



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Rapport de présentation

Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 9 février 2022

SOMMAIRE

CHOIX DE LA PROCEDURE	5
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	5
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	6
1. Réorienter les évolutions possibles sur la zone 1AU en cohérence avec les orientations du PADD.....	7
2. Favoriser la requalification urbaine des abords de la RN19.....	14
3. Encadrer davantage la constructibilité de la zone Nhb.....	17
4. Assurer une meilleure préservation du Réveillon et de ses berges	18
5. Instaurer des obligations en matière de production de logements locatifs sociaux..	20
6. Faciliter la création et le développement d'équipements publics	21
7. Améliorer la gestion et favoriser la création d'espaces dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et au stockage des encombrants.....	22
8. Procéder à des ajustements règlementaires ponctuels.....	23

A -Introduction

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard des dispositions notamment de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme que le choix de la procédure de modification a été réalisé, à savoir lorsque le projet a pour effet :

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

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

Ces conditions sont respectées par la présente modification de droit commun.

Objectifs de la modification

Les objectifs de la modification n°4 du PLU sont les suivants :

- Réorienter les évolutions possibles sur la zone 1AU en cohérence avec les orientations du PADD et la prise en compte des risques inondations / ruissellement existants
- Favoriser la requalification urbaine des abords de la RN19
- Encadrer davantage la constructibilité de la zone Nhb
- Assurer une meilleure préservation du Réveillon et de ses berges
- Instaurer des obligations en matière de production de logements locatifs sociaux
- Faciliter la création et le développement d'équipements publics
- Améliorer la gestion et favoriser la création d'espaces dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et au stockage des encombrants
- Procéder à des ajustements réglementaires ponctuels

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

La suite du présent rapport de présentation expose les objectifs attendus par la commune ainsi que les modifications et changements apportés au PLU permettant d'y répondre et décline les motifs de ces changements.

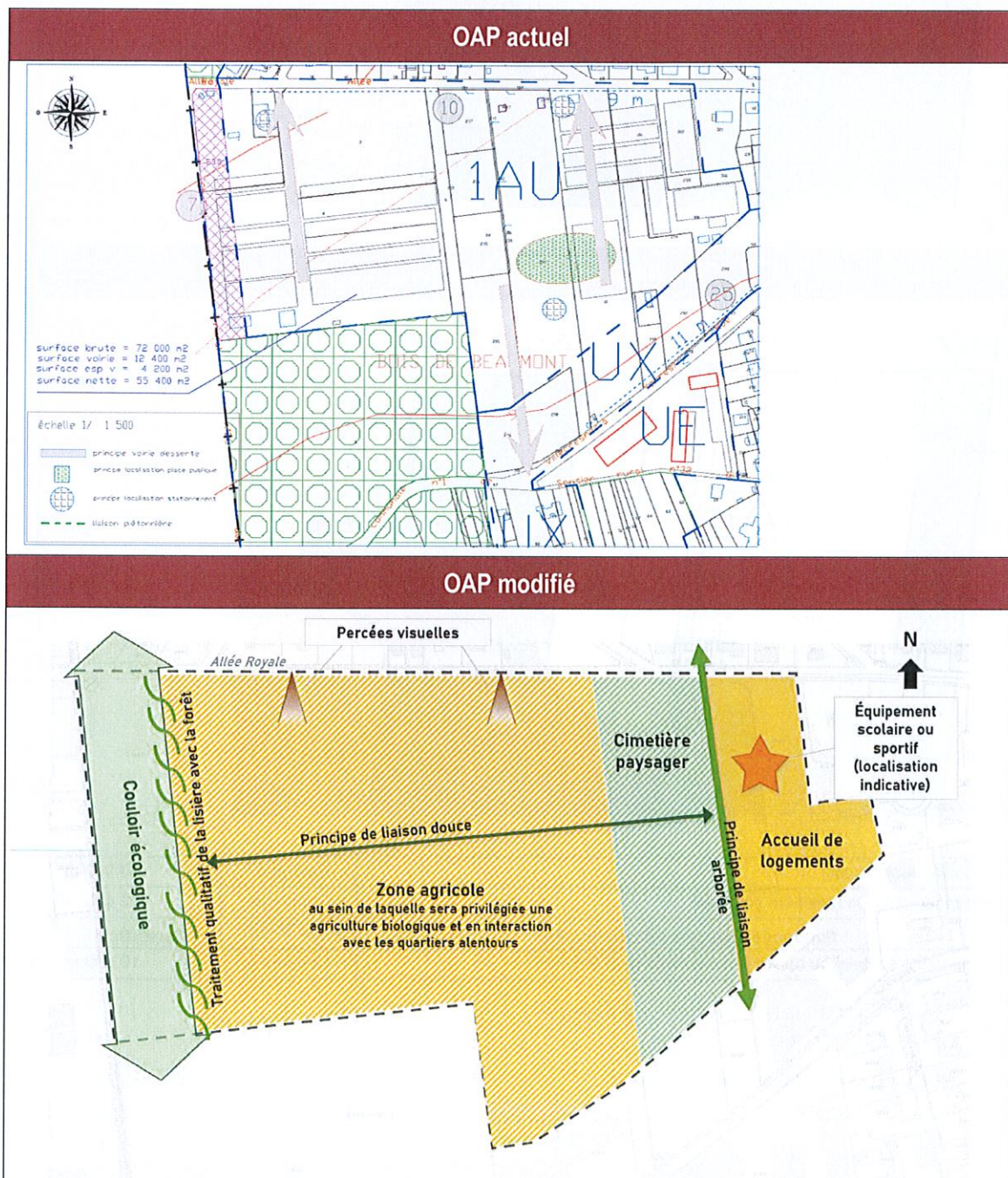
Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et du règlement :

- ~~Rouge~~ : éléments existants supprimés dans le cadre de la modification du PLU
- Rouge : éléments ajoutés dans le cadre de la modification du PLU

