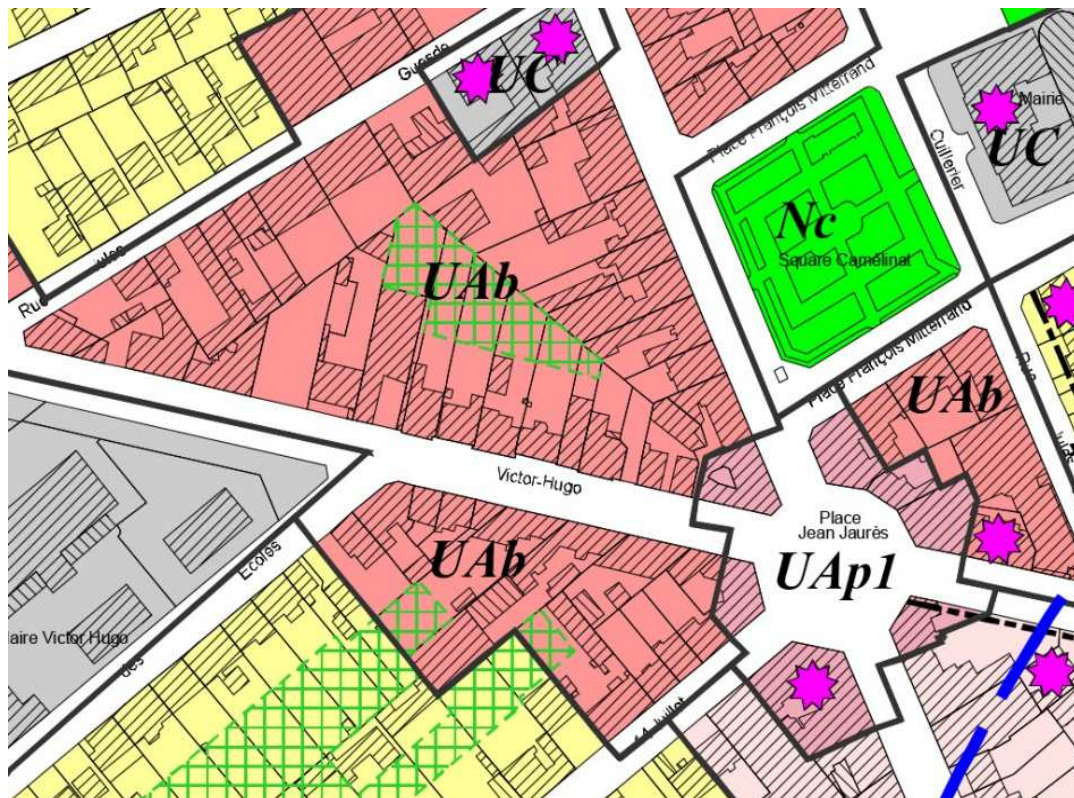


➤ **Création d'un emplacement réservé rue Victor Hugo**

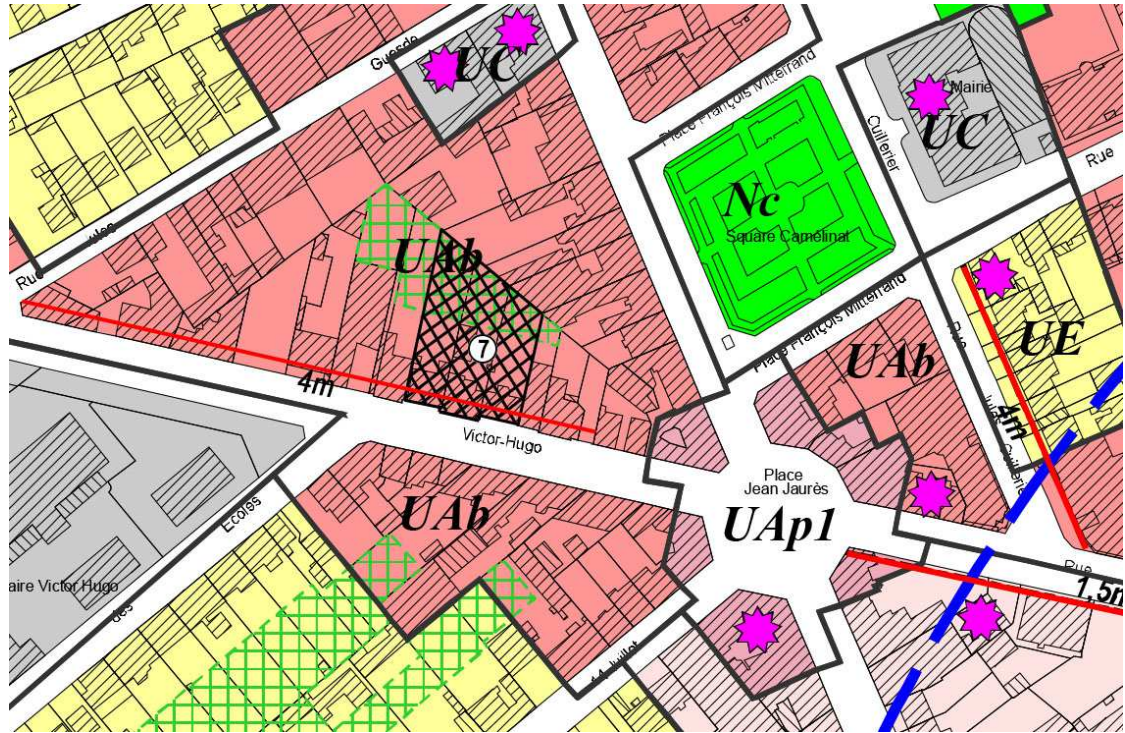
La commune a décidé de créer un emplacement réservé rue Victor Hugo, sur les parcelles n°O82, O83 et O84, destiné à accueillir un programme de logements sociaux. Il s'agit en effet d'un des sites permettant la reconstruction des logements démolis dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chantereine. C'est pour cette raison que la commune a souhaité créer cet emplacement réservé. Le bénéficiaire est la commune d'Alfortville.

