DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE (94)

COMMUNE D'ORMESSON-SUR-MARNE

MODIFICATION N°1
RAPPORT DE PRESENTATION

Territoire Grand Paris Sud Est Avenir
EuroParc - 14, rue le Corbusier
94046 Créteil cedex

Tél. : 01 41 94 32 02

Grand Paris Sud Est Avenir

Mairie
10, avenue Wladimir d'Ormesson
94490 Ormesson-sur-Marne

Tél. : 01 45 76 95 28

Ormesson sur Marne

Visa :

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 décembre 2015
Modification n°1 du PLU approuvée le 13 Février 2019

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

05 MARS 2019

Préambule :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ormesson-sur-Marne a été approuvé le 28 décembre 2015 avec plusieurs ambitions affichées :

1. Permettre un développement urbain répondant aux besoins de la population : permettre un véritable parcours résidentiel, nécessité d'évoluer vers plus de mixité sociale, réaliser une centralité forte avec des commerces de proximité, requalifier les entrées de ville et encourager le développement économique.
2. Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et urbain : préserver les vues du coteau, les espaces verts, développer les circulations douces, etc...
3. Conforter et valoriser l'identité et les fonctions des quartiers : créer de nouveaux équipements, des lieux de convivialités, etc...
4. Faciliter les échanges, rendre la ville plus lisible, plus accessible et plus conviviale : faciliter les déplacements en permettant l'implantation de transports en commun, pacifier la circulation automobile sur la ville, etc...

A travers son PADD, le PLU de la ville d'Ormesson-sur-Marne s'est donc fait l'écho de la nouvelle ambition de la ville en matière de développement économique et urbain, et de rééquilibrage du parc de logements dans un objectif de plus grande mixité sociale et d'appui au parcours résidentiel des habitants aux différentes étapes de leur vie.

Son application pendant presque deux ans a été l'occasion de mettre en œuvre les objectifs que la commune s'était définis. Pour autant, la pratique de cet urbanisme a révélé l'existence de règles qui ne s'avèrent pas compatibles avec le projet urbain que la commune a exprimé et qui sont susceptibles d'affecter son cadre de vie et c'est pourquoi la commune, afin d'optimiser son outil d'aménagement du territoire, souhaiterait aujourd'hui modifier son PLU.

Depuis le 1er janvier 2016, le territoire Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a en charge, en lieu et place des communes, la réalisation des documents d'urbanisme réglementaires à l'échelle du territoire, dont le Plan Local d'Urbanisme.

Ces documents qui aujourd'hui sont établis à l'échelle communale, prendront dès la prochaine révision une nouvelle dimension intercommunale (PLUI) afin de proposer un projet d'aménagement et de développement global à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales.

Dans l'attente de l'élaboration des documents intercommunaux, les procédures de modification sont lancées et finalisées par le Territoire.

CHOIX DE LA PROCEDURE :

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions, et notamment de l'article L153-31 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme, dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une procédure de révision dans la mesure où la commune envisage soit :

- ✓ De changer les orientations définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ✓ De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ✓ De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à réduire de graves risques de nuisances,
- ✓ D'ouvrir 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 significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur

Dans les autres cas, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions des articles L153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces conditions sont respectées par le présent projet de modification : il n'est pas prévu de changement dans les orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées.
Enfin, les ajustements du dispositif règlementaire concernent essentiellement les constructions ou zones constructibles existantes, dans la poursuite des orientations du PLU en vigueur.

Le projet de modification du PLU porte sur une amélioration de l'écriture des dispositions règlementaires.

L'ensemble des modifications proposées sont des compléments destinés à :

- ✓ Rechercher l'amélioration de l'esthétique urbaine et paysagère, de l'insertion des constructions et des aménagements dans le site.
- ✓ Rechercher une meilleure compréhension des règles en particulier par une réécriture partielle de l'article 11 des différentes zones.
- ✓ Prendre en compte des difficultés d'interprétation des articles du règlement, constatés lors de sa mise en application du PLU, à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

Les compléments ou modifications du règlement sont mentionnés en caractères de couleur verte dans le présent document.