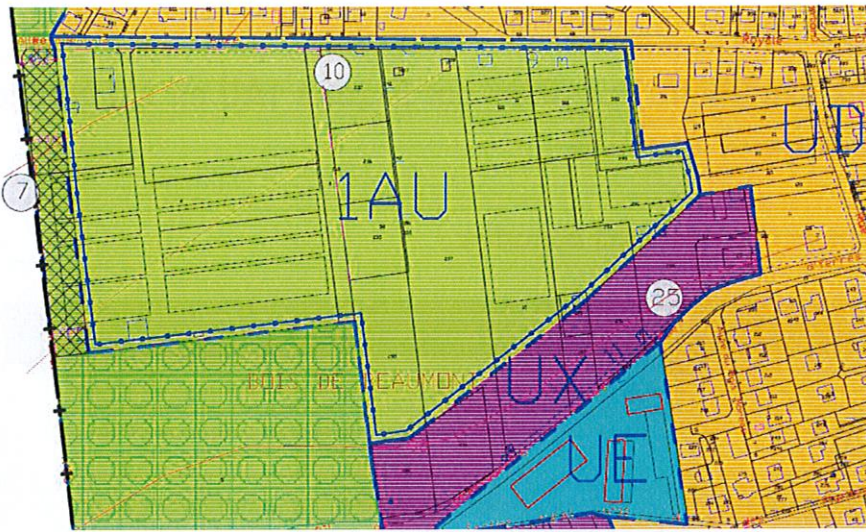
B- Présentation des évolutions du PLU

1. Réorienter les évolutions possibles sur la zone 1AU en cohérence avec les orientations du PADD

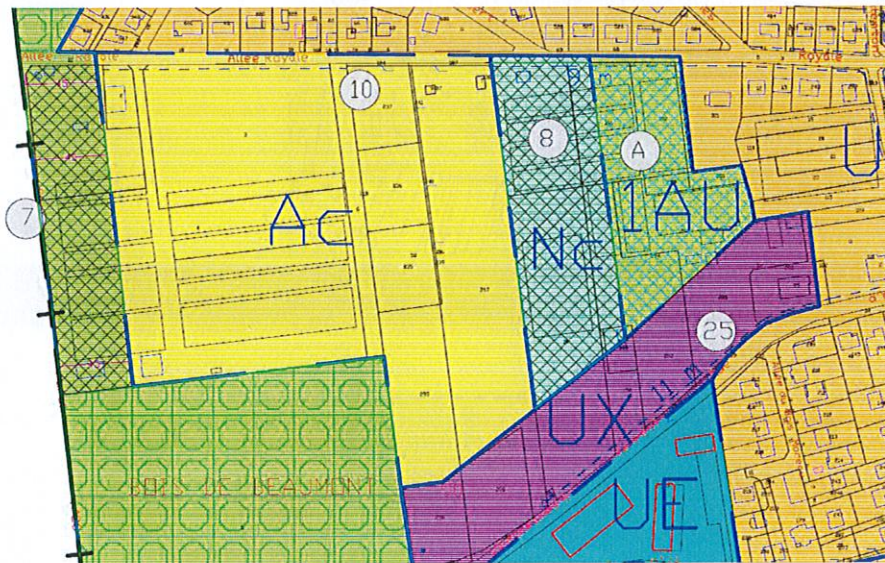
Les modifications et changements apportés



Plan de zonage actuel



Plan de zonage modifié



7. Continuité écologique	Commune	8 950 m ²
8. Aménagement d'un cimetière paysager	Commune	12 000 m ²
Emplacements réservés indicatifs		Bénéficiaire
A. Equipement scolaire ou sportif d'une surface de 3 000 m ²	Commune	10 000 m ²

 emplacement réservé indicatif

Le périmètre de sursis à statuer est supprimé.

Règlement de la zone 1AU	
Dispositions applicables à la zone 1AU	Dispositions applicables à la zone 1AU modifiées
<p>Il s'agit d'une zone à dominante naturelle (anciennes serres, notamment) et à vocation résidentielle. Elle est non urbanisée mais équipée en sa périphérie. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet en outre d'admettre des constructions.</p> <p>Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement.</p> <p>Art. L. 123-1.- Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</p> <p>Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6-1, L.332-9 (rappelés en annexe du règlement) et L.332-15 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement tend essentiellement à la cohérence avec les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette extension avec la ville, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.</p> <p>Dans le contexte de la présente élaboration de P.L.U, les schémas d'organisation des zones ouvertes à l'urbanisation ont été établis, inclus dans les orientations d'aménagement - sous forme de principes de composition urbaine - et rendus opposables, pour leurs aspects structurants, dans le règlement.</p> <p><i>Cette zone fait l'objet d'un périmètre d'étude, dans le cadre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.</i></p>	<p>Il s'agit d'une zone à dominante naturelle (anciennes serres, notamment) et à vocation résidentielle. Elle est non urbanisée et insuffisamment mais équipée en sa périphérie. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet en outre d'admettre des constructions.</p> <p>Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (par exemple : lotissements ou opérations de constructions groupées), dans le respect des dispositions mentionnées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les orientations d'aménagement.</p> <p>Art. L. 423-1, 151-2, L.151-6 et L.151-7 - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</p> <p>Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6-1, L.332-9 (rappelés en annexe du règlement) et L.332-15 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement tend essentiellement à la cohérence avec les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette extension avec la ville, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.</p> <p>Dans le contexte de la présente élaboration de P.L.U, les schémas d'organisation des zones ouvertes à l'urbanisation ont été établis, inclus dans les orientations d'aménagement - sous forme de principes de composition urbaine - et rendus opposables, pour leurs aspects structurants, dans le règlement.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'un périmètre d'étude, dans le cadre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.</p>
	Article 1AU 1 modifié
	- les sous-sols de toute construction sont interdits

Article 1AU 2	Article 1AU 2 modifié
<p>Les opérations d'ensemble, constructions et aménagements de toute nature, à vocation principale de logement, ne sont autorisés que sous réserve qu'ils portent sur une superficie au moins égale à 1 hectare et au plus égale à 3 hectares, pour une première opération à l'échelle du secteur considéré.</p>	<p>Les opérations d'ensemble, constructions et aménagements de toute nature, à vocation principale de logement, sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur. ne sont autorisés que sous réserve qu'ils portent sur une superficie au moins égale à 1 hectare et au plus égale à 3 hectares, pour une première opération à l'échelle du secteur considéré.</p>
Article 1AU 6	Article 1AU6 modifié
<p>Toute construction devra observer une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite ou à l'alignement actuel ou futur (dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme prévoit un élargissement de la voie)</p> <p>La partie de la construction principale destinée à abriter les emplacements de stationnement pourra être implantée à l'alignement, à la condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sa hauteur au faitage ne dépasse pas 2,50 m, - sa longueur perpendiculaire à la voie soit inférieure ou égale à 5,00 m. 	<p>Toute construction devra observer une marge de recul de 56 mètres minimum par rapport à la limite ou à l'alignement actuel ou futur (dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme prévoit un élargissement de la voie).</p> <p>La partie de la construction principale ou la construction annexe destinée à abriter les emplacements de stationnement pourra être implantée à l'alignement ou située dans la marge de recul de 6 mètres minimum, à la condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sa hauteur au faitage ne dépasse pas 2,50 m, - sa longueur perpendiculaire à la voie soit inférieure ou égale à 5,00 m.
Article 1AU 7	Article 1AU 7 modifié
<p><u>Par rapport aux limites perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique:</u></p> <p>Les constructions pourront être implantées en limite ou observer une marge de recul de 3,40 m au minimum.</p> <p><u>Par rapport aux limites parallèles à la voie publique :</u></p> <p>Les constructions devront observer une marge de recul de 8 m au minimum.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p><u>Constructions principales</u></p> <p>Par rapport aux limites perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique:</p> <p>Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est inférieure à 12,00 m, un retrait de 2,50 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.</p> <p>Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est égale ou supérieure à 12,00 m et inférieure à 18,00 m, un retrait de 3,40 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.</p> <p>Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est supérieure ou égale à 18,00 m, les constructions devront observer une marge de recul de 3,40 m par rapport aux deux limites séparatives.</p>	<p><u>Par rapport aux limites perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique: séparatives latérales</u></p> <p>Les constructions pourront devront être implantées en limite ou observer une marge de recul de 3,404 m au minimum.</p> <p><u>Par rapport aux limites de fond de parcelle parallèles à la voie publique :</u></p> <p>Les constructions devront observer une marge de recul de 810 m au minimum.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p><u>Constructions principales</u></p> <p>Par rapport aux limites perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique:</p> <p>Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est inférieure à 12,00 m, un retrait de 2,50 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.</p> <p>Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est égale ou supérieure à 12,00 m et inférieure à 18,00 m, un retrait de 3,40 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.</p> <p>Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est supérieure ou égale à 18,00 m, les constructions devront observer une marge de recul de 3,40 m par rapport aux deux limites séparatives.</p>

