



## **MODIFICATION N°3 du Plan Local d'Urbanisme**

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°3

DOSSIER APPROBATION

**Approuvée par délibération du Conseil de Territoire  
en date du 07 février 2024**



**ORMESSON-SUR-MARNE**





# Sommaire

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications



## Introduction et choix de la procédure

### Présentation et justification des modifications

PRÉFECTURE  
DU VAL-DE-MARNE

16 FEV. 2024

ARRIVÉE



# Introduction et choix de la procédure

*Depuis l'entrée en vigueur de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 28 décembre 2015, un certain nombre de problématiques liées aux règles écrites, à la rédaction du règlement, à son interprétation et à sa compréhension ont été identifiées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Plusieurs propositions d'évolution de rédaction et de réglementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU pour permettre un développement urbain cohérent et intégrer les dispositions du SAGE Marne Confluence.*

Si la procédure de modification permet de préciser certaines dispositions réglementaires, elle permet également d'intégrer des dispositions répondant aux objectifs du SAGE Marne Confluence.

## **Objets de la modification du PLU :**

**Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU d'Ormesson-sur-Marne a pour objectifs principaux de mieux encadrer le développement urbain et de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales. La procédure poursuit donc les objectifs suivants :**

- 1. Maîtriser la densification aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux »,** avec la création d'un sous secteur spécifique permettant une densification maîtrisée de l'espace urbain ;
- 2. Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC)** pour rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent ;
- 3. Prendre en compte les éléments nécessaires à la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence** en intégrant des préconisations et dispositions spécifiques afin de renforcer la gestion des eaux pluviales et préserver les zones humides ;
- 4. Réaliser des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU** pour permettre une meilleure compréhension des règles et rectifier des erreurs matérielles issues du téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

Dans un contexte de densification importante de l'espace urbain, les deux objectifs de la présente modification sont de traiter à court terme la maîtrise d'un de ces secteurs pour maintenir un niveau d'équipement suffisant et d'intégrer les dispositions du SAGE Marne Confluence pour répondre aux enjeux environnementaux et climatiques.

## **Choix de la procédure :**

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit 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 induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

**Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de la création d'un sous secteur, sans impact significatif sur les droits à construire, et d'intégration des dispositions du SAGE Marne Confluence.**

**Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.**

# Présentation et justification des modifications

## Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

1. **Maîtriser la densification sur un secteur aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux »** : création d'un secteur spécifique reprenant le même contour que le zonage actuel « UAb ». Cette nouvelle zone resterait dans l'appellation UA avec un indice « c » ;
2. **Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC)** pour rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent ;
3. **Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Marne Confluence** en intégrant des préconisations et dispositions spécifiques afin de renforcer la gestion des eaux pluviales et préserver les zones humides :
  - a. Intégration de préconisations et recommandations en faveur de l'utilisation de matériaux perméables ;
  - b. Durcissement des règles en matière de coefficient de pondération ;
  - c. Ajout d'une référence au SAGE pour la gestion à la source des eaux pluviales ;
  - d. Création d'une zone indicée « Nzh » pour protéger les zones humides et actualisation de l'annexe IV du règlement écrit.
  - e. Ajout d'une mention dans le rapport de présentation sur la localisation d'un ancien ru.
4. **Réaliser des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU** pour permettre une meilleure compréhension des règles et rectifier des erreurs matérielles issues du téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.



Introduction et choix de la procédure

**Présentation et justification des modifications**



Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

**Maîtriser la densification sur un secteur faisant l'objet d'un périmètre d'étude aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux », avec la création d'un sous secteur spécifique permettant une densification maîtrisée de l'espace urbain.**



# Présentation et justification des modifications

## Point de contexte :

La commune d'Ormesson-sur-Marne a signé un contrat de mixité sociale avec un programme triennal, sur 3 ans. Plus globalement, la commune a un taux de logements locatifs sociaux faible de 6,85 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Pour autant, de nombreux projets de développement sont en cours, ce qui représente environ 1 000 logements à court terme. Chacun de ces nouveaux projets comporte une proportion de logements locatifs sociaux qui varie de 30% à 50%.

Plusieurs secteurs ont été ciblés dont notamment « *la plaine des Cantoux* » qui s'étend sur environ 3 hectares au nord-est de la ville et prévoit la création de près de 360 logements dont 50% de logements sociaux.

Les opérations en cours permettront à la fois de répondre aux objectifs de densification du SDRIF et d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux.

Actuellement, le dernier chiffre INSEE recense un parc total de 4 157 logements en 2019. La construction de 1000 logements supplémentaires aura un impact conséquent sur le territoire communal.

L'ensemble des projets à venir permettra une augmentation significative du nombre d'habitants. Les projections actuelles montrent que l'évolution sera proche d'une augmentation de 25%. Cette évolution génère des impacts importants tant sur les équipements que sur les besoins de mobilités et le trafic routier. Il est donc essentiel de mieux maîtriser l'urbanisation dans l'attente de la finalisation de la démarche globale qui sera portée par le PLUi en cours d'élaboration.

## Les zones UA :

Le PLU actuel a donné les clés pour répondre aux attentes en matière de densification et de rattrapage de logements sociaux. Outre les 1 000 logements prévus, certains secteurs ont bénéficié d'une souplesse réglementaire avec un zonage « UA » permettant une densification.