Suite à la suppression de l'ER n°6, pour éviter une confusion, ce nouvel emplacement a pris le numéro 7.

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016



Extrait du zonage de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019



Le tableau des emplacements réservés sur le plan de zonage sera donc modifié en conséquence :

Extrait du zonage du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016

Emplacements réservés (article L.151-41,1° et 2° du CU)		
N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Parking public
2	Commune	Voie de liaison
3	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
4	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
5	Société du Grand Paris	Espace public
6	Commune	Espace public

Extrait du zonage de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019

Emplacements réservés (article L.151-41,1° et 2° du CU)		
N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Parking public
2	Commune	Voie de liaison
3	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
4	Etablissement Public Territorial	Voie de liaison
5	Société du Grand Paris	Espace public
7	Commune	Programme de logements

2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées dans la Partie 1 : les définitions et dispositions communes au règlement

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

➤ Article 1.8 - Linéaires de rez-de-chaussée actifs

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture. L'intitulé et le numéro du plan référencé ne sont pas corrects.

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<i>Les linéaires de rez de chaussée actifs figurent au plan de zonage (plan n°4.2).</i>	<i>Les linéaires de rez de chaussée actifs figurent au plan des dispositions particulières (plan n°4.3).</i>

➤ Article 1.13 - Lignes de transport d'électricité

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture. Il s'agit d'ajouter une ponctuation (une virgule après le mot "effets") pour une meilleure compréhension de la phrase.

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<i>Aux abords des lignes électriques aériennes, outre la prise en compte des effets des recommandations à respecter figurent dans les annexes du PLU (notice explicative n° 5-1, plan n° 5.3).</i>	<i>Aux abords des lignes électriques aériennes, outre la prise en compte des effets, des recommandations à respecter figurent dans les annexes du PLU (notice explicative n° 5-1, plan n° 5.3).</i>

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

➤ Article 2.4 - L'emprise au sol des constructions

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de compléter et préciser la définition de l'emprise au sol en ajoutant plusieurs éléments non explicités qui doivent être exclus du calcul de l'emprise au sol : les rampes d'accès et les escaliers extérieurs.

<p><u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u></p>	<p><u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u></p>
<p><i>L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • les sous-sols ; • les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux ; • les locaux liés au stockage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers dès lors qu'ils ont une hauteur maximale sous plafond de 1,80 m ; • l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante. 	<p><i>L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • les sous-sols ; • les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux ; • les locaux liés au stockage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers dès lors qu'ils ont une hauteur maximale sous plafond de 1,80 m ; • l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante ; • les rampes d'accès extérieures conduisant au parking souterrain ; • les rampes PMR ; • les escaliers extérieurs de structure autre que le béton desservant le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin.

➤ **Article 2.5 - La hauteur des constructions**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture. Il s'agit de supprimer le verbe "sont" pour une meilleure compréhension de la phrase.

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p>Le niveau de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur de façade (Hf) et la hauteur plafond (Hp) des constructions est :</p> <ul style="list-style-type: none">• (...)• le sol existant avant travaux pour les constructions sont implantées en recul* par rapport à l'alignement*.	<p>Le niveau de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur de façade (Hf) et la hauteur plafond (Hp) des constructions est :</p> <ul style="list-style-type: none">• (...)• le sol existant avant travaux pour les constructions implantées en recul* par rapport à l'alignement*.