Règlement du secteur Nc créé
Article N 2
<p>Dispositions applicables au secteur N c : - Uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>
Article N 9
<p>En secteur Nc : l'emprise au sol des <i>bâtiments</i> est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.</p>
Article N 10
<p>En Nc, la hauteur à l'égout du toit des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres.</p>
Article N 11
<p>En Nc, les grillages d'aspect bordures parisiennes seront privilégiés.</p>

Règlement du secteur Ac créé
Article A 2 modifié
<p>Secteur A c :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, bâtiments et installations, classées ou non, directement nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement, aux besoins des activités agricoles. - Les constructions destinées à l'habitation d'une surface maximale hors œuvre nette de 150 m², dans la mesure où elles sont directement liées aux activités visées à l'alinéa précédent. - Les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, etc.).
Article 9 modifié
<p>Secteurs A a et A c :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère. - pour les autres constructions le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 15% de la surface du terrain ; de plus, les habitations nouvelles implantées indépendamment des bâtiments d'exploitation ne pourront excéder 150 m² de surface au sol.
Article A 11 modifié
<p>En secteurs A a et A b :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures bordant les voies sur rue ne peuvent comporter (par rapport au niveau de la voie ou du trottoir) de parties pleines sur plus de 1,20 m de hauteur, exception faite des piliers dont la section ne pourra excéder de 0,40 m x 0,40 m (les piliers ne devront et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type linteaux, maçonnerie ou équivalent). <p>En secteur A c : Les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être composées d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale respectant les dispositions ci-après. De plus des percées visuelles vers l'allée Royale doivent être conservées conformément à l'OAP. Enfin, un traitement qualitatif de la lisière avec la forêt doit être recherché conformément à l'OAP.</p> <p>Tous secteurs : La hauteur maximale de la clôture, à l'exclusion des piliers et portails, est limitée à 2,00 m au-dessus du terrain naturel de la propriété, hauteur prise côté rue.</p> <p>En cas de réfection d'un mur en pierre, la hauteur maximale de 2,00 m ne pourra être dépassée.</p>

Article A 13 modifié

En secteurs A a et A b :

La surface réservée aux espaces libres doit être conservée en pleine terre et représenter au moins 20% de la surface du terrain.

En secteur A c :

La surface réservée aux espaces libres doit être conservée en pleine terre et représenter au moins 80% de la surface du terrain, hors serres et châssis. Les accès aux terrains doivent obligatoirement être traités en matériaux drainants.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Le souhait de la commune est de privilégier la construction de logements en ville, et tout particulièrement en densifiant le centre-ville, permettant ainsi de limiter au maximum la consommation d'espaces naturels ou agricoles aux franges des espaces urbanisés, s'inscrivant ainsi dans la logique de zéro artificialisation nette.

C'est dans cette dynamique que la commune souhaite aujourd'hui réorienter l'évolution du secteur identifié en zone 1AU à l'actuel PLU, en développant un projet davantage en adéquation avec les orientations du PADD. En effet, ce dernier identifie sur ce secteur des friches économiques à réaffecter mais également des espaces verts et naturels à préserver (cf. extrait PADD ci-contre).



Les ajustements du PLU traduisent les nouvelles orientations pour ce secteur.

Ainsi, la zone 1AU est réduite uniquement aux franges des espaces déjà urbanisés (sur environ 1ha) et accueillera des logements ainsi qu'un équipement sportif ou scolaire (cf. emplacement réservé mis en place). Le règlement de l'actuelle zone 1AU a été légèrement ajusté (principalement concernant les règles d'implantation) de manière à garantir la réalisation de logements de type pavillonnaire, dans la continuité des formes urbaines présentes dans ce secteur, et correspondant aux besoins identifiés. Les sous-sols des constructions sont par ailleurs interdits par principe de précaution suite aux épisodes d'inondation rencontrés dernièrement à proximité immédiate du site. La règle d'emprise au sol a été maintenue à 25 % compte-tenu de la nature argileuse du sol.

Pour le reste, l'objectif est de conserver le caractère naturel et agricole du site, dans une logique de minimisation de l'artificialisation des sols, en particulier dans un secteur soumis à des risques d'inondation. En effet, si le secteur n'est pas en zone inondable (par débordement de cours d'eau), il a déjà subi des dégradations liées à des phénomènes de ruissellement suite aux épisodes pluvieux de l'été 2021. Il s'agit donc de limiter la population soumise à ces risques et de limiter le risque en tant que tel en préservant des terres perméables.

Aussi une zone naturelle Nc (environ 1ha) est instaurée pour la création d'un cimetière paysager qui a pour objectif de répondre à la fois à un besoin en termes d'équipement tout en conservant le caractère paysager du site. Le règlement a donc pour objectif de conserver le caractère paysager du site et encadre strictement la constructibilité (10% d'emprise au sol, 7m de hauteur à l'égout) pour les constructions nécessaires à ce type d'équipements (lieu de recueillement, sanitaires, locaux pour du matériel d'entretien, etc.). Ce classement en zone Nc s'accompagne de la mise en place d'un emplacement réservé permettant l'acquisition de ces terrains pour y aménager le cimetière paysager.

