

Établissement Public Territorial GRAND PARIS GRAND EST

Commune de GOURNAY-SUR-MARNE
Plan local d'urbanisme

Modification n°1 Notice de présentation

27/05/2022



SOMMAIRE

1. Les objectifs de la modification n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne.....	4
1.1. Le PLU de Gournay-sur-Marne.	4
1.2. La modification n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne.....	4
2. La procédure de modification n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne.....	4
2.1. Le choix de la procédure de modification du PLU.....	4
2.2. Déroulement de la procédure de modification du PLU.	5
2.2.1. Engagement de la procédure.....	5
2.2.2. L'enquête publique.....	5
2.2.3. L'approbation de la modification.	6
3. Les modifications proposées.....	7
3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification.	7
3.2. Mise en compatibilité du PLU avec les objectifs de protection définis par le SAGE Marne Confluence.	7
3.2.1. Exposé des motifs des modifications proposées :	7
3.2.2. Détail des modifications proposées :	16
3.2.2.1. Modification du rapport de présentation - partie 2- État initial de l'environnement :	16
3.2.2.2. Modification du règlement, article 4, toutes zones.	22
3.2.2.3. Modification du règlement, article 12, toutes zones.	25
3.2.2.4. Modification du règlement, article 13, toutes zones.	25
3.2.2.5. Modification du règlement, article 1, zone N.	28
3.2.2.6. Modification du règlement, annexes.....	28
3.3. Prise en compte du risque inondation dans les dispositions réglementaires dans l'ensemble des zones du PLU.	39
3.3.1. Exposé des motifs des modifications proposées :	39
3.3.2. Détail des modifications proposées :	40
3.3.2.1. Modification du règlement, dispositions générales :	40
3.3.2.2. Modification du règlement, articles 1 et 2, toutes zones.	40
3.3.2.3. Modification du règlement, article 3, toutes zones.	41
3.3.2.4. Modification du règlement, article 4, toutes zones.	42
3.3.2.5. Modification du règlement, article 11, toutes zones.	43
3.3.2.6. Modification du règlement, lexique.....	44
3.3.2.7. Modification du plan de zonage.....	44
3.4. Prise en compte de jugements du Tribunal administratif de Montreuil.	53
3.4.1. Exposé des motifs des modifications proposées :	53
3.4.2. Détail des modifications proposées :	54
3.4.2.1. Modification du règlement, article UA.9.....	54

3.4.2.2. Modification du règlement, article UA.13.....	54
3.4.2.3. Modification du règlement, article UG.7.	55
3.5. Prise en compte des dispositions du règlement d’assainissement de Grand Paris Grand Est,	56
3.5.1. Exposé des motifs des modifications proposées :	56
3.5.2. Détail des modifications proposées :	56
3.5.2.1. Modification du rapport de présentation - partie 2- État initial de l’environnement	56
3.5.2.2. Modification du règlement, dispositions générales	58
3.5.2.3. Modification du règlement, article 4.....	59
3.6. Clarification et précision de la rédaction de plusieurs articles du règlement dans l’ensemble des zones du PLU.....	60
3.6.1. Exposé des motifs des modifications proposées :	60
3.6.2. Détail des modifications proposées :	64
3.6.2.1. Modification du règlement, dispositions générales.	64
3.6.2.2. Modification du règlement, article 1, zones UA, UB, UG et N.....	65
3.6.2.3. Modification du règlement, article 2, toutes zones.	66
3.6.2.4. Modification du règlement, article 6, toutes zones.	68
3.6.2.5. Modification du règlement, article 7, zones UA, UB et UG	71
3.6.2.6. Modification du règlement, article 8, toutes zones.	77
3.6.2.7. Modification du règlement, article 9, zones UB, UG, UI et N.	78
3.6.2.8. Modification du règlement, article 10, toutes zones.	80
3.6.2.9. Modification du règlement, article 11, toutes zones.	84
3.6.2.10. Modification du règlement, article 12, toutes zones.	91
3.6.2.11. Modification du règlement, article 13, toutes zones.	98
3.6.2.12. Modification du règlement, article 16, toutes zones.	101
3.6.2.13. Modification du règlement, lexique.....	101
3.7. Modifications des orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	103
3.7.1. Exposé des motifs des modifications proposées :	103
3.7.2. Détail des modifications proposées :	103
4. Incidences sur l’environnement des modifications proposées	105

1. Les objectifs de la modification n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne.

1.1. Le PLU de Gournay-sur-Marne.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gournay-sur-Marne a été approuvé le 18 octobre 2016 par le conseil de territoire de Grand Paris Grand Est. En accord avec la commune, l'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est, compétent en matière d'élaboration et d'évolution des PLU des communes membres depuis le 1^{er} janvier 2016, a engagé une procédure d'évolution du PLU de Gournay-sur-Marne.