Chapitre 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

➤ **Article 3.3 - Balcons et gardes corps**

Les raisons amenant à la modification

Une précision réglementaire est apportée au niveau des gardes corps de sécurité des toitures terrasses. Cette règle ne doit s'appliquer que pour les terrasses non accessibles. En effet, l'inclinaison n'a pas lieu d'être dans le cas de toiture terrasse accessible.

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p>(...) En outre, les gardes corps de sécurité des toitures terrasse doivent être implantés en retrait de l'acrotère et présenter un angle d'inclinaison qui limite leur impact visuel.</p>	<p>(...) En outre, les gardes corps de sécurité des toitures terrasse non accessibles doivent être implantés en retrait de l'acrotère et présenter un angle d'inclinaison qui limite leur impact visuel.</p>

Chapitre 4 : Nature en ville

➤ Article 4.1 - Traitement qualitatif des espaces libres

Les raisons amenant à la modification

La commune a souhaitée renforcer la végétalisation des marges de recul le long des voies. Pour cela, elle a exigé que ces marges de recul fassent l'objet d'aménagement paysager végétal avec de la pleine terre afin que ces espaces soient plantés d'arbres qui permettront d'ombrager l'espace public en période estivale.

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p>(...) <i>L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.</i></p> <p>(...)</p>	<p>(...) <i>L'espace compris dans la marge de recul* doit être réalisé en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement paysager végétale de qualité en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.</i></p> <p>(...)</p>

Chapitre 6 : Equipements et réseaux

➤ Article 6.2 - Assainissement

La gestion des eaux pluviales

Les raisons amenant à la modification

Afin de tenir en compte du SAGE Marne Confluence approuvé le 2 janvier 2018, a été ajouté dans la partie I du règlement au niveau de la gestion des eaux pluviales, la nécessité de prendre en compte les prescriptions du SAGE.

Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019

Pours les secteurs concernés par le SAGE Marne Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018, les prescriptions du SAGE inscrites dans le PAGB et le règlement devront être prises en compte.

(...)

2.1.2 : Les adaptations réglementaires apportées dans la Partie 2 : Le règlement par zone

2.1.2.1 : Les règles édictées pour le nouveau secteur UAf

Les raisons amenant à la modification

Pour rappel, un nouveau secteur UAf a été créé sur les parcelles n°R0 139, 140, 141, 151 et 152, situées aux numéros 61 à 65 de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, qui jusque là étaient classées dans le secteur UAc, afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier dans le cadre de l'OAP Gare Maisons-Alfort / Alfortville.

Se reporter à la partie " 2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage " pour les modifications du zonage avec la création du nouveau secteur UAf.

En effet, les règles actuelles de la zone UAc ne permettent pas de construire en fond de terrains, la hauteur est limitée à R+4 (15 m si toit terrasse) et R+5 (17 m si toit pentu) et l'emprise au sol est restreint à 0,60 pour les terrains d'angle, ce qui est le cas pour la parcelle n°151, alors que cette dernière détient un fort potentiel de mutabilité puisque seul un bar-café d'un niveau y est implanté. Avec ces règles actuelles en raison de la faible profondeur de la parcelle (environ 17 m depuis l'avenue du Général Malleret Joinville) et de sa disposition (la parcelle étant située à l'angle de deux rues) la constructibilité de la parcelle n°51 s'avère donc très limitée.

La ville a donc souhaité créer un nouveau secteur UAf sur les parcelles n°139, 140, 141, 151 et 152 afin d'édicter des règles adaptées à ce secteur au niveau des articles 2.2, 2.4 et 2.5.

Ainsi, les modifications de la zone UA avec la création d'un nouveau secteur, UAf, portent sur :

- la modification de l'introduction de la zone UA ;
- l'article 2.2 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'article 2.4 portant sur l'emprise au sol des constructions ;
- l'article 2.5 portant sur la hauteur des constructions.

➤ **Introduction de la zone UA**

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
(...) <i>Cette zone comprend six secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, UAe et UAp) essentiellement différenciés par la hauteur des constructions autorisée. En outre, le secteur UAp, composé des sous-secteurs UAp1, UAp2 et UAp3 correspondant à des micro-polarités, comporte des dispositions particulières morphologiques et relatives au stationnement.</i> (...)	(...) <i>Cette zone comprend sept secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, UAf et UAp) essentiellement différenciés par la hauteur des constructions autorisée. En outre, le secteur UAp, composé des sous-secteurs UAp1, UAp2 et UAp3 correspondant à des micro-polarités, comporte des dispositions particulières morphologiques et relatives au stationnement.</i> (...)