Les compléments ou modifications consistent en :

- Interdire les dépôts et stockages de véhicules (article 1).
- Préciser les conditions d'accès à un terrain en limitant le nombre d'accès à un terrain dans l'objectif de conserver des stationnements publics sur rue (article 3).
- Prise en compte d'adaptations architecturales dans le cas de constructions importantes (article 6).
- Réajuster les marges de retrait obligatoire en limite séparative de fond de parcelle pour permettre de préserver le cadre de vie et diminuer les risques de conflits de voisinage (article 7).
- Rédiger de façon plus lisible les règles de clôture pour une meilleure qualité des clôtures et de leur insertion dans le paysage urbain (article 11).
- Réajuster les règles de stationnement, notamment en matière de stationnement des deux roues non-motorisés (article 12), afin d'assurer la compatibilité du PLU de la commune avec le PDUIF.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES : AMELIORER L'ECRITURE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone

Projet de modification – Zone UA
La zone UA est composée de deux secteurs : • Le secteur UAa est situé de part et d'autre de l'avenue du général de Gaulle et en partie au nord de la RD111 ; **ce secteur est destiné à l'habitat mixte individuel et collectif et de quelques commerces de proximité.** • Le secteur UAb est situé en entrée de ville Ouest et Est ; **ce secteur est essentiellement constitué d'un habitat pavillonnaire.**

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Cette modification s'applique à toutes les zones du règlement.

Projet de modification
• Les carrières. • **Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif.**

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Pas de modification.

Article 3 : Accès et voirie

Cette modification s'applique à toutes les zones du règlement.

Projet de modification
Accès : […] ~~La largeur des accès particuliers desservant une seule habitation sera de 3,50 m minimum~~. **Dans tous les cas, l'accès particulier à un terrain ne pourra être d'une largeur inférieure à 3,50 m au droit de la propriété et ce tout au long de l'accès.** **Il ne pourra pas être créé plus d'un accès véhicule par 10 mètres de linéaire de façade de terrain.**

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cette modification s'applique à toutes les zones du règlement.

Projet de modification
Collecte des déchets : […]Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques. **Leur accès à la rue devra être facilité.**

Article 5 : Caractéristiques des terrains

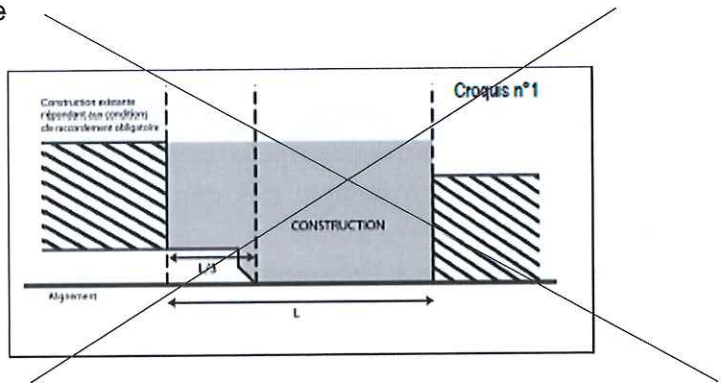
Pas de modification

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

Cette modification s'applique à toutes les zones du règlement.

Projet de modification
Les constructions nouvelles doivent être édifiées […]. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou les voies privées sont interdits. **Il pourra être demandé aux constructions nouvelles de respecter les dispositions suivantes :** • **création de rupture dans le front bâti lorsque la façade linéaire est supérieure à 20 mètres,** • **réalisation de décrochés ponctuels de la façade en surélévation au-delà de R+2.**

Cette modification s'applique aux zones UAa :

Projet de modification
Des dispositions différentes seront appliquées : - ~~Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cadre d'un adossement unique (croquis n°1) et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement. Dans ce cas la façade située en retrait devra être implanté parallèlement à la voie~~ 

- **Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un retrait pourra être imposé sur la totalité du linéaire de la façade des constructions nouvelles.**

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cette modification s'applique aux zones UB.

Projet de modification
Ces marges de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur). **Un retrait de 8 m doit dans tous les cas être respecté avec les limites séparatives de fond de parcelle (hors annexes).**

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

Pas de modification.