1.2. La modification n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne.

La modification n° 1 du PLU de Gournay-sur-Marne a été prescrite par l'arrêté 2022-015 du 30 mai 2022. Elle a pour objectifs :

- la mise en compatibilité le PLU de Gournay-sur-Marne avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence,
- le renforcement de la prise en compte du risque inondation dans les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones du PLU de Gournay-sur-Marne,
- la modification de la rédaction des articles UA.9, UA.13 et UG.7 du règlement du PLU de Gournay-sur-Marne pour tenir compte de jugements rendus par le Tribunal administratif de Montreuil,
- l'intégration au PLU de Gournay-sur-Marne des dispositions du règlement du service d'assainissement de Grand Paris Grand Est,
- la clarification et la précision de la rédaction de plusieurs articles du règlement dans l'ensemble des zones urbaines du PLU de Gournay-sur-Marne,
- la suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne, le classement en zone UG du terrain couvert par l'OAP et la protection du boisement et la mare situés sur ce terrain.

2. La procédure de modification n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne.

2.1. Le choix de la procédure de modification du PLU.

Les évolutions proposées du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision du plan local d'urbanisme défini à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Elles relèvent de la procédure de modification du plan local d'urbanisme, qui conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsqu'il s'agit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de modification est soumis à enquête publique, dans le cadre de la procédure de modification de droit commune prévue aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

2.2. Déroulement de la procédure de modification du PLU.

2.2.1. Engagement de la procédure.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'EPT Grand Paris Grand Est qui établit le projet de modification. Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est notifie le projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 à L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPT Grand Paris Grand Est.

2.2.2. L'enquête publique.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est saisit le président du tribunal administratif de Montreuil en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

Après consultation du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, le projet de modification du Plan local d'urbanisme est soumis à enquête par arrêté du président de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Un avis informant de l'organisation de l'enquête publique est publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis est également publié par voie d'affiches 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre tenu à sa disposition. Il peut également les adresser par correspondances adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ou bien à l'adresse électronique indiquée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Le public peut également faire part de ses observations et propositions au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête lors des permanences prévues à cet effet.

À l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre dans la huitaine, le président de l'EPT Grand Paris Grand Est et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables assorties de réserves ou de

recommandations, ou défavorables au projet. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont transmis au président de l'EPT Grand Paris Grand Est dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions est tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture du département.

2.2.3. L'approbation de la modification.

À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par le code de l'urbanisme. Elle devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

3. Les modifications proposées.

3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification.

La modification n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne porte sur les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, partie 2 - État initial de l'environnement
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement (règlement écrit et graphique)

Les autres pièces du PLU de Gournay-sur-Marne ne sont pas modifiées.

3.2. Mise en compatibilité du PLU avec les objectifs de protection définis par le SAGE Marne Confluence.

3.2.1. Exposé des motifs des modifications proposées :

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un outil de planification de l'eau. Institué pour un sous-bassin, ou un groupement de sous-bassins correspondant à une unité hydrographique cohérente, il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le SAGE Marne Confluence a été approuvé le 2 janvier 2018. Il peut être consulté sur le site internet <http://www.sage-marne-confluence.fr/>.

Le plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne-Confluence, en application des articles L.131-1 et L.131-6 du code de l'urbanisme. La notion de compatibilité est définie par la jurisprudence. Un document d'urbanisme est compatible avec un document de portée normative supérieure lorsque ses dispositions ne contrarient pas les orientations générales et les objectifs du document supérieur.

Le plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE Marne Confluence repose sur 6 objectifs généraux visant à assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques, déclinés en 24 sous-objectifs. A ces objectifs généraux sont associées 83 dispositions qui correspondent à la déclinaison opérationnelle de la stratégie et des objectifs généraux du SAGE.

Les dispositions du SAGE Marne Confluence sont de trois ordres :

- Les dispositions de compatibilité, qui s'imposent notamment aux documents de planification, dont les PLU. Ces documents doivent être compatibles avec ces dispositions ;
- Les recommandations, qui reposent sur la volonté des acteurs à s'engager dans l'application du SAGE, mais n'ont pas de portée juridique contraignantes ;
- Les actions volontaires, concernant des actions concrètes à mener, sans portée juridique contraignante.