➤ **Article 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les raisons amenant à la modification

En raison de la forme des parcelles assez étroites et peu profondes, il s'agit de permettre une implantation des constructions à la fois en limite séparative latérales et de fond de terrain dans la bande, mais uniquement dans la bande de constructibilité principale pour assurer une densification maîtrisée et encadrée.

➞ **Article 2.2.1 - Règle générale dans la zone et ses secteurs**

<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
(...) Dans le secteur UAf , ces dispositions ne sont pas applicables. Dans la bande de constructibilité principale*, les constructions peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none">• sur les limites séparatives* latérales ;• sur les limites de fond de terrain*. (...)

➤ **Article 2.4 - L'emprise au sol des constructions**

Les raisons amenant à la modification

En raison de la taille limitée des parcelles, il s'agit de ne pas limiter l'emprise au sol de la construction, mais uniquement dans la bande de constructibilité principale, soit sur seulement 20 m de profondeur par rapport à la voie, pour assurer une densification maîtrisée et encadrée.

☞ **Article 2.4.1 - Règle générale dans la zone et ses secteurs**

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 20 octobre 2019</u>
<p>(...) Dans la bande de constructibilité principale :</p> <p><i>Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 0,70 et à 0,60 pour les terrains d'angle.</i> <i>Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est différents dans les secteurs suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • pour le sous-secteur UAp1 : non réglementé ; <p>(...)</p>	<p>(...) Dans la bande de constructibilité principale :</p> <p><i>Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 0,70 et à 0,60 pour les terrains d'angle.</i> <i>Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est différents dans les secteurs suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • pour le sous-secteur UAp1 et le secteur UAf : non réglementé ; <p>(...)</p>

➤ **Article 2.5 - La hauteur des constructions**

Les raisons amenant à la modification

Afin d'assurer une bonne intégration du projet avec les constructions environnantes dont les hauteurs oscillent entre R+7 et R+4, et en particulier par rapport aux murs pignons des constructions limitrophes, il s'agit de ne pas limiter la hauteur de la construction à une hauteur définie, mais de permettre que différents niveaux soient réalisés afin que la volumétrie soit en harmonie avec celles des constructions limitrophes ou avoisinantes situées dans le secteur.

➤ Article 2.5.1 - Règle générale dans la zone et ses secteurs

<p><u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u></p>	<p><u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u></p>
<p>(...) Dans le sous-secteur UAp1, les hauteurs des constructions (Hf et Hp) ainsi que celles des différents niveaux doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes ou avoisinantes situées dans le sous-secteur. A ce titre, leurs hauteurs peuvent être supérieures ou inférieures à celles fixées dans le tableau ci-dessus.</p> <p>(...)</p> <p>Le gabarit d'îlot n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le secteur UAc, le long des avenues du général Malleret Joinville, du Général Leclerc et de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, dès lors que la construction projetée est édifiée en mitoyenneté d'une construction existante dépassant ce gabarit. Cette disposition est applicable à la double condition : <ul style="list-style-type: none"> - que la hauteur de façade* (Hf) et la hauteur plafond* (Hp) fixées ci-avant soient respectées ; - que la hauteur de la construction projetée soit au plus égale à celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse. <p>(...)</p>	<p>(...) Dans le sous-secteur UAp1 et le secteur UAf, les hauteurs des constructions (Hf et Hp) ainsi que celles des différents niveaux doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes ou avoisinantes situées dans le sous-secteur ou le secteur. A ce titre, leurs hauteurs peuvent être supérieures ou inférieures à celles fixées dans le tableau ci-dessus.</p> <p>(...)</p> <p>Le gabarit d'îlot n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le secteur UAc et le secteur UAf, le long des avenues du général Malleret Joinville, du Général Leclerc et de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, dès lors que la construction projetée est édifiée en mitoyenneté d'une construction existante dépassant ce gabarit. Cette disposition est applicable à la double condition : <ul style="list-style-type: none"> - que la hauteur de façade* (Hf) et la hauteur plafond* (Hp) fixées ci-avant soient respectées ; - que la hauteur de la construction projetée soit au plus égale à celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse. <p>(...)</p>

2.1.2.2 : Article 2.2.1 de la zone UA

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

➤ Article 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

☞ Article 2.2.1 - Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les raisons amenant à la modification

Dans la zone UA qui comprend un tissu urbain mixte, la commune a souhaité ajouter une règle offrant la possibilité d'implanter des abris de jardin et des annexes en limite de fond de terrain afin d'assurer une meilleure intégration de ce type de construction sur les parcelles.