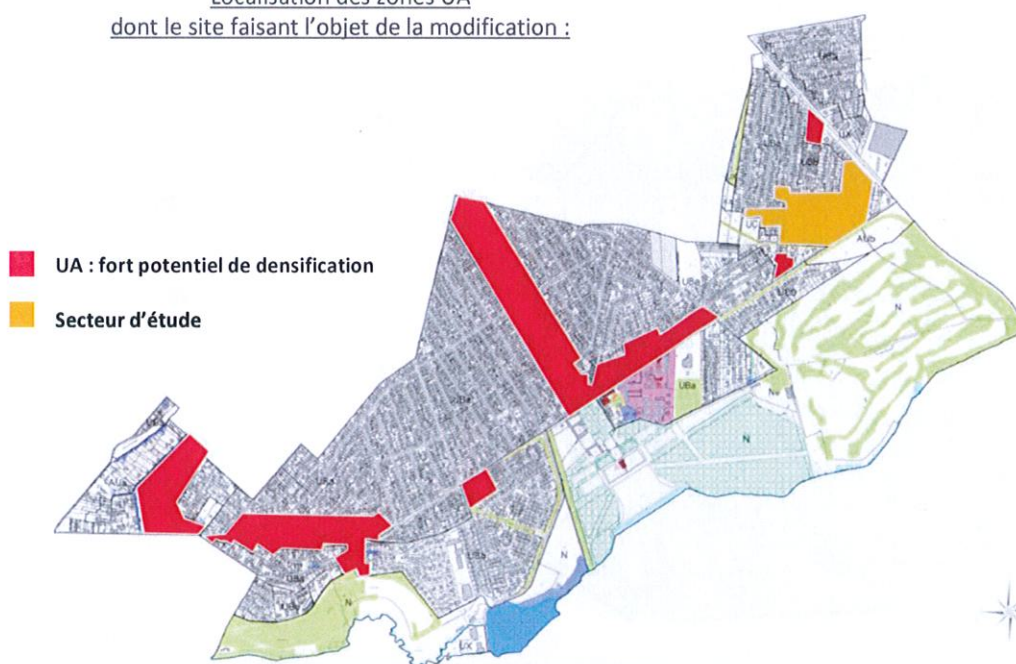
Aujourd'hui la commune souhaite à la fois conforter les secteurs de densification prioritaires qui répondent à une bonne accessibilité et un niveau d'équipements suffisant tout en maîtrisant mieux la densification sur un secteur à proximité de la ZAC « La Plaine des Cantoux » où les équipements publics sont calibrés pour la croissance démographique induite par la ZAC uniquement.

Par ailleurs, à la demande de la ville, l'EPT GPSEA a pris une délibération le 12 octobre 2022 pour instaurer un périmètre d'étude conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme sur le secteur concerné par la modification du PLU. Il est donc essentiel de mieux maîtriser le secteur identifié en attente de la finalisation de la démarche globale qui sera portée par le PLUi en cours d'élaboration.

En plus des zones UA, la ville envisage la densification d'autres espaces urbanisés telle que la zone UX située le long de la route de Provins.

Cette zone fait actuellement l'objet d'un projet en cours de réflexion pour un développement dans les prochaines années. Un périmètre d'intervention a été mise en place avec l'EPPFIF.

Localisation des zones UA  
dont le site faisant l'objet de la modification :





# Présentation et justification des modifications

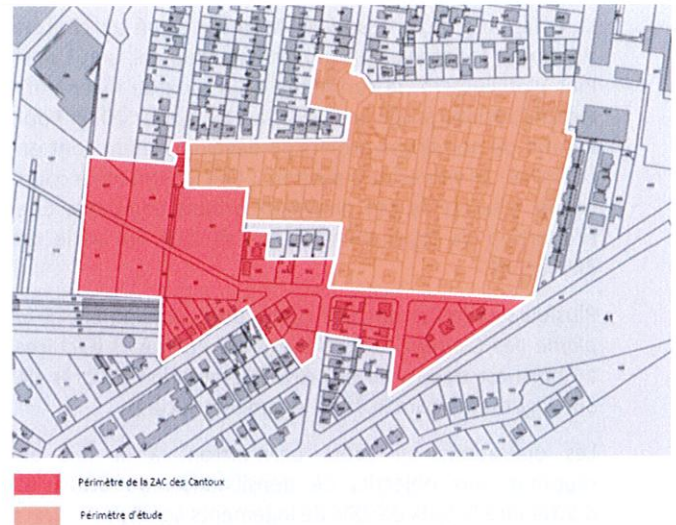
## Le secteur à l'étude :

Le secteur à l'étude, d'une superficie de 7,7 ha, est principalement occupé par de l'habitat individuel diffus (65%). En revanche, l'extrémité Est du site est occupée par des activités économiques (27%) et de l'habitat intermédiaire, petit collectif (8%).

La hauteur bâtie est relativement homogène, avec du R+1+C maximum. Les logements individuels existants disposent de jardins privatifs en fond de parcelle et le secteur est arboré. Les espaces libres de toute construction sont très peu artificialisés et permettent notamment une bonne infiltration des eaux pluviales.



## Périmètres de la ZAC des Cantoux et du secteur à l'étude :



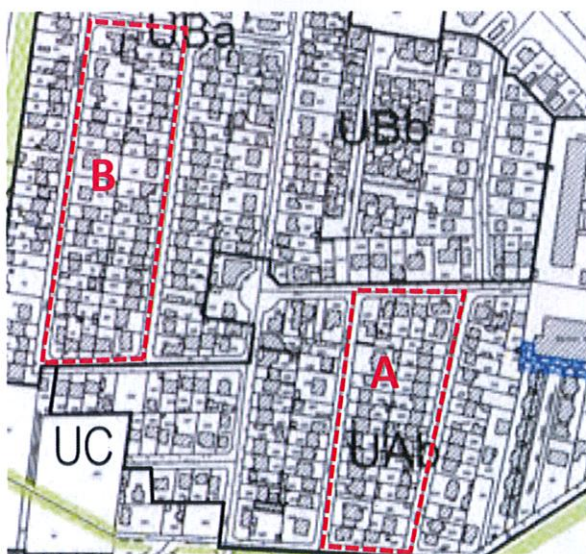
## Étude comparative :

Dans l'objectif de permettre une densification mieux maîtrisée du secteur d'étude, une étude comparative a été réalisée entre le secteur d'étude « site A » en zone UAb et un « site B » en zone UBa (pavillonnaire) localisés ci-contre.