Les dispositions du SAGE Marne Confluence avec lesquelles le PLU de Gournay-sur-Marne doit être compatible sont présentées ci-dessous, avec une analyse du contenu du PLU en vigueur au regard de sa compatibilité avec le SAGE Marne Confluence et, le cas échéant, une proposition de modification du PLU.

Ces propositions de modifications sont détaillées au paragraphe 3.3.1.2.

Le PLU de Gournay-sur-Marne doit être compatible avec les dispositions suivantes du SAGE Marne-Confluence :

- **Objectif général 1** : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence.

- **Sous-objectif 1.1** : Faire du SAGE un outil d'intégration effectif de la gestion de l'eau, des milieux et des continuités écologiques avec le développement et l'aménagement, en s'appuyant sur l'entrée paysagère.

- Disposition 111 : Intégrer les objectifs du SAGE dans les documents d'urbanisme.

Portée de la disposition :

Il s'agit de répondre à l'obligation de compatibilité prescrite par le code de l'urbanisme.

Proposition de mise en compatibilité du PLU de Gournay-sur-Marne :

Le paragraphe de l'état initial de l'environnement consacré au SAGE Marne Confluence - est complété et mis à jour.

- **Sous-objectif 1.2** : Valoriser les paysages identitaires de l'eau et favoriser leur appropriation par les aménageurs et les habitants

- Disposition 123 : Intégrer des objectifs de qualité paysagère liés à l'eau dans les documents d'urbanisme.

Portée de la disposition :

Les objectifs de qualité paysagère liés à l'eau impliquent notamment :

- la mise en valeur des paysages identitaires de l'eau,
- la préservation des zones de sensibilité paysagère,
- le cadrage de la qualité paysagère des zones humides, des berges, ripisylves et accès à l'eau,
- la préservation des espaces ouverts et des zones de respiration en milieu urbain, particulièrement en zone inondable,
- l'intégration des trames vertes et bleues au sein des zones urbaines en développant les principes écologiques et paysagers d'eau et de nature en ville.

Contenu du PLU de Gournay-sur-Marne en vigueur :

Le PADD comprend plusieurs orientations qui participent à l'intégration des objectifs de qualité paysagère liés à l'eau :

- Mettre en valeur les différents points de vue et perspectives sur la commune : Ces points de vue et perspectives sont identifiés sur la cartographie de l'axe 3 du PADD - La préservation du cadre de vie des gournaysiens -
- Préserver les espaces verts qui participent au patrimoine naturel et paysager de Gournay-sur-Marne : Les bords de marne, les cœurs d'îlots végétalisés, le parc de la Mairie etc.

Le règlement inscrit la quasi-totalité des berges de la Marne en zone naturelle N ou Ni, à l'exception des abords immédiats du pont de Gournay. Les boisements des berges sont protégés au titre des espaces boisés classés.

Conclusion : Le PLU de Gournay-sur-Marne intègre des objectifs de qualité paysagère liés à l'eau.

- **Sous-objectif 1.3** : Intégrer la problématique du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire et rendre lisible l'eau dans la ville en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages.

- Disposition 131 : Élaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales, aux échelles adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE.

Portée de la disposition :

Les zonages pluviaux prévus à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ces zonages pluviaux doivent être annexés au PLU, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales, et notamment celles relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, « règle du zéro rejet », et à la limitation du débit des rejets dans le réseau public doivent être intégrées au règlement du PLU.

Ces règles trouvent leur place dans les articles 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux, les articles 12 - stationnement - et les articles 13 - espaces verts et plantation.

Dispositions du PLU de Gournay-sur-Marne en vigueur :

L'élaboration des zonages pluviaux est une compétence de l'EPT Grand Paris Grand Est. Le zonage pluvial de Grand Paris Grand Est sera approuvé en 2022. Dans cette attente, le règlement d'assainissement de Grand Paris Grand Est rend applicable le zonage pluvial du Département de Seine-Saint-Denis. Dans tous des zones, l'article 4 du règlement du contient des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à la limitation du débit des rejets dans le réseau public.

Proposition de mise en compatibilité du PLU de Gournay-sur-Marne :

Dans le rapport de présentation, l'état initial de l'environnement est complété par des éléments sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le zonage pluvial du départemental.