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p>(...) <i>Toutefois, peuvent être implantées en limite de fond de terrain, les constructions ou parties de construction ayant une hauteur plafond de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait minimum imposé au paragraphe relatif au calcul des retraits ci-après.</i> (...)</p>	<p>(...) <i>Toutefois, peuvent être autorisées, en limite de fond de terrain :</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>les constructions ou parties de construction ayant une hauteur plafond de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du retrait minimum imposé au paragraphe relatif au calcul des retraits ci-après ;</i>• <i>les constructions limitées exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,60 mètres à compter du sol existant avant travaux.</i> <p>(...)</p>

2.1.2.3 : Article 2.1 de la zone UC

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Article 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les raisons amenant à la modification

Dans la zone UC qui correspond aux espaces nécessaires aux grands services urbains et aux constructions et aux installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques apparaît trop contraignante. Elle impose que la construction, si cette dernière s'implante en recul par rapport à la voie, soit située dans une bande de 15 m de profondeur maximum. La commune a souhaité assouplir cette règle afin de faciliter l'implantation d'éventuelles extensions d'équipements publics ou de nouvelles réalisations en supprimant cette obligation de s'implanter dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement.

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<i>Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul maximal de 15 mètres. (...)</i>	<i>Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait. (...)</i>

2.1.2.4 : Articles 1.2, 2.2.1, 2.2.3 et 4.2 de la zone UE

1 - Chapitre 1 : article 1.2 et Chapitre 2 : article 2.2.3

Les raisons amenant à la modification

Dans la zone UE, pour permettre l'évolution des constructions existantes dans la bande de constructibilité principale qui ne respectent pas les règles du P.L.U. actuel au niveau de l'implantation par rapport aux limites séparatives, la commune a souhaité ajouter une règle offrant la possibilité à ces constructions de réaliser des surélévations. Il est à noter que cette dérogation existe déjà dans le règlement pour les constructions implantées dans la bande secondaire.

Cela a nécessité de modifier l'article 1.2 du Chapitre 1 et l'article 2.2.3 du Chapitre 2.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Article 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>(...)</p> <p>4 - les constructions existantes* à destination d'habitation implantées dans la bande de <i>constructibilité secondaire*</i>, ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU ainsi que d'une extension au plus égale à 20 m² d'<i>emprise au sol*</i> et d'une surélévation dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après.</p>	<p>(...)</p> <p>4 - les constructions existantes* à destination d'habitation implantées dans la bande de <i>constructibilité principale ou secondaire*</i>, ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU ainsi que d'une extension au plus égale à 20 m² d'<i>emprise au sol*</i> et d'une surélévation dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après.</p>

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

- Article 2.2.3 - Règles alternatives

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions existantes* à destination d'habitation implantées dans la bande de <i>constructibilité secondaire*</i>, ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en <i>limite séparative*</i> dès lors que leur <i>hauteur de façade*</i> est au plus égale à 7 mètres (Hf) et 10 mètres pour leur <i>hauteur plafond*</i> (Hp) et sans qu'aucune <i>baie*</i> nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de <i>retrait*</i> visées ci-dessus. Cette hauteur 	<p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions existantes* à destination d'habitation implantées dans la bande de <i>constructibilité principale ou secondaire*</i>, ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en <i>limite séparative*</i> dès lors que leur <i>hauteur de façade*</i> est au plus égale à 7 mètres (Hf) et 10 mètres pour leur <i>hauteur plafond*</i> (Hp) et sans qu'aucune <i>baie*</i> nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de <i>retrait*</i> visées ci-

peut être supérieure dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. (...)	dessus. Cette hauteur peut être supérieure dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. (...)
---	---

2 - Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

➤ Article 2.2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les raisons amenant à la modification

Dans la zone UE, la commune a souhaité préserver le caractère pavillonnaire de cette zone et donc la forme urbaine dominante composée de fronts bâtis discontinus offrant des vues sur les jardins privatifs. Pour cela, une nouvelle règle pour limiter la longueur de la façade a été édictée afin de pouvoir créer un séquençage dans le cas d'un projet avec plusieurs constructions sur une même unité foncière.

Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

(...)

Les constructions implantées en limite séparative ou en retrait ne peuvent avoir un linéaire de façade (avant et arrière) supérieur à 12 mètres. Cette règle ne s'applique dans le cas d'une extension d'une construction existante.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

(...)

Les constructions implantées en limite séparative ne peuvent avoir un linéaire de façade (avant et arrière) supérieur à 12 mètres. Cette règle ne s'applique dans le cas d'une extension d'une construction existante.

3 - Chapitre 4 : Nature en ville

➤ Article 4.2 - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Les raisons amenant à la modification

Dans la zone UE, la commune a souhaité préserver le caractère pavillonnaire de cette zone et donc la prégnance des jardins privatifs en plein terre et assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. Pour cela, la règle dérogatoire permettant de diminuer le pourcentage de pleine terre a été supprimée.