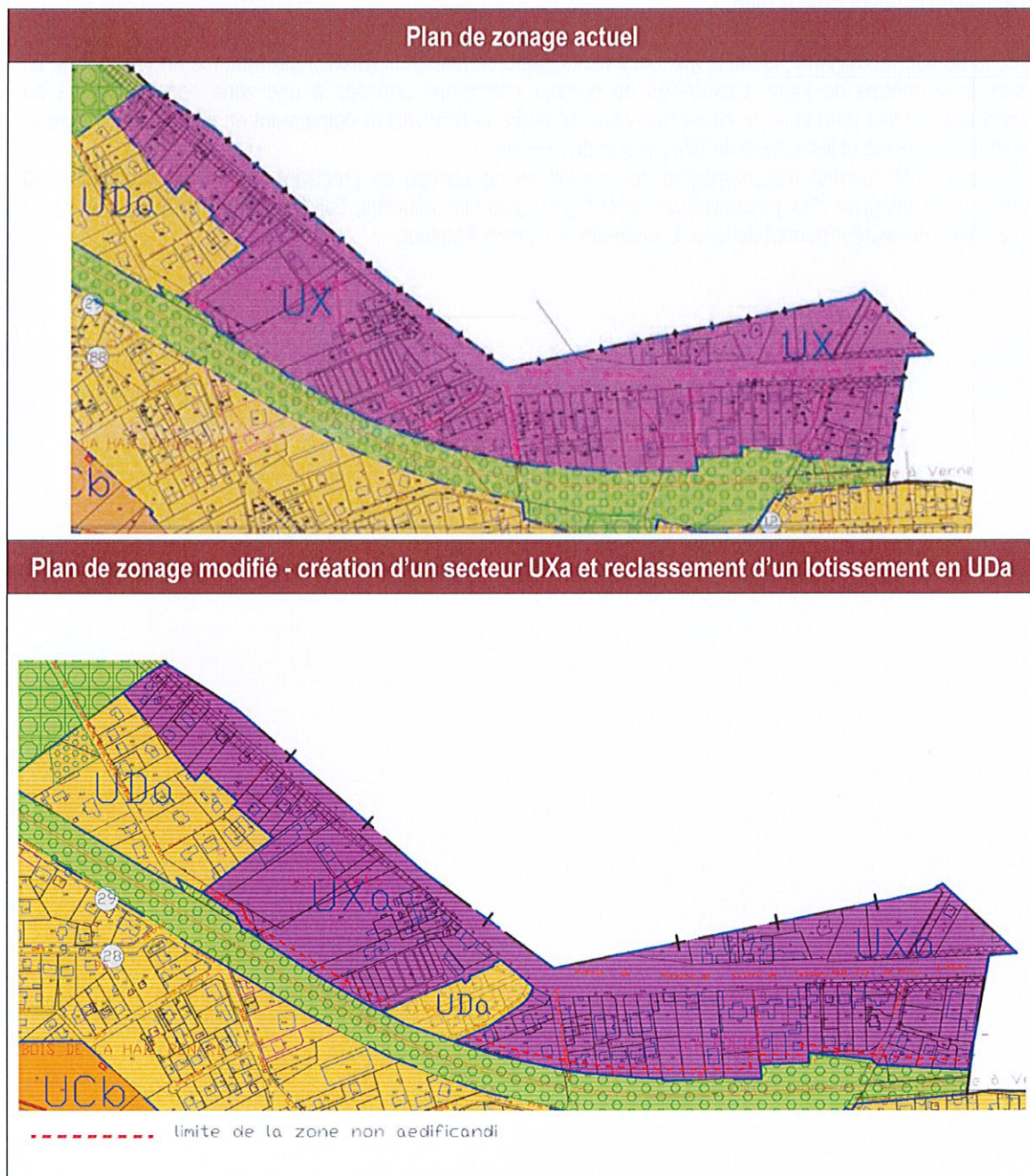
Une zone agricole A (environ 5ha) est également créée sur le reste du secteur. L'objectif est de développer ici une activité agricole biologique, en lien avec la ville et les quartiers environnants, et en particulier une zone de maraîchage. Le règlement a donc été adapté en permettant les constructions à usage agricole et les serres notamment. Plusieurs règles ont également été instaurées pour garantir un traitement paysager qualitatif de ces terrains et de la lisière avec la forêt.

Enfin, le corridor écologique, identifié aux documents supra communaux (SRCE) est renforcé en passant de 23 mètres à 45 mètres de large. L'extension du corridor écologique adossée à une zone agricole dédiée au maraîchage bio doit permettre de conserver voire d'étendre la biodiversité notamment en liant un pont entre le massif de l'arc boisé et les vallées du Réveillon et de l'Yerres.

La nouvelle OAP permet d'accompagner ces évolutions de zonage en précisant l'organisation générale du secteur et en intégrant des préconisations spécifiques (percées visuelles, liaisons douces arborées, etc.) La réorientation du secteur permet de lever le périmètre de sursis à statuer.

2. Favoriser la requalification urbaine des abords de la RN19

Les modifications et changements apportés



Les modifications et changements apportés

Règlement du secteur UXa créé
Article UX 1 modifié
En UXa : Sont interdites : <ul style="list-style-type: none">▪ Les habitations y compris les logements de gardiennage▪ Toutes constructions dans la zone non aedificandi de 10 mètres identifiée sur le document graphique
Article UX 2 modifié
- En secteur UXa : Les constructions destinées aux activités artisanales, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
Article UX 6 modifié
En secteur UXa : Toute construction devra être édifiée en recul de 8 mètres au minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou, pour les voies privées existantes desservant plusieurs propriétés par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.
Article UX 7 modifié
En secteur UXa : lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UDa, les constructions devront être implantées en retrait.
Article UX 9 modifié
En UXa : L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder 80%.
Article UX 12 modifié
Nombre minimum de places à réaliser : Constructions à usage de restauration : 1 place de stationnement par 5m ² de surface de salle de restauration
Lorsque les bâtiments neufs à usage d'activités sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement avec un minimum d'une place destinée aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçus de manière à pouvoir accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçus de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
En UXa, les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en revêtements perméables végétalisés (evergreen, dalle joints enherbés), de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UX 13 modifié

En UXa :

- la surface réservée aux espaces libres représentera au moins **10 %** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- la marge de recul de 8 mètres minimum imposée par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, hors accès, doit être traitée en espace vert planté et paysagé.
- le retrait imposée par rapport aux limites séparatives correspondant à une limite de zone avec la zone UDa, doit être traité en espace vert planté et paysagé.
- La zone non aedificandi de 10 mètres, identifiée sur le document graphique doit être conservée en pleine terre et traitée en espace paysagé. Les obligations concernant la pleine terre et la plantation d'arbres à haute tige doivent être réalisées prioritairement dans cette zone.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

L'urbanisation qui s'est développée le long de la RN19, en entrée de ville de la commune, est peu qualitative. Ce secteur disparate, accueillant du bâti ancien, quelques pavillons, et des activités diverses, fait l'objet d'attentions et la ville souhaite y engager une étude spécifique afin d'étudier sa possible évolution et requalification.

En attendant que cette réflexion aboutisse, la présente procédure de modification du PLU est l'occasion de procéder à un certain nombre d'ajustements ayant pour objectif, d'ores et déjà, de mieux encadrer les constructions et aménagements possibles.

Cela se traduit par la création d'un sous-secteur spécifique (UXa) au sein duquel les destinations autorisées ont été resserrées uniquement autour des activités artisanales, interdisant des destinations comme le logement ou les commerces qui sont de faible qualité ici.

Cela passe également par l'instauration de dispositions spécifiques qui permettent de mieux garantir la préservation et le traitement paysager des espaces situés en bordure de voie (retrait de 8 mètres imposé qui doit être traité en espace vert planté et paysagé) ou encore en frange de la zone N correspondant à la Tégéval (instauration d'une zone non aedificandi de 10 mètres qui doit être conservée en pleine terre et traitée en espace paysagé). Plusieurs dispositions permettent également d'assurer une transition qualitative et paysagère avec les ensembles résidentiels du secteur classés en zone UDa.