Les dispositions du règlement relatives à la gestion des eaux pluviales (article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement), au stationnement (article 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement) et aux espaces libres et plantations (article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation) sont complétées pour répondre aux objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle fixés par le SAGE Marne Confluence.

Le zonage pluvial du département de Seine-Saint-Denis est annexé au PLU.

- **Sous-objectif 1.4** : Préserver, restaurer et recréer des milieux humides sur l'ensemble du territoire Marne Confluence, dans la perspective d'une trame verte et bleue fonctionnelle, intégrant la prévention du ruissellement et les identités paysagères liées à l'eau.

- Disposition 141 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme.

Portée de la disposition :

Les zones humides doivent être protégées en surfaces et en fonctionnalités. Elles doivent être préservées de tous travaux (assèchement, remblaiement...), de nature à nuire à leurs fonctionnalités.

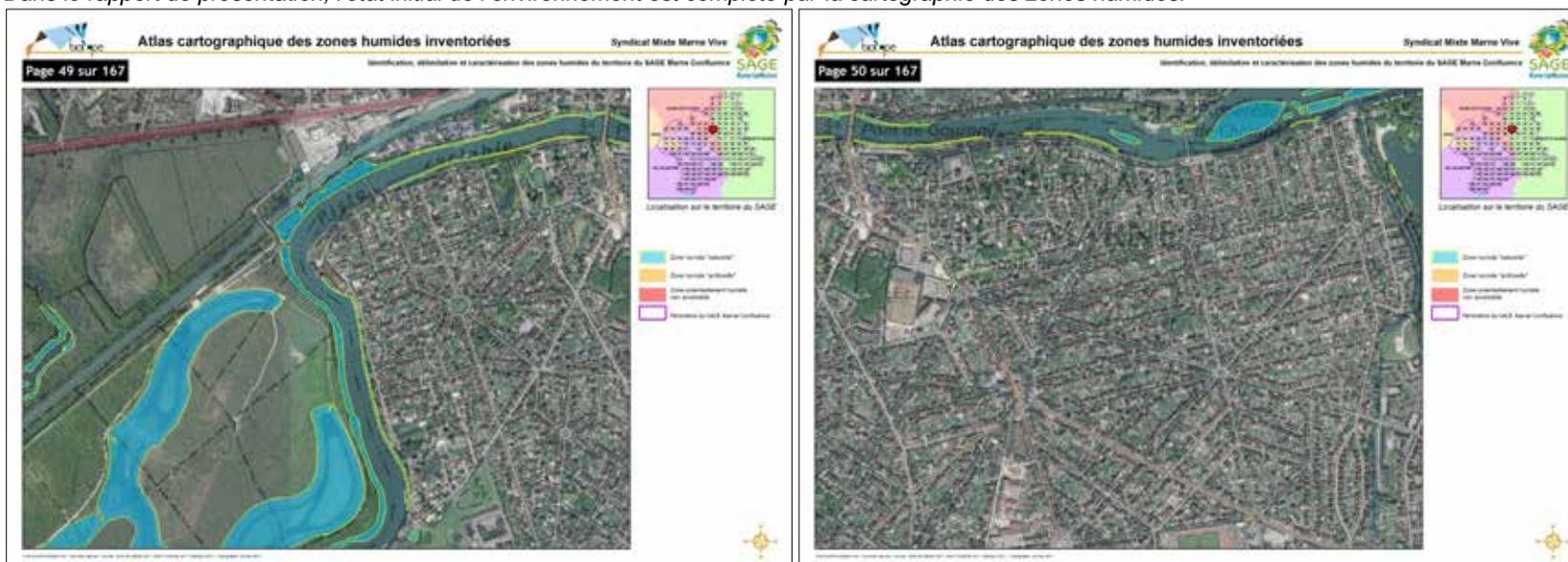
Contenu de PLU de Gournay-sur-Marne en vigueur :

Le syndicat Marne-Vive a réalisé un Atlas cartographique des zones humides inventoriées sur le territoire du SAGE Marne. Les zones humides inventoriées sur le territoire de Gournay-sur-Marne sont représentées aux pages 49 et 50 de l'atlas, reproduites ci-dessous.

Les zones humides inventoriées sur le territoire de Gournay-sur-Marne sont inscrites en zone naturelle N au règlement et au plan de zonage du PLU de Gournay-sur-Marne. Les boisements de la ripisylve sont inscrits en espaces boisés classés. Ces dispositions sont de nature à protéger les zones humides inventoriées.

Proposition de mise en compatibilité du PLU de Gournay-sur-Marne :

Dans le rapport de présentation, l'état initial de l'environnement est complété par la cartographie des zones humides.