Les deux secteurs d'étude se caractérisent par des superficies moyennes des terrains de l'ordre de 340 à 360 m<sup>2</sup> et une emprise bâtie moyenne constatée de 30% environ. La profondeur des terrains actuels comptée à partir de la rue est de l'ordre de 30 m. De plus, la hauteur bâtie est similaire avec du R+1+C maximum.



## Extraits de l'étude comparative :



Légende	UAb	UBa
Superficie de la parcelle (en m <sup>2</sup> )		
Emprise au sol (en % de la superficie de parcelles)		



# Présentation et justification des modifications

## Contenu de la modification

Pour répondre à la demande de la commune et prendre en compte les dispositions existantes et notamment les orientations du PADD, il sera créé, dans la continuité du périmètre d'étude, un secteur spécifique reprenant le même contour. Cette nouvelle zone resterait dans l'appellation UA avec un indice « c ».

Concernant les règles, les modifications développées dans le tableau-ci-après consistent à garder toutes les règles communes entre UA et UB et à limiter ainsi les impacts en ciblant des évolutions mesurées sur les règles des articles 6, 10 et 13.

Le projet de modification permet à la fois de poursuivre l'objectif de densification de sites stratégiques tout en prenant mieux en compte l'imperméabilisation des sols. Il répond également au besoin d'encadrement nécessaire de la densification en dehors de nombreux projets en cours et de la nécessité d'une vigilance par rapport aux besoins en équipements et aux capacités de la commune à y répondre.

**Création d'un secteur UAc** sur le secteur délimité par le périmètre d'étude. Pour ce secteur UAc il est proposé les dispositions réglementaires suivantes :

	UAb	UBa	UAc	Commentaires
ARTICLE 6	Recul 4 m mini	Bande de 25 m 5 m de recul	<b>5 m de recul</b>	Passer de 4 m à 5 m.
ARTICLE 7	Sur les limites ou retrait L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	Sur les limites ou retrait L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	Sur les limites ou retrait L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	Maintien des dispositions communes.
ARTICLE 8	L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue En retrait de 8 m du fond de parcelle.	L=H 8 m si vues L=H/2 2,5 sans vue	Maintien des dispositions de UAb.
ARTICLE 9	60 %	60%	60%	Maintien des dispositions communes.
ARTICLE 10	Bande de 15 m 9 m + Gabarit 12m Au-delà 9 m	6 m égout ou acrotère 10 m faitage	<b>7 m</b> égout ou acrotère 10 m faitage	Proposition intermédiaire proche du UBa avec 1 m de plus égout ou acrotère qui permet un vrai R+1+C.
ARTICLE 13	20% du terrain en pleine terre	30% du terrain en pleine terre	<b>30%</b> du terrain en pleine terre	Proposition d'une obligation de pleine terre similaire aux dispositions de UBa qui permettra également de renforcer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.



# Présentation et justification des modifications

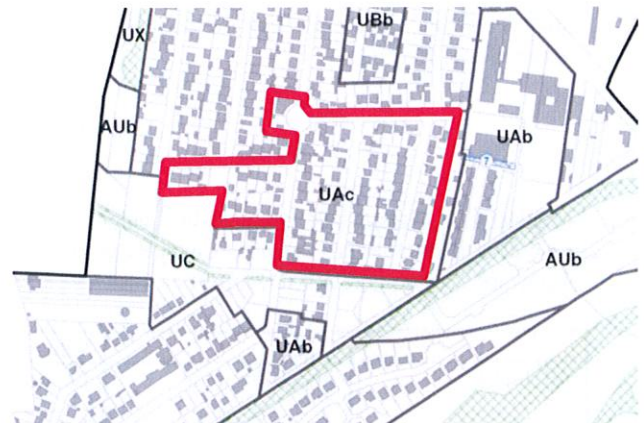
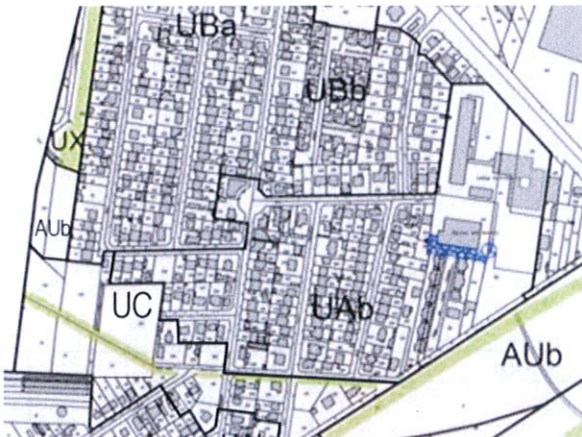
Maîtriser la densification sur un secteur aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux »

AVANT

APRES

Extrait du plan de zonage avant modification

Extrait du plan de zonage après modification



## JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification consiste à créer, dans la continuité du périmètre d'études instauré par GPSEA, un secteur spécifique reprenant le même contour. Cette nouvelle zone resterait dans l'appellation UA avec un indice « c ».

Ce nouveau secteur spécifique est créé uniquement pour les terrains concernés par de l'habitat pavillonnaire. La « frange est » occupée par de l'habitat intermédiaire et des équipements publics n'est pas concernée par la modification et restera dans la zone UAb. De plus, 4 parcelles limitrophes avec la ZAC et occupées par de l'habitat pavillonnaire auront une plus forte constructibilité (cf page 16). En revanche, la partie pavillonnaire qui sera indiquée en UAc garde toutes les règles communes entre UA et UB et limite les impacts en ciblant des évolutions mesurées sur les règles des articles 6, 10 et 13.



# Présentation et justification des modifications

## Maîtriser la densification sur un secteur aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux »

### AVANT

#### Zone UAb – Art.6

##### Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

### APRES

#### Zone UAc – Art.6

##### Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins ~~4 m~~ 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Compte-tenu de la réalité de l'occupation du sol, le recul des constructions devra se faire à 5 mètres en lieu et place de 4 mètres équivalent à celui de la zone pavillonnaire UB.