Un ajustement plus ponctuel du plan de zonage est également intégré. Celui-ci a pour objectif de classer le lotissement situé allée des Primevères en zone UD, bien plus cohérente et adaptée pour un secteur résidentiel comme celui-ci.

Enfin, il est proposé d'introduire une règle concernant le nombre de places de stationnement à réaliser pour les restaurants. En effet, la règle actuelle n'impose pas un nombre de place suffisant pour ce type d'activités, ce qui génère des désordres et encombrements des voies publiques.

3. Encadrer davantage la constructibilité de la zone Nhb

Les modifications et changements apportés

Règlement de la zone Nhb	
Article N 2 actuel	Article N2 modifié
<p><u>Sont admis dans le secteur Nha et Nhb :</u></p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes accolées ou non, dans la limite de 200m² de surface de plancher, sous réserve que la défense-incendie soit assurée (réserve de 120 m³ minimum), et que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.</p> <p>L'aménagement et l'extension, dans la limite de 30 % de surface de plancher, des constructions régulièrement autorisées, <i>ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, et les piscines.</i></p>	<p><u>Sont admis dans le secteur Nhb :</u></p> <p><i>L'aménagement et l'extension, dans la limite de 30 % de surface de plancher, des constructions à destination d'habitation régulièrement autorisées, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, et les piscines</i></p>

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La zone Nhb permettait une constructibilité peu compatible avec le caractère naturel de la zone. Si cette zone accueille des constructions aujourd'hui, la volonté dans le cadre de cette modification du PLU, est d'affirmer, là aussi dans la logique du zéro artificialisation nette, le caractère naturel et paysager de cette zone en encadrant davantage la constructibilité.

Ainsi, comme le Code de l'urbanisme le permet en zone naturelle N, les constructions existantes à destination d'habitation sont reconnues et le règlement permet des extensions ou la réalisation de constructions annexes. En revanche, toute nouvelle construction principale à destination d'habitation devient interdite.

4. Assurer une meilleure préservation du Réveillon et de ses berges

Les modifications et changements apportés



Règlement des zones N et UD
Article N 1 et UD 1 modifié
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sont interdites : toutes constructions dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon identifiée sur le document graphique
Articles N 11 et UD 11 modifiés
Dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux. Les clôtures pleines sont interdites.
Articles N 13 et UD 13 modifiés
<p>La zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, identifiée sur le document graphique doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservée en pleine terre, - obligatoirement plantée et les essences locales doivent être conservées.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Le Réveillon, cours d'eau qui traverse toute la commune, n'est pas concerné par un PPRi aujourd'hui. En attendant la mise en place d'un tel document, la commune souhaite renforcer la préservation de ce cours d'eau, de ses berges, mais aussi limiter les risques pour les riverains.

Aussi, une zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon, qui doit être conservée en pleine terre, a été identifiée sur le plan de zonage. Cette zone permettra de garantir la préservation des berges, permettre l'écoulement des eaux en cas de crue, et par la même occasion de limiter les risques en cas de crues. Les épisodes pluvieux récents et récurrents confirment la nécessité de prendre des mesures ad-hoc.

5. Instaurer des obligations en matière de production de logements locatifs sociaux

Les modifications et changements apportés

Règlement des zones UA, UB, UD, UF
Article UA 2, UB 2, UD 2, UF 2
En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements ou plus, devra comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La ville est aujourd'hui carencée sur un plan triennal en logements locatifs sociaux et souhaite donc mobiliser le PLU comme outil de développement du parc de logements locatifs sociaux. Ce document d'urbanisme aujourd'hui n'intègre aucun dispositif en faveur de la mixité sociale.

Aussi, une règle de mixité sociale est intégrée au sein des zones susceptibles d'accueillir des opérations suffisamment importantes. Celle-ci impose la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux pour toute opération de 5 logements ou plus.

Cette disposition permettra de combler le déficit en logements locatifs sociaux au cours des prochaines années et de se rapprocher des obligations fixées par la loi SRU.

6. Faciliter la création et le développement d'équipements publics

Les modifications et changements apportés

Règlement toutes zones
Article 6 modifié
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
Article 7 modifié
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
Article 8 modifié
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle
Article 9 modifié
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle
Article 10 modifié
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Des exceptions pourront être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou comportant des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 11 modifié
Les projets de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être conçus de manière à garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans leur environnement
Article 13 modifié
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Villecresnes connaît une croissance démographique importante depuis quelques années (troisième ville du département en termes de dynamique démographique) et la ville constate aujourd'hui que le niveau d'équipement doit être renforcé pour accompagner dans de bonnes conditions cette population supplémentaire. L'objet de la modification du PLU sur ce point est donc de faire en sorte que le document d'urbanisme ne constitue pas un frein au développement des équipements et services nécessaires mais au contraire qu'il facilite l'adaptation, l'agrandissement, voire la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif. C'est pourquoi des dispositions réglementaires spécifiques ont été instaurées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de manière transversale dans le règlement.

7. Améliorer la gestion et favoriser la création d'espaces dédiés à l'enlèvement des déchets ménagers et au stockage des encombrants

Les modifications et changements apportés

Règlement toutes zones
Article 4
Il devra être prévu pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.
Article 4 modifié
Il devra être prévu sur l'unité foncière, en dehors des voies de circulation piétonne et automobile , pour les immeubles collectifs d'habitation, les constructions comportant deux logements et plus , des locaux, espaces accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et des encombrants .
Article 6 modifié
Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées : - pour les espaces et locaux nécessaires à la gestion des déchets ménagers et des encombrants.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les règles en matière d'obligation de création d'espaces et/ou locaux dédiés au stockage et à l'enlèvement des déchets ménagers et encombrants et les règles concernant leurs implantations par rapport aux voies sont précisées afin d'éviter des désordres sur la voie publique et en faciliter la gestion quotidienne.

8. Procéder à des ajustements règlementaires ponctuels

A/ Les ajustements transversaux

De manière générale ces modifications visent à améliorer l'écriture de certaines règles, l'accessibilité du territoire, la prise en compte des eaux pluviales et la qualité du cadre de vie.

Les modifications et changements apportés

Règlement, dispositions générales, article 2
ARTICLE 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols [...]
Règlement modifié, dispositions générales, article 2
ARTICLE 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols [...] En application de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation : Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Il est proposé de rappeler les obligations en matière d'alimentation en circuit électrique et bornes de recharge pour les constructions à destination d'habitation et tout parc de stationnement afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables. A terme les espaces de parking devront être équipés sur la totalité des places notamment pour les places de parking dédiées aux activités économiques.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 1, toutes zones sauf UE
Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

Règlement modifié, article 1, toutes zones sauf UE

Les mobil-home, campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées ~~constituant un habitat permanent.~~

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les modifications proposées permettent d'interdire les mobil-home sur le territoire et de limiter le nombre de caravanes.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 3, zones UA, UB, UC, UD, UF et 1AU

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :

- 3,50 m pour un logement,
- 5,00 m pour deux à quatre logements,
- 6,40 m à partir de cinq logements.