L'article N1 du règlement - Occupations et utilisations du sol interdites est complétée par : « Les aménagements et constructions qui auraient pour effet la destruction de zones humides sont interdits. »

- **Objectif général 2** : Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE¹.

- **Sous-objectif 2.1** : Fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des systèmes d'assainissement pour supprimer les rejets permanents de temps sec et réduire les rejets de temps de pluie.

- Disposition 216 : Prendre en compte dans les documents d'urbanisme les capacités effectives des dispositifs d'assainissement et les impacts cumulés que peuvent supporter les milieux récepteurs.

Portée de la disposition :

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les capacités structurelles et fonctionnelles des dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, la sensibilité des milieux récepteurs et des niveaux de protection contre les débordements par ruissellement. Il s'agit notamment de ne pas dégrader le fonctionnement du réseau et des stations d'épurations, de ne pas induire de dégradation des milieux récepteurs et de ne pas induire de coûts de travaux d'adaptation des réseaux d'assainissement excessifs.

Dispositions du PLU de Gournay-sur-Marne en vigueur :

Le réseau d'assainissement de Gournay-sur-Marne est de type séparatif.

Eaux usées :

Toutes les rues de la commune sont équipées d'un réseau de collecte des eaux usées, géré par Grand Paris Grand Est. Ce réseau est relié aux canalisations de transport du SIAAP qui les achemine vers l'usine d'épuration Marne Aval, à Noisy-le-Grand. Le SIAAP assure la modernisation et l'augmentation de la capacité de traitement des usines d'épuration de son territoire.

Dans toutes les zones, le règlement du PLU impose que les constructions engendrant des eaux usées soient raccordées au réseau de collecte. Toutefois, le règlement du PLU prévoit également un dispositif dérogatoire permettant la mise en place de dispositifs d'assainissement individuel, non conforme avec la réglementation.

Eaux pluviales :

Les réseaux de collecte des eaux pluviales se rejettent en Marne. Les dispositions de gestion des eaux pluviales à la parcelle introduites dans le PLU par la présente modification (Cf. Disposition 131 ci-dessus) participent à la protection du milieu récepteur en limitant les rejets en Marne lors des pluies courantes.

Proposition de mise en compatibilité du PLU de Gournay-sur-Marne :

Eaux usées : Le dispositif dérogatoire permettant la mise en place de dispositif d'assainissement individuel est supprimé du règlement.

Eaux pluviales : Voir la disposition 131 ci-dessus.

¹ Directive-Cadre sur l'Eau.

- **Objectif général 3** : Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages.

- **Sous-objectif 3.1** : Améliorer la dynamique fluviale et l'hydromorphologie de la Marne, dans le respect des identités paysagères liées à l'eau.

- Disposition 313 : Préserver les fonctionnalités hydraulique, écologique et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne.

Portée de la disposition :

Conformément au plan de prévention des risques d'inondation de la Marne en Seine-Saint-Denis (PPRI), préserver de toute urbanisation et de tout aménagement pouvant modifier leurs fonctionnalités.

Dispositions du PLU de Gournay-sur-Marne en vigueur :

Les zones d'expansion des crues de la Marne délimitées par le PPRI sont inscrites en zone naturelle N ou Ni au règlement et au plan de zonage du PLU. Les dispositions de la zone N sont de nature à préserver les fonctionnalités hydrauliques, écologiques et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne. Dans tous les cas, les interdictions et les prescriptions définies par le PPRI s'imposent aux projets de construction ou d'aménagement dans la zone d'expansion des crues.

Conclusion : Les dispositions du PLU de Gournay-sur-Marne préservent les fonctionnalités hydrauliques, écologiques et la qualité paysagère des zones d'expansion des crues de la Marne.

- **Objectif général 4** : Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale.

- **Sous-objectif 4.2** : Restaurer l'hydromorphologie et la qualité écologique des affluents, dans le respect des identités paysagères liées à l'eau et en suscitant l'adhésion des populations.

- Disposition 422 : Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineurs et majeurs des cours d'eau via les documents d'urbanisme.

Portée de la disposition :

Cette disposition concerne les communes traversées par un affluents de la Marne. Gournay-sur-Marne n'est pas traversée par un affluent de la Marne.

Conclusion : Cette disposition ne s'applique pas au PLU de Gournay-sur-Marne.

- **Sous-objectif 4.4** : Garder la mémoire et favoriser la réouverture des anciens rus, en tenant compte des objectifs de qualité écologique et paysagère, ainsi que des contraintes hydrauliques.