# Présentation et justification des modifications

## Maîtriser la densification sur un secteur aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux »

### AVANT

#### Zone UAb – Art.10

##### Hauteur maximum des constructions

Dans une bande de 15 mètres à partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :

- une verticale de hauteur H, dite hauteur de façade = 9,00 m par rapport au niveau du sol naturel,
- une oblique à 45° maximum jusqu'à une hauteur totale (HT) de 12,00 m par rapport au niveau du sol naturel.
- Les toitures à pente comme les toitures terrasses doivent être implantées en respectant la pente maximale de 45°.
- Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

Au-delà de cette bande, la hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 9,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

### APRES

#### Zone UAc – Art.10

##### Hauteur maximum des constructions

~~Dans une bande de 15 mètres à partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :~~

- ~~• une verticale de hauteur H, dite hauteur de façade = 9,00 m par rapport au niveau du sol naturel,~~
- ~~• une oblique à 45° maximum jusqu'à une hauteur totale (HT) de 12,00 m par rapport au niveau du sol naturel.~~
- ~~• Les toitures à pente comme les toitures terrasses doivent être implantées en respectant la pente maximale de 45°.~~
- ~~• Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.~~

~~Au-delà de cette bande, la hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 9,00 m par rapport au niveau du sol naturel.~~

La hauteur de façade (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 7,00 m.

La hauteur totale (HT) des constructions est limitée à 10,00 m par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,20 m au faîtage.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

En zone UAc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au point le plus haut de la construction soit une hauteur intermédiaire entre UAb et une zone pavillonnaire classique (UBa).



# Présentation et justification des modifications

## Maîtriser la densification sur un secteur aux abords de la ZAC « La Plaine des Cantoux »

### AVANT

#### Zone UAb – Art.13

##### Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

### APRES

#### Zone UAc – Art.13

##### Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

~~20%~~ 30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'étude comparative a montré que le secteur concerné par la présente modification disposait d'une part d'espaces libres principalement traités en pleine terre importante. Pour préserver ces caractéristiques, et répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales à la parcelle du SAGE Marne Confluence, il est imposé 30% de pleine terre minimum pour ce sous-secteur.

Introduction et choix de la procédure

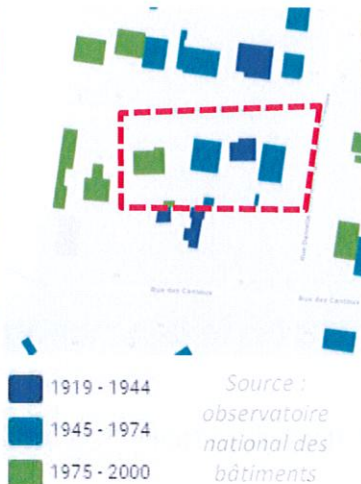
**Présentation et justification des modifications**

**Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC) pour rendre le périmètre du projet d'ensemble plus cohérent.**



# Présentation et justification des modifications

Permettre une plus forte constructibilité sur 4 parcelles limitrophes à la zone UC (ZAC)



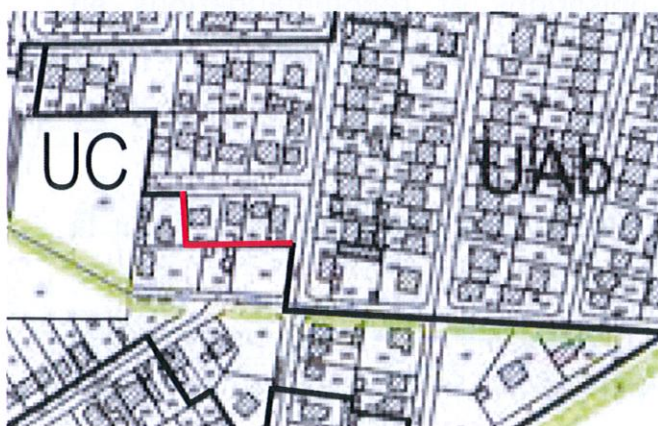
## Point de contexte :

Dans la continuité de la création de la zone UAc, 4 parcelles d'habitat pavillonnaire d'une superficie totale de 1 300 m<sup>2</sup> sont limitrophes avec la ZAC. Les constructions existantes ont été réalisées essentiellement avant 1974 soit la première réglementation thermique.

La réalisation du projet d'ensemble sur les parcelles limitrophes et la présence d'une voie au nord rend ces parcelles relativement « déconnectées » du quartier pavillonnaire. Le souhait est d'intégrer ces parcelles à l'effort de densification en favorisant une plus forte constructibilité et ainsi rendre le périmètre de projet d'ensemble plus cohérent.

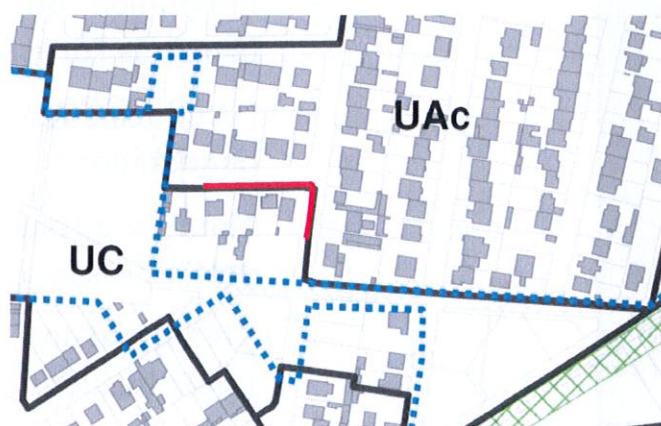
AVANT

Extrait du plan de zonage avant modification



APRES

Extrait du plan de zonage après modification



## JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Au regard de :

- la situation géographique de ces parcelles (relativement enclavées),
- de la proximité immédiate avec le projet de ZAC,
- de l'année de construction de ces logements,
- de la faible valeur architecturale.