Si la longueur de la voie est supérieure à 50,00 m il devra être prévu une aire de retournement pour les véhicules.

Règlement modifié, article 3, zones UA, UB, UC, UD, UF et 1AU

Les voies de desserte ne pourront être d'une largeur inférieure à :

- ~~3,50 m~~ 4 m pour un logement,
- ~~5,00 m pour deux à quatre logements,~~
- 6,40 m, à partir de ~~cinq~~ deux logements dont 5 m minimum de voirie et comprenant un cheminement piéton sécurisé.

Si la longueur de la voie est supérieure à ~~50,00 m~~ 40 m il devra être prévu une aire de retournement ~~pour les véhicules aux dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères de pouvoir faire demi-tour.~~

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les modifications proposées permettent d'améliorer l'accessibilité y compris pour les piétons et les personnes à mobilité réduite, sur l'ensemble du territoire.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 4, toutes zones

Le règlement impose le principe du « zéro rejet »: les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

Règlement modifié, article 4, Toutes zones

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » **sur la parcelle** : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.).

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les modifications proposées visent à rappeler que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle avec un principe de « zéro rejet » conformément aux prescriptions du SYAGE en vigueur.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 8, toutes zones

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à :

- 4,00 ou 8,00 mètres si la façade comporte des ouvertures d'éclairage à châssis mobile,
- à 3,00 mètres dans le cas contraire.

Règlement modifié, article 8, Toutes zones

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance qui les sépare au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 4,00 ou 8,00 mètres. ~~si la façade comporte des ouvertures d'éclairage à châssis mobile,~~
~~à 3,00 mètres dans le cas contraire.~~

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La règle est légèrement durcie afin de conserver des distances suffisantes entre les constructions sur un même terrain y compris pour les constructions à destination d'activités économiques, dans un objectif d'amélioration du cadre de vie et de conservation d'espaces perméables suffisants.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 12, zones UA, UB, UC, UD, UF et 1AU

Dimensions

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

Règlement modifié, article 12, zones UA, UB, UC, UD, UF et 1AU

Dimensions

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement devront être d'une longueur de 5,00 m pour une largeur de 2,50 m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.

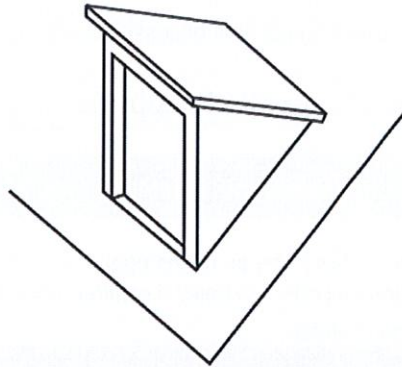
Les rampes d'accès au sous-sol à destination de stationnement ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les modifications proposées visent à améliorer l'accessibilité des constructions notamment en cas de construction d'habitat collectif.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 7, toutes zones
Les parties de construction édifiées en limite séparative devront rester aveugles.
Règlement modifié, article 7, toutes zones
Les parties de construction édifiées en limite séparative devront rester aveugles mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.
Règlement, article 11, toutes zones
Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public.
Règlement modifié, article 11, toutes zones
Dans tous les cas, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale qui devra être entretenue de façon à ne dépasser l'espace public. La plantation d'essences locales pour la composition de ces haies sera privilégiée.
Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
Règlement, article 11, toutes zones
Façades [...] Matériaux - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit. - Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, shingle, tôle ou plastique ondulé, sont interdits.
Règlement modifié, article 11, toutes zones
Façades Les façades latérales et postérieures y compris les pignons (façades aveugles) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Matériaux - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. est interdit sur toute construction y compris les annexes dont les abris de jardin. - Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, shingle, tôle ou plastique ondulé, sont interdits sauf pour les abris de jardin.
Règlement, article 11, toutes zones
Toitures - En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1m ²) et les ouvertures communément appelées « Chien-assis » sont interdites. Les lucarnes de plus grande dimension sont autorisées en attique. Ouverture de type « chien-assis » :

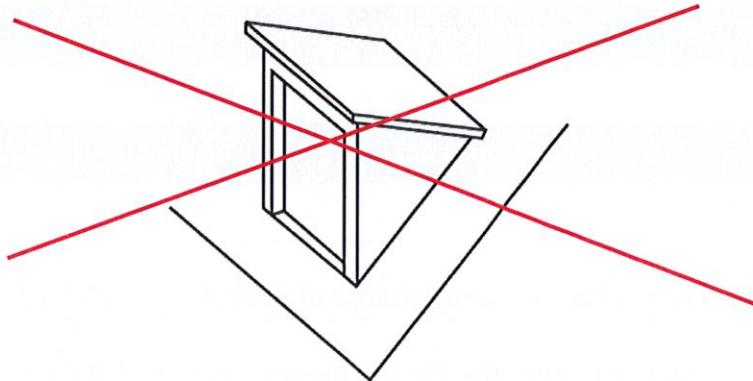


Règlement modifié, article 11, toutes zones

Toitures

- En toiture, les lucarnes de grande dimension (supérieures à 1m²) ~~et les ouvertures communément appelées « Chien-assis »~~ sont interdites ~~et les volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur~~. Les lucarnes de plus grande dimension sont autorisées en attique.

~~Ouverture de type « chien-assis » :~~



Exposé des motifs de changements apportés et justification

Dans un souci d'amélioration de qualité du cadre de vie, il est proposé que l'ensemble des façades bénéficient d'un traitement architectural et esthétique adapté. Néanmoins une souplesse est accordée sur les façades aveugles afin de permettre un apport de luminosité suffisante sans toutefois générer des vues. De même, les lucarnes de type chien assis ne sont plus interdites afin de répondre à la demande des habitants.

Par ailleurs, afin de préserver une végétation support de biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire, une disposition est introduite pour encourager le recours aux essences végétales locales pour la constitution des haies, et des passages pour la petite faune devront être prévus dans les clôtures.