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p><i>La surface dédiée aux espaces verts doit être réalisée selon les modalités suivantes. Une surface correspondant à 60% des espaces libres doit être aménagée en espace vert de pleine terre. Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 60 % des espaces libres en espaces verts en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts* sur dalle sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm. (...)</i></p>	<p><i>La surface dédiée aux espaces verts doit être réalisée selon les modalités suivantes. Une surface correspondant à 60% des espaces libres doit être aménagée en espace vert de pleine terre. (...)</i></p>

2.1.2.5 : Articles 2.1 et 2.2.3 des zones UA, UD et UE

Chapitre 2 Volumétrie et implantation des constructions

- **Article 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

Les raisons amenant à la modification

Dans les zones UA, UD et UE, pour permettre l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les règles du P.L.U. actuel au niveau de l'implantation par rapport aux voies, la commune a souhaité ajouter une règle offrant la possibilité à ces constructions de réaliser des surélévations.

<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p><i>(...) Toutefois, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation d'une construction existante avant la date d'approbation du P.L.U. ayant une implantation différente de celle prévue ci-dessus. Dans ce cas, les travaux de surélévation peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans respecter les dispositions ci-dessus.</i></p>

➤ **Article 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

➡ **Article 2.2.3 - Règles alternatives**

Les raisons amenant à la modification

Dans les zones UA, UD et UE, pour permettre l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les règles du P.L.U. actuel au niveau de l'implantation par rapport aux limites séparatives, la commune a souhaité ajouter une règle offrant la possibilité à ces constructions de réaliser des extensions.

Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :

- *Pour les constructions existantes à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la bande de constructibilité principale ou secondaire, leur extension, prévue au paragraphe 1.4 de la partie 1 du P.L.U., peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante, dans le respect du retrait existant et sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus.*

(...)

2.1.2.6 : Articles 2.1 et 4.1 des zones UA, UB, UE et UP

Les raisons amenant à la modification

Dans les zones UA, UB, UE et UP, la commune a souhaité renforcer la végétalisation de certains axes principaux dont la largeur de l'espace public est insuffisant pour être planté.

Pour remédier à cette situation, la commune a la volonté que les nouvelles constructions s'implantent en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement afin de créer des marges de recul qui devront faire l'objet d'aménagement paysager végétal avec de la pleine terre. Ces espaces plantés seront ainsi le support d'une ville plus verte et permettront d'ombrager l'espace public en période estivale.

Pour cela, il a été nécessaire de modifier :

- l'article 2.1 du chapitre 2 pour les zones UA, UB, UE et UP ;
- l'article 4.1 du chapitre 4 pour la zone UB.

Dans la zone UA

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Article 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p><i>Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 3 mètres.</i> (...)</p>	<p><i>Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 3 mètres.</i></p> <p><i>Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul*, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul*. Néanmoins dans ce cas, les constructions qui accueillent un commerce ou une activité de services en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.</i> (...)</p>

Dans la zone UB

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Article 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p><i>Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal d'un mètre. (...)</i></p>	<p><i>Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal d'un mètre.</i></p> <p><i>Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul*, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul*. Néanmoins dans ce cas, les constructions qui accueillent un commerce ou une activité de services en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement. (...)</i></p>

Chapitre 4 : Nature en ville

- **Article 4.1 - Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p><i>Le traitement des espaces libres* doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.</i></p> <p><i>L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de cet espace.</i></p>	<p><i>Le traitement des espaces libres* doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.</i></p>

Dans la zone UE

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

- Article 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><i>Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 4 mètres.</i> (...)</p>	<p><i>Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 4 mètres.</i></p> <p><i>Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul*, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul*. Néanmoins dans ce cas, les constructions qui accueillent un commerce ou une activité de services en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.</i> (...)</p>