Ces 4 parcelles, actuellement en zone UAb, seront intégrées à la zone UC (correspondant à celle de la ZAC) pour permettre une plus forte constructibilité.



## Introduction et choix de la procédure

### Présentation et justification des modifications

**Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Marne Confluence en intégrant des préconisations, dispositions spécifiques et spécifiquement :**

- Intégration de préconisations et recommandations en faveur de l'utilisation de matériaux perméables ;
- Durcissement des règles en matière de coefficient de pondération ;
- Ajout de dispositions spécifiques issues du SAGE pour la gestion à la source des eaux pluviales ;
- Création d'une zone indicée « Nzh » pour protéger les zones humides actualisation de l'annexe IV du règlement écrit ;
- Identification de l'ancien ru sur la frange est du territoire communal.



# Présentation et justification des modifications

## Point de contexte :

Le SAGE Marne Confluence a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018. Ce document déclinant des objectifs, des dispositions et des règles s'applique dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme. L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et la commune d'Ormesson-sur-Marne doivent donc effectuer une mise en compatibilité du PLU.

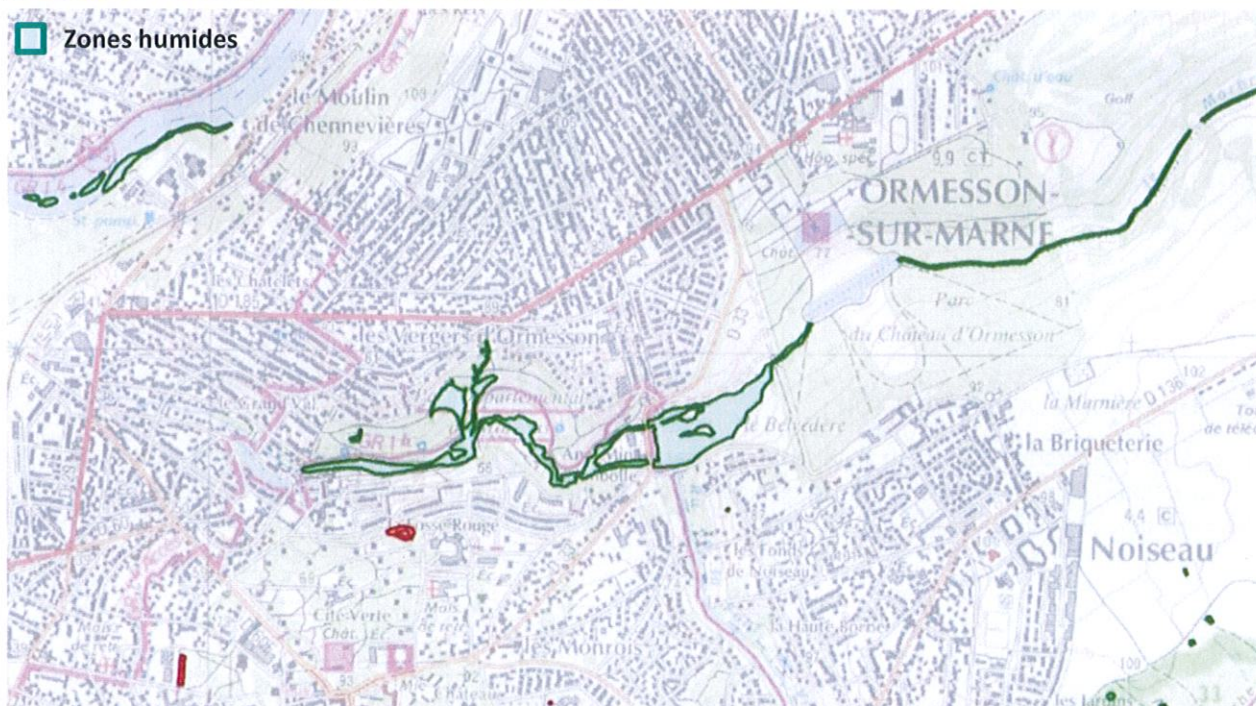
En outre, la commune d'Ormesson-sur-Marne rencontre des problématiques de gestion des eaux pluviales et de risques d'inondation importants. Sur le secteur des Cantoux, il a été choisi de gérer les eaux pluviales de manière exemplaire, privilégiant le zéro rejet dans les réseaux.

Ainsi il est prévu d'intégrer dans le PLU des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, à la préservation des zones humides, des cours d'eau et des zones d'expansion de crue. Plusieurs ajustements réglementaires sont envisagés pour répondre aux objectifs du SAGE :

- **Disposition 131** : élaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales, aux échelles hydrographiques adaptées

Pour éviter l'imperméabilisation des espaces libres de toute construction et permettre une meilleure infiltration des eaux à la parcelle, des préconisations et

## Zones humides identifiées dans le SAGE Marne Vive :



recommandations seront intégrés aux zones urbaines en faveur de l'utilisation de matériaux perméables dans le règlement écrit.

Le PLU peut également préconiser une gestion à la source (infiltration, récupération) à ciel ouvert, a minima pour les pluies courantes. Une référence au SAGE sera ajoutée dans le règlement écrit.

- **Disposition 141** : protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme

Le SAGE identifie une régression des zones humides de -80% en 150 ans. L'un des enjeux est de localiser les zones humides et définir un zonage assurant leur protection (Nzh). Le zonage Nzh permet d'inscrire des règles dans le but de les préserver.

Les zones humides identifiées dans le SAGE « Marne Vive » sont principalement localisées en zone N, de fait déjà protégées. La création d'une zone Nzh permettra de renforcer cette protection par l'interdiction de tout travaux pouvant porter atteinte aux zones humides.

- **Disposition 441** : inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme

Comme préconisé par le SAGE, une mention sur l'ancien ru à l'extrémité est du territoire communal sera ajoutée dans le rapport de présentation.