- Disposition 441 : Inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme.

Portée de la disposition :

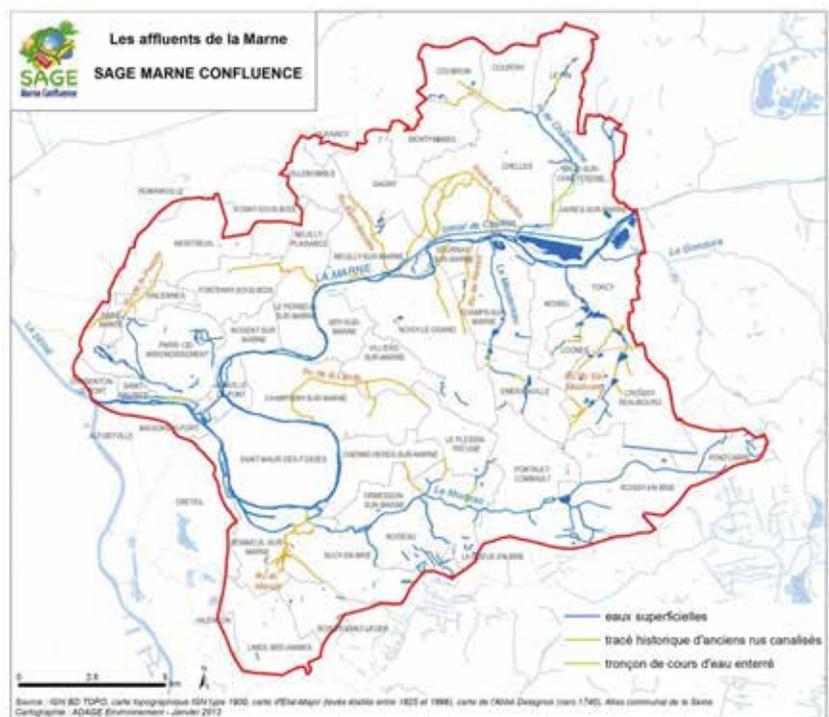
L'objectif est que le tracé des anciens rus, canalisés et intégrés au réseau d'assainissement, soit inscrit dans les documents d'urbanisme, en vue de leur potentielle réouverture.

Contenu du PLU de Gournay-sur-Marne en vigueur :

Le rapport de présentation, dans sa partie sur l'état initial de l'environnement, indique, au chapitre sur la ressource en eau, que les anciens rus (ru de Nesle, ru des Grammonts, ru de la Malnoue) sont aujourd'hui transformés en réseau d'eaux pluviales qui se rejettent en Marne.

Proposition de mise en compatibilité du PLU de Gournay-sur-Marne :

En l'absence de cartographie plus précise du tracé de ces anciens rus, la carte des affluents de la Marne du SAGE Marne Confluence, indiquant le tracé historique d'anciens rus canalisés, est insérée à l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation. Le tracé de ces anciens rus traverse des secteurs urbanisés de la commune, leur réouverture, si elle est possible, ne pourra être envisagée qu'à très long terme. En l'absence de cartographie plus précise du tracé des anciens rus, les marges de retrait préconisées par la disposition ne sont pas intégrées au PLU.



- **Objectif général 5** : Se réappropriier les bords de marne et du canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022, dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques.

- **Sous objectif 5.1** : Assurer le droit d'accès et la cohabitation harmonieuse des usages le long des berges de la Marne et du canal de Chelles.

- Disposition 513 : Identifier et formaliser la spécificité des bords de Marne dans les documents d'urbanisme.

Portée de la disposition :

Les dispositions du PLU portant sur les bords de Marne (domaine public fluvial, parcelles frappées de servitudes de halage, de marchepied et de pêche, et plus largement les espaces ouverts compris entre le front bâti et la rivière) doivent être compatibles avec les objectifs généraux du SAGE.

Contenu du PLU de Gournay-sur-Marne en vigueur :

Le PADD comprend des orientations prenant en compte la spécificité des bords de Marne :

Au titre de l'axe 2 - Développer le tissu économique et commerçant local :

- Développer une offre touristique en lien avec la Marne et le parc départemental de la Haute-Île,
- Réaffirmer les bords de la Marne comme espaces de loisirs privilégiés à Gournay-sur-Marne,
- Développer l'offre de loisirs et réaménager un espace sur l'ancien site de la Plage.

Au titre de l'axe 3 - la préservation du