Dans la zone UP

Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions

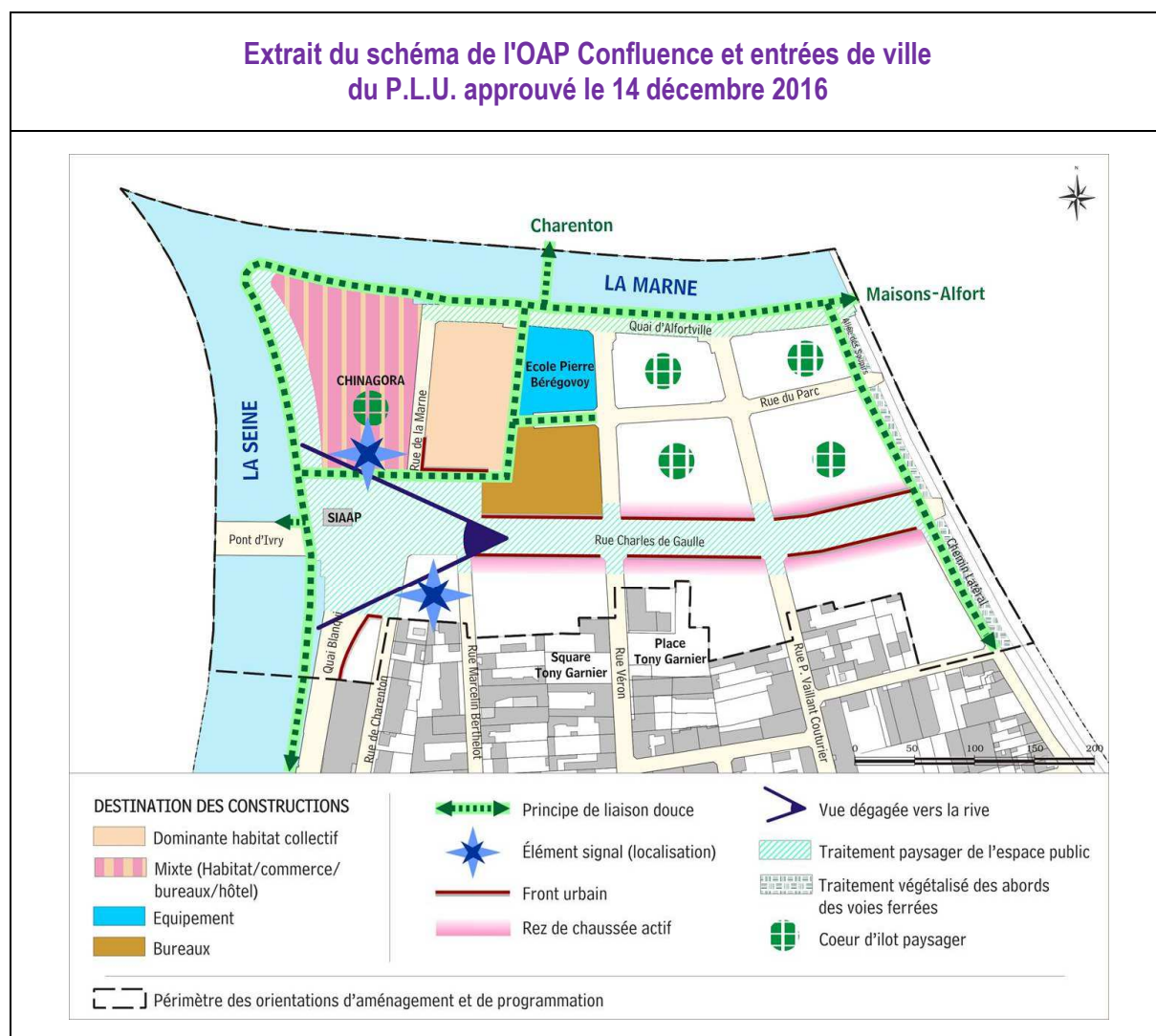
- Article 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