# Présentation et justification des modifications

Intégration de préconisations pour l'utilisation de matériaux perméables

## AVANT

Toutes les zones urbaines (UA ; UB et UX) – Art.13

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Aucune préconisation en matière d'utilisation de matériaux perméables.

## APRES

Toutes les zones urbaines (UA ; UB et UX) – Art.13

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » ;
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.

Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois



### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Intégration de préconisation pour l'utilisation de matériaux perméables dans le traitement des espaces libres de toute construction. Ces préconisations permettent de répondre aux enjeux du SAGE dans une optimisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.



# Présentation et justification des modifications

## Durcissement des règles en matière de coefficient de pondération

### AVANT

#### Lexique

##### Coefficient de pondération

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Dalles alvéolées pour gazon (Dag) : Coefficient 0.8
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre (Ssv) : Coefficient 0.6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive sur une épaisseur d'au moins 0,40 m de terre (Svi) : Coefficient 0.4
- Végétalisation extensive sur une épaisseur d'au moins 0,25 m de terre (Sve) : Coefficient 0.25

La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = Spt + (Dag \times 0.8) + (Ssv \times 0.6) + (Svi \times 0.4) + (Sve \times 0.25)$$

[...]

### APRES

#### Lexique

##### Coefficient de pondération

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- ~~Dalles alvéolées pour gazon (Dag) : Coefficient 0.8~~
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre (Ssv) : Coefficient 0.6
- ~~Végétalisation intensive ou semi-intensive sur une épaisseur d'au moins 0,40 m de terre (Svi) : Coefficient 0.4~~
- ~~Végétalisation extensive sur une épaisseur d'au moins 0,25 m de terre (Sve) : Coefficient 0.25~~

La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = Spt + \text{~~(Dag x 0.8)~~} + (Ssv \times 0.6) + \text{~~(Svi x 0.4)~~} + \text{~~(Sve x 0.25)~~}$$

[...]

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Après une mise en application du règlement écrit, le coefficient de pondération lors de projet de construction est difficilement vérifiable par la collectivité. La commune souhaite simplifier la définition et favoriser le traitement en pleine terre et végétalisé des espaces libres de toute construction pour une meilleure infiltration des eaux pluviales.



### AVANT

#### Zones UA, UB, UX et N – Art.2

#### Desserte par les réseaux

#### 2. – ASSAINISSEMENT

Compte tenu de leur fonction, [...] dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens, notamment par l'intermédiaire du zonage pluvial communal réglementaire s'il existe.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha. La valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Actualisation et complétude de l'article 2 relatif à l'assainissement. Les modifications visent également une meilleure compréhension de la règle par les aménageurs (*cf page suivante*).



# Présentation et justification des modifications

## Ajustement de l'article 2 relatif à l'assainissement

### APRES

#### Zones UA, UB, UX et N – Art.2

#### Desserte par les réseaux

#### 2. – ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout projet devra respecter les dispositions du règlement du SIAAP (syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne), du zonage pluvial départemental, du règlement du service départemental d'assainissement (RDSA) et du règlement du SAGE Marne Confluence. *Les pluies courantes correspondent à une pluie de 10 millimètres en 24 heures et à 80% du temps des événements pluvieux.*

##### a) Eaux usées :

Compte tenu de leur fonction, [...] dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

##### b) Gestion des eaux pluviales :

~~Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens, notamment par l'intermédiaire du zonage pluvial communal réglementaire s'il existe.~~

~~En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.~~

~~Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5-8-33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit de fuite maximum fixé à 2 l/s/ha. La valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.~~

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la **première** solution recherchée **en priorité** et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières, ...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Pour les pluies courantes, il faut assurer un rejet o, sauf impossibilité technique dument prouvée. Dans le cas d'une impossibilité technique ou pour des pluies trop importantes, il conviendra de minimiser le rejet et de ne pas dépasser un débit limité à 2l/s/ha dans le réseau public en respectant les caractéristiques de ce réseau.

[...]



# Présentation et justification des modifications

## Actualisation du diagnostic

### AVANT

#### Rapport de présentation – diagnostic et état initial de l’environnement

##### Complément relatif à l’ancien ru :

Aucune identification de l’ancien ru.

### APRES

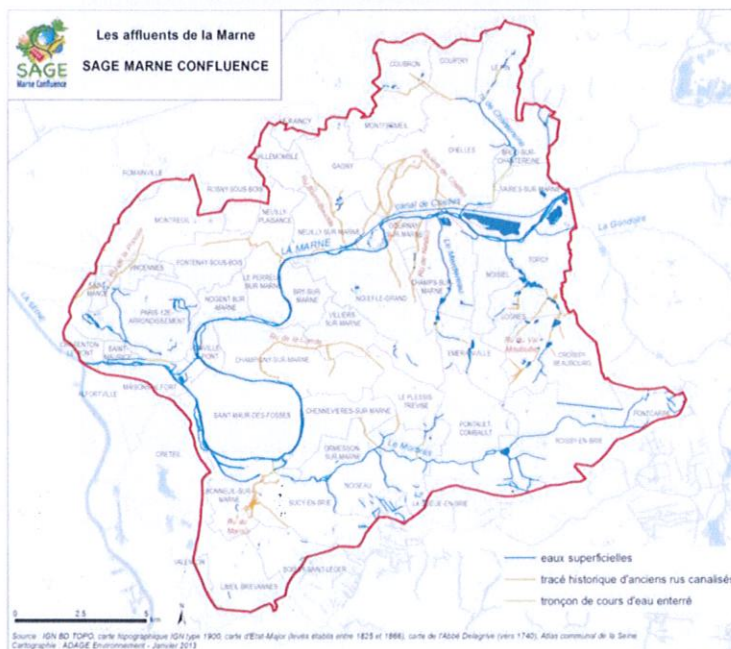
#### Rapport de présentation – diagnostic et état initial de l’environnement

##### Complément relatif à l’ancien ru :

Les anciens rus correspondent dans la carte ci-dessous aux ruisseaux canalisés et intégrés au réseau d’assainissement. Très nombreux au début du XXe siècle, plusieurs d’entre eux ont disparu du paysage, sur tout ou partie de leur cours au gré de l’urbanisation du territoire. Avec eux, c’est tout un patrimoine lié à l’eau constitué de lavoirs, de sources, de puits, de fontaines, etc. qui a disparu ou a été oublié. Le tracé de ces rus a alors bien souvent été détourné de son écoulement d’origine pour suivre celui des réseaux d’assainissement pluviaux. Devenus de simples ouvrages techniques, ces anciens rus ont perdu leur valeur aux yeux des habitants.

Un ancien ru longeant à l’est le territoire communal est à signaler, malgré sa disparition, des mémoires, ou du moins du paysage local. Ce ru traverse le territoire en souterrain et va se jeter dans le bassin du Morbras, situé à la frontière avec Noisseau. Son indetification et sa localisation géographique permettent de mieux comprendre les axes de ruissellement naturel de l’eau.

#### Cartographie et localisation du tracé des anciens rus :



#### Cartographie à l'échelle communale :



#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une mention sera ajoutée dans l'état initial de l'environnement pour permettre le travail de mémoire sur la présence des anciens rus identifiés par le SAGE Marne Confluence.



Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

**Réaliser des actualisations et ajustements mineurs au dossier de PLU** pour permettre une meilleure compréhension des règles et rectifier des erreurs matérielles issues du téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.



# Présentation et justification des modifications

## Actualisation de la codification et mise en cohérence

### AVANT

#### Toutes les zones – Art.9

##### Emprise au sol

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.

### APRES

#### Dispositions générales

##### CHAPITRE V – DIVISIONS DE TERRAIN

En dérogation à l'article R151-21 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 règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### Toutes les zones – Art.9

##### Emprise au sol

~~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.~~

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La codification a été actualisée. En outre, le rappel de l'article du code de l'urbanisme a été inscrit dans les dispositions générales en lieu et place de l'article 9 de chaque zone pour une meilleure lisibilité et compréhension du règlement écrit.



# Présentation et justification des modifications

## Application d'une règle existante à toutes les zones

### AVANT

UA ; UC et N – Art.11

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, des quartiers, ilots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

**Toitures :**

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

### APRES

Toutes les zones – Art.11

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, des quartiers, ilots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

**Toitures :**

Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

#### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite que la règle permettant une bonne intégration paysagère des panneaux solaires puisse être appliquée à toutes les zones dont UB ; UX et AU.

# Présentation et justification des modifications

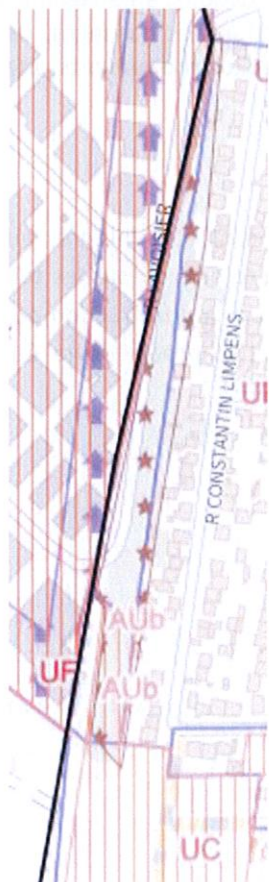
## Rectification des erreurs matérielles (téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme)

Un certain nombre d'incohérences ont été identifiées entre le PLU approuvé et le Géoportail de l'urbanisme. Ces modifications visent à corriger le fichier SIG téléversé qui ne correspond pas au document approuvé.

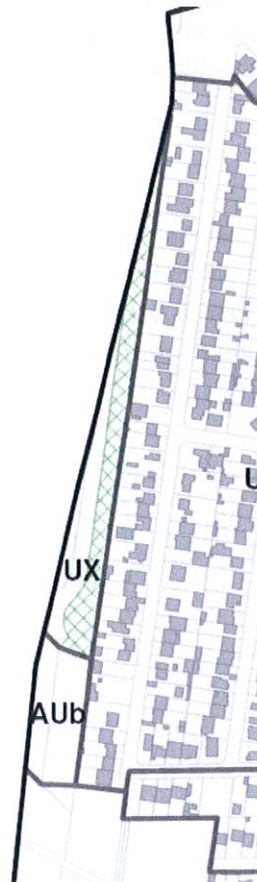
AVANT

APRES

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme)  
– Espaces verts protégés



Plan de zonage – Espaces verts protégés



★ ★ ★ Eléments de paysage

ESPACE VERT PROTEGE

### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un espace vert protégé identifié dans le SIG du Géoportail de l'urbanisme, sur la zone AUB (ZAC des Cantoux) et le long de la zone UX, est mis en cohérence avec le PLU approuvé par le Conseil de territoire.



# Présentation et justification des modifications

## Rectification des erreurs matérielles (téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme)

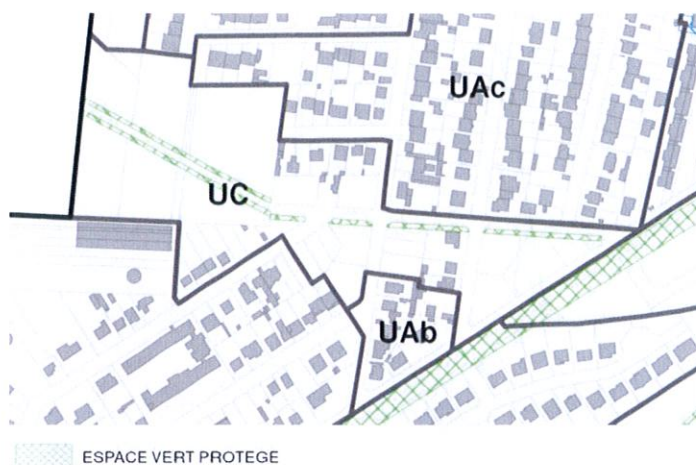
AVANT

APRES

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme)  
– Espaces verts protégés



Plan de zonage – Espaces verts protégés



### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un espace vert protégé n'apparaît pas dans le Géoportail de l'urbanisme. Ce dernier est mis en cohérence avec le PLU approuvé.