B/ Les ajustements spécifiques à certaines zones

Des ajustements spécifiques à certaines zones sont nécessaires afin de mieux maîtriser l'évolution des quartiers.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 7, zone UA
Par ailleurs, en cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal : <ul style="list-style-type: none">- à 4,00 mètres, si la façade comporte des baies d'éclairément à châssis mobile ;- à 3,00 mètres, dans le cas contraire.
Règlement modifié, article 7, zone UA
Par ailleurs, en cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal : <ul style="list-style-type: none">- à 4,00 mètres 8,00 mètres, si la façade comporte des baies d'éclairément à châssis mobile ;- à 3,00 mètres 4,00 mètres, dans le cas contraire.
Règlement article 9, zone UA
L'emprise au sol des constructions en superstructures à usage d'habitation (annexes comprises) ne pourra excéder : 75 % de la surface du terrain. Toutefois, dans le cas de création ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 80%.
Règlement modifié, article 9, zone UA
En secteur UAa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain.
Règlement modifié, article 11, zone UA
Le projet devra s'intégrer dans le caractère architectural de la zone du cœur historique Briard de Villecresnes

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les distances de retrait sont augmentées afin de conserver des espaces libres, perméables dans le centre ancien et améliorer l'ensoleillement des constructions. Par ailleurs l'emprise au sol du secteur UAa est légèrement augmentée pour tenir compte de l'existant. Enfin afin de mieux préserver les caractéristiques briardes du centre ancien, une règle a été ajoutée.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 13, zone UB
La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation. La surface réservée à ces espaces représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

Règlement modifié, article 13, zone UB

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. L'abattage des plantations d'arbres lorsqu'il est nécessaire devra se faire avec compensation. La surface réservée à ces espaces représentera au moins 20% de la surface du terrain, dont la moitié devra être traitée en espace arboré, et sera conservée en pleine terre

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La modification ci-dessus a pour objectif de renforcer le couvert arboré sur la zone UB.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 11, zones UA, UD, 1AU

Abris de jardin

Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m²

Règlement modifié, article 11, zones UA, UD, 1AU

Abris de jardin

Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m²

Règlement modifié, article 2, zones UA,UB,UC, UD, 1AU, N

Abris de jardin

Leur surface de plancher devra être inférieure ou égale à 10 m²

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La disposition inscrite à l'article 11 est rebasculée en article 2 pour plus de cohérence avec l'objet de la règle. En zone N, la règle limitant la surface des abris de jardin autorisés est ajoutée par souci de cohérence avec le règlement des zones urbaines.

Les modifications et changements apportés

Règlement, articles 1 et 2, zone UD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone de maisons individuelles, implantées sur des parcelles de tailles variables.

Néanmoins peuvent y être autorisés, dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités.

Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c et UD d, identifiés en raison principalement de leur typologie de densité, et reprend dans son principe les contours de la zone UE du plan d'occupation des sols.

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UD 2.
- Les constructions destinées aux activités d'une surface de plancher de plus de 200 m²
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UD 4.

La zone UD est concernée par une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires (voir pièce 5.G). Dans cette partie de zone, les affouillements, exhaussements des sols et les aménagements sont interdits sauf ceux permettant de restaurer la fonctionnalité des zones humides et ceux nécessaires à la sécurité, à la salubrité publique et ceux déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique.

Sous réserve des dispositions de l'article UD 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires.
- Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme d'occupation des sols sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

- Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale, commerces, entrepôt, etc.) dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une surface de plancher au plus égale à 200 m².
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes interdites à l'article UD 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, etc.).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Règlement modifié, articles 1 et 2, zone UD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone de maisons individuelles, implantées sur des parcelles de tailles variables.

~~Néanmoins peuvent y être autorisés, dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces de détail et les petites activités.~~

Elle est constituée de quatre secteurs UD a, UD b, UD c et UD d, identifiés en raison principalement de leur typologie de densité, ~~et reprend dans son principe les contours de la zone UE du plan d'occupation des sols.~~

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- ~~Toutes constructions dans la zone non aedificandi de 20 mètres de part et d'autre des berges du Réveillon identifiée sur le document graphique~~
- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UD 2.
- ~~Les constructions destinées aux activités artisanales, commerciales et industrielles d'une surface de plancher de plus de 200 m²~~
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les **garages automobiles** et entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, **mobil-homes** et caravanes ~~isolées constituant un habitat permanent.~~
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau, assainissement, **gaz, électricité, etc.**) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UD 4.

La zone UD est concernée par une enveloppe d'alerte de zones humides prioritaires ~~(voir pièce 5.G)~~. Dans cette partie de zone, les **défrichements sans autorisation**, affouillements, exhaussements des sols et les aménagements sont **strictement** interdits sauf ceux permettant de restaurer la fonctionnalité des zones humides et ceux nécessaires à la sécurité, à la salubrité publique et ceux déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique.

Sous réserve des dispositions de l'article UD 2, sont cependant admises, sans que cette énumération soit limitative, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes **de moins de 10 m² d'emprise au sol.**
- Les constructions destinées au stationnement.
- Les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités tertiaires.
- ~~Les activités commerciales ainsi que les constructions à usage hôtelier.~~

Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan **local d'urbanisme d'occupation des sols** sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle privative.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements ou plus, devra comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux

- ~~— Les constructions destinées aux activités économiques (activité artisanale, commerces, entrepôt, etc.) dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une surface de plancher au plus égale à 200 m².~~
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation sous condition de ne pas excéder 10m² d'emprise au sol.
- ~~L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité économique, dans la mesure où, par leur aspect extérieur et leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.~~
- L'aménagement des installations même classées ou constructions existantes interdites à l'article UD 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, etc.).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Afin de conforter le caractère résidentiel des zones UD, certaines destinations non compatibles avec l'habitat et générant diverses nuisances ne seront plus autorisées.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 6 et 7, zone UD

Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique

[...]

Toute construction devra observer une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite ou à l'alignement actuel ou futur (dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme prévoit un élargissement de la voie).

[...]

Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Par rapport aux limites perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique :

Les constructions pourront être implantées en limite ou observer une marge de recul de 3,40 m au minimum.

Par rapport aux limites parallèles à la voie publique :

Les constructions devront observer une marge de recul de 8 m au minimum.

Dans tous les cas :

Les parties de construction édifiées en limite séparative devront rester aveugles.

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres. Les garages, les abris de jardin, les pools house, d'une hauteur au faitage maximale de 2,50 m, et d'une longueur maximale de 6 m ne sont pas pris en compte dans la longueur du pignon lorsqu'ils sont raccordés à la construction principale.

Dispositions particulières :

Constructions principales

Par rapport aux limites perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique :
Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est inférieure à 12,00 m, une marge de recul de 2,50 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.

Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est égale ou supérieure à 12,00 m et inférieure à 18,00 m, une marge de recul de 3,40 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.

Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est supérieure ou égale à 18,00 m, les constructions devront observer une marge de recul de 3,40 m par rapport aux deux limites séparatives.

Il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Toutefois, l'implantation des abris de jardin sur les limites parallèles à la voie publique est autorisée lorsque leur hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 m de hauteur.

Règlement modifié, article 6 et 7, zone UD

Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes ou non à la circulation publique

[...]

Toute construction devra observer une marge de recul de 5 mètres **minimum** par rapport à la limite ou à l'alignement actuel ou futur (dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme prévoit un élargissement de la voie).

[...]

Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Par rapport aux limites ~~séparatives latérales (perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique)~~ :

Les constructions pourront être implantées en limite ou observer une marge de recul de ~~3,40m~~ **4m** au minimum.

Par rapport aux limites ~~séparatives parallèles à la voie publique de fond de parcelle~~ :

Les constructions devront observer une marge de recul de 8 m au minimum.

Dans tous les cas :

Les parties de construction édifiées en limite séparative devront rester aveugles **mais peuvent comporter des entrées de lumière ne générant pas de vues.**

La longueur de chacun des pignons ou façade implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres. Les garages, les abris de jardin, les pools house, d'une hauteur au faîtage maximale de 2,50 m, et d'une longueur maximale de 6 m ne sont pas pris en compte dans la longueur du pignon lorsqu'ils sont raccordés à la construction principale.

Dispositions particulières :

Constructions principales

Par rapport aux limites ~~séparatives latérales (perpendiculaires à la voie publique ou privée, ouverte ou non à la circulation publique)~~ :

- Pour les unités foncières nouvelles créées à compter du 20/01/2012 :

Une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire sur une des limites séparatives latérales au choix, et une marge de recul de 1 mètre minimum est obligatoire sur les autres limites séparatives latérales.

- Pour les unités foncières existantes au 20/01/2012 :

Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est inférieure à 12,00 m, une marge de recul de 2,50 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.

Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est égale ou supérieure à 12,00 m et inférieure à 18,00 m, une marge de recul de 3,40 m au minimum par rapport à la limite séparative est obligatoire.

Si la largeur du terrain, au droit de la voie, est supérieure ou égale à 18,00 m, les constructions devront observer une marge de recul de 3,40 m par rapport aux deux limites séparatives.

Il pourra être autorisé en limite séparative, l'implantation d'une construction annexe dédiée au stationnement des véhicules limitée à 50 m² de surface au sol et d'une hauteur de 3,5 m maximum au point le plus haut.

Dans tous les cas, il ne pourra être dérogé à cette règle, même en cas de contrat de cour commune.

Les équipements techniques ex : « pompes à chaleur, climatiseurs, ... » devront respecter les mêmes règles que pour les constructions principales

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Afin de maintenir le caractère aéré des quartiers pavillonnaires de la zone UD et afin de conserver des espaces perméables et d'assurer un bon ensoleillement des constructions, les distances de retrait par rapport aux limites séparatives ont été légèrement augmentées.

Les modifications et changements apportés

Règlement zone UD
Article UD 9 - PLU actuel
L'emprise au sol des constructions en superstructures (annexes comprises) ne pourra excéder : Zone Uda : 25 %, Zone Udb : 55 %, Zone Udc : 40 %, Zone Udd : 20 %. Toutefois dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 10 % maximum de l'emprise existante.
Article UD 9 modifié
Toutefois dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 10 % maximum de l'emprise existante.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La souplesse de 10% maximum autorisée a conduit à déséquilibrer la part d'espaces bâtis et non bâtis dans les différents quartiers couverts par la zone UD. Cette souplesse est donc supprimée.

Les modifications et changements apportés

Règlement zone UD
Article UD 11 - PLU modifié
<p>En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant et aux paysages naturels et urbains. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.</p>
<p>Matériaux Les matériaux tels que, amiante-ciment, papier goudronné, tôle ou plastique ondulé, les imitations d'ardoises, sont interdits.</p>
<p>Toitures Les toitures-terrasses devront être végétalisées avec une épaisseur de terre végétale de 0,40 mètre minimum et 0,60 mètre minimum si les plantations envisagées demandent un apport de terre supérieur pour le bâtiment principal d'habitation et ne devront pas représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. (Sauf modification ou réfection de bâtiments existants, vérandas, bâtiments annexes et garages etc. où les toitures terrasses non végétalisées et les verrières sont autorisées.)</p> <p>Cependant ces types de toitures, ainsi que les toitures végétales, pourront être autorisés pour des motifs d'intégration architecturale ou en cas de modification ou réfection de bâtiments existants</p>

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Afin d'améliorer le cadre de vie et notamment dans les quartiers résidentiels, il est proposé certaines mesures visant mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions. Par ailleurs, dans un objectif de re-végétalisation des quartiers, des mesures concernant les toitures terrasses végétalisées sont intégrées.

Modifications et changements apportés

Règlement zone N
Article N 13 - PLU modifié
<ul style="list-style-type: none">- il est obligatoire de planter un arbre à haute tige d'essence locale par 100 m² de surface du terrain,- les haies végétales devront être composées de diverses essences locales.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Afin de mieux protéger le caractère naturel de la zone N et conserver les spécificités locales, il est proposé de fixer une obligation de plantation d'arbre à haute tige et d'essence locale.

C/ Autres ajustements transversales

Les modifications et changements apportés

Règlement	
Re-codification	
<u>Mise à jour des codifications des articles présents dans le dispositif réglementaires (zonage/règlement écrit)</u>	
EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	
Avant	Après
L.123-1-5 8°	L.151-41
L.123-1-5 7°	L.151-19 et L.151-23
L.123-1-9	L.152-3
L.130-1	L.113-1 et L.113-2
R.111-21	R.111-27
L.111-1-4	L.111-6 à L.111-10
L.123-1-5 16°	L.151-15
L.123-2b	L.151-41
L.123-2c	L.151-41
L.123-1-5 7°bis	L.151-16
L.123-5	L.152-4
R.123-1-10	R.151-21
R.123-9	R.151-39
R111-21	R.111-27
L.126-1	L.151-43
R.130-1 et suivants	R.421-23
R.123-5	R.151-18
R.123-6	R.151-20
R.123-7	R.151-22
R.123-8	R.151-24
L.123-17	L.151-2
L.111-6-1	L.111-19 à L111-21
L.332-7-1	abrogé
...	...

Art 5 superficie minimale des terrains - PLU actuel des zones UC, UD,UF et UX	Art 5 superficie minimale des terrains - PLU modifié des zones UC, UD, UF et UX
Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle. Sans objet
Art 4 Réseaux - PLU actuel	Art 4 modifié
DRIEE Île de France Service Police de l'Eau Cellule Paris Proche Couronne 10, rue Crillon 75194 PARIS cedex 04 Tél. : 01 71 28 45 00 Courriel: spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr	DRIEE Île de France DRIEE-IF / SPE Service Police de l'Eau Cellule Paris Proche Couronne 10, rue Crillon 12 Cours Lumière 75194 PARIS cedex 04 94307 VINCENNES Cedex Tél. : 01 71 28 45 00 46 96 Courriel: spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr cpsc.spe.driee-if@developpement-durable.gouv.fr

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Suite au décret du 28 décembre 2015, la codification du Code de l'Urbanisme a évolué. Il est donc procédé à l'ajustement des codifications des articles cités dans le règlement écrit et graphique. Cette actualisation des articles du Code de l'urbanisme entraîne des suppressions et des modifications de fond de certains articles cités en rappel dans les dispositions générales. Ainsi, afin de palier à ces modifications de fond, il est rappelé en dispositions générales plusieurs mentions concernant :

- La complémentarité des documents graphiques et des OAP avec le règlement écrit,
- Le respect du règlement en matière de publicité en vigueur pour tout nouveau commerce

Par ailleurs, l'article 5 ayant été supprimé par la loi ALUR, la rédaction a été uniformisée sur l'ensemble des zones.