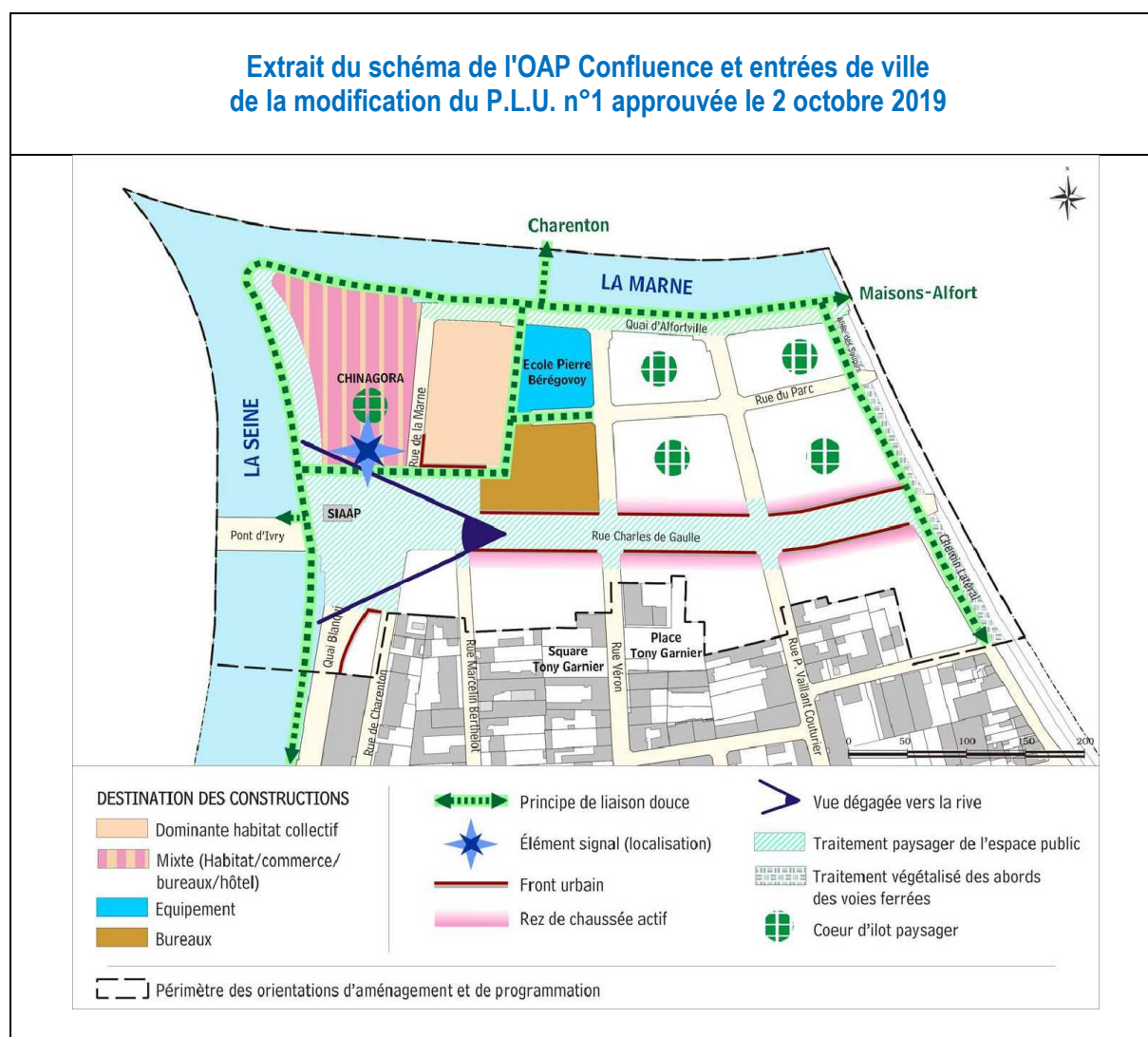
<u>Version du règlement du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016</u>	<u>Version du règlement de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019</u>
<p><i>Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal d'un mètre.</i> (...)</p>	<p><i>Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal d'un mètre.</i></p> <p><i>Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul*, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul*. Néanmoins dans ce cas, les constructions qui accueillent un commerce ou une activité de services en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.</i> (...)</p>

2.3 : Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Concernant le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune a souhaité modifier un élément de l'OAP dite Confluence et entrées de ville suite à l'avancée de la réflexion sur ce site et du projet envisagé.

En entrée de ville, il était en effet inscrit la réalisation de part et d'autre de la rue Charles de Gaulle "des constructions émergentes, éléments signaux et repères dans le territoire situés en tête de pont, pouvant atteindre une hauteur plus importante". La commune a supprimé cette orientation au niveau de l'îlot délimité par les rues de Charenton, Charles de Gaulle et Marcelin Berthelot, où une construction peut atteindre une hauteur de l'ordre de 40 mètres.





Au niveau du texte, les éléments modifiés sont les suivants :

Version de l'OAP Confluence et entrées de ville du P.L.U. approuvé le 14 décembre 2016



⇒ Des constructions émergentes, éléments signaux et repères dans le territoire situés en tête de pont, peuvent atteindre une hauteur plus importante :

- dans la partie sud du site Chinagora, une construction peut atteindre une hauteur de l'ordre de 100 mètres,
- dans l'îlot délimité par les rues de Charenton, Charles de Gaulle et Marcelin Berthelot, une construction peut atteindre une hauteur de l'ordre de 40 mètres.

Ce principe impose :

- que la construction émergente soit intégrée dans le cadre d'un projet global ;
- qu'une seule construction émerge dans l'opération considérée ;

- que le projet soit conçu au regard de l'impact qu'il peut engendrer sur le site environnant dans une approche tant paysagère que fonctionnelle (flux par exemple).

**Version de l'OAP Confluence et entrées de ville
de la modification du P.L.U. n°1 approuvée le 2 octobre 2019**



⇒ La construction émergente, élément signal et repère dans le territoire situés en tête de pont, peut atteindre une hauteur plus importante :

- dans la partie sud du site Chinagora, une construction peut atteindre une hauteur de l'ordre de 100 mètres.

Ce principe impose :

- que la construction émergente soit intégrée dans le cadre d'un projet global ;
- qu'une seule construction émerge dans l'opération considérée ;
- que le projet soit conçu au regard de l'impact qu'il peut engendrer sur le site environnant dans une approche tant paysagère que fonctionnelle (flux par exemple).