# Présentation et justification des modifications

## Rectification des erreurs matérielles (téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme)

AVANT

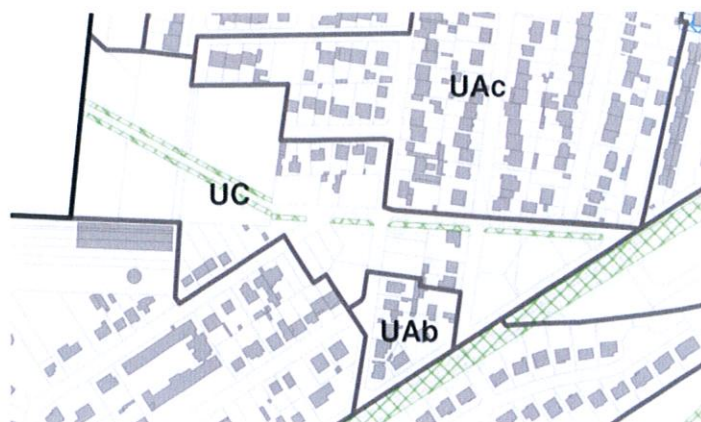
Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme)  
– Périmètres OAP



 Périmètre comportant des OAP

APRES

Plan de zonage – Périmètres OAP



### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le périmètre des OAP sur le plan de zonage est retiré conformément au PLU approuvé par le Conseil de territoire.

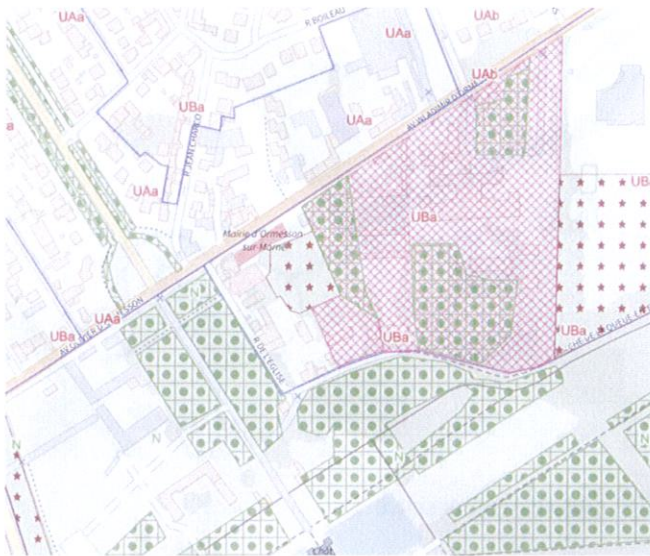


# Présentation et justification des modifications

## Rectification des erreurs matérielles (téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme)

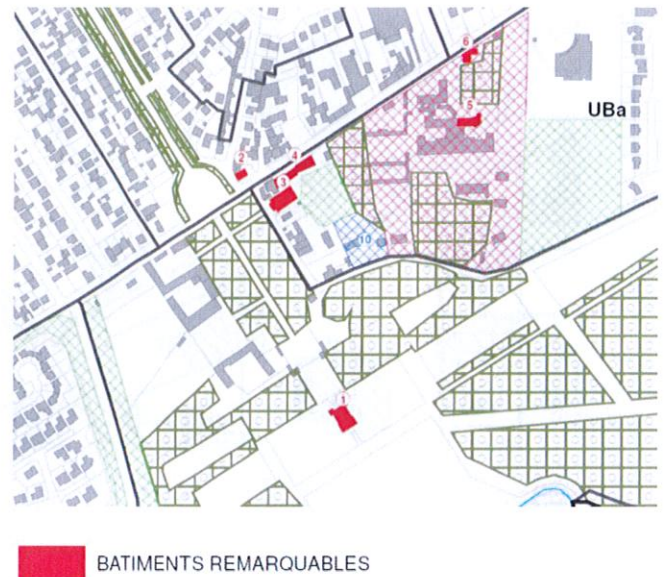
AVANT

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme)  
– Bâtiments remarquables



APRES

Plan de zonage – Bâtiments remarquables



### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La prescription graphique permettant la protection des bâtiments remarquables est remise conformément au PLU approuvé par le Conseil de territoire.

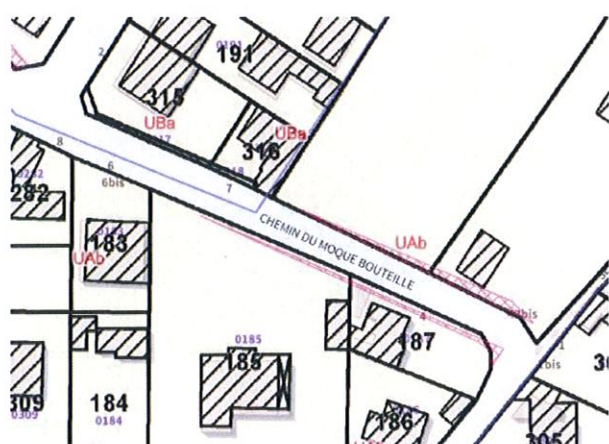
# Présentation et justification des modifications

## Rectification des erreurs matérielles (téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme)

AVANT

APRES

Plan de zonage (Géoportail de l'urbanisme)  
– Emplacement réservé n°4



 Emplacement réservé

Plan de zonage – Emplacement réservé n°4



 EMBLEMENT RESERVE

### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le périmètre de l'emplacement réservé sera réduit pour être conforme au PLU approuvé par le Conseil de territoire.