Article 9 : Emprise au sol

Cette modification s'applique à toutes les zones du règlement.

Projet de modification
[...]**En application de l'article R123-10 1er du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.**

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Cette modification s'applique à toutes les zones du règlement.

Projet de modification
[...]Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser de plus d'un niveau les constructions existantes en limites séparatives. **La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,20 m au faîtage.**

Article 11 :

Les modifications proposées s'appliquent à toutes les zones du règlement.

Projet de modification
Toitures : [...] Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre ~~35~~ **30°** et 45°. [...] ~~**sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses, végétalisées ou non.**~~ Matériaux et couleurs : [...] **Les pignons des constructions devront faire l'objet du même traitement que les façades.** **Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public et devra être canalisé de façon à éviter toute salissure des façades.** Clôture : **La clôture participe à la qualité du paysage urbain.** **Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :** - **en évitant la multiplicité des matériaux,** - **en recherchant la simplicité des formes et des structures,** - **en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.** ***En bordure des voies :*** **Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m doublé ou non d'une haie végétale.** **Ce muret devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie homogène tout le long de la clôture du terrain (grille/barreaudage vertical ou lice/barreaudage horizontal) avec un maximum de 50 % de surface occultante. L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.** **Les poteaux de support des portes et portails devront également être en harmonie.** **La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. en cas de terrain en pente, la hauteur des clôtures sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres par section de 3 mètres de longueur maximum.** **Les constructions de logements collectifs pourront être dispensées de ce mur bahut de soutènement.** **Sont prohibés :** - **les murs pleins toute hauteur,** - **les matériaux opaques,**

- **les grillages ou treillis,**
- **les remplissages de barreaudages par des parties occultantes (ex. festons, canisses, etc.)**
- **les plaques de béton, les végétaux artificiels, les canisses, les brises-vues et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.**

Les portes et portails devront être homogènes et en harmonie avec le reste de la clôture et la construction.

La largeur des portails sera de 3 m minimum.

Les éventuelles haies végétales devront être implantées sur la propriété privée et entretenues de telle façon qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public ou les voies privées et ne dépassent pas la hauteur maximale de clôture autorisée.

Dans le secteur UBb **: en bordure des voies, la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.**

Dans le secteur UX **: des dispositions différentes pour les clôtures édifiées en limite du domaine public peuvent être prévues dans un souci d'harmonie avec la nature des constructions, l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes, ainsi que pour des raisons de sécurité.**

En limite séparative :

Les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement constituées d'un mur plein, d'éléments d'aspect bois, d'un treillage, d'un grillage ou de grille, doublées d'une haie végétale. La hauteur maximum des clôtures sera la même que les clôtures en bordure de voies.

Dispositions diverses :

[…]**De façon générale, tous les édicules et ouvrages techniques tels que gaines de ventilation, boitiers de climatisation, cheminées, extracteurs, etc… devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.**

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages ou infrastructures terrestres […].

Article 12 : Stationnement.

Cette nouvelle rédaction s'applique à toutes les zones du règlement.

Projet de modification
2- REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES Les rampes d'accès au garage et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entrainer de modifications dans le niveau du trottoir. **Il pourra être demandé que** leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement n'excède pas 5%. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES BUREAUX :** Il sera prévu **au maximum** 1 place par tranche de 55 m² de Surface de Plancher. **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINES A L'ARTISANAT :** ***Stationnement des deux-roues non motorisés*** **:** **Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement visiteur.** **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :** ***Stationnement des véhicules motorisés*** **:** Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction. ***Stationnement des deux-roues non motorisés*** **:** **Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.** **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES :** ***Stationnement des véhicules motorisés*** **:** **Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.** ***Stationnement des deux-roues non motorisés*** **:** **Ecole primaire : Il sera prévu 1 place pour 12 élèves.** **Collèges et lycées : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 élèves.** **Universités : Il sera prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.**

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINES AU COMMERCE DE PLUS DE 500 m², LES INDUSTRIES OU LA FONCTION D'ENTREPÔT (UNIQUEMENT ZONE UX) :

Stationnement des deux-roues non motorisés **:**

Il sera prévu au minimum 1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Pas de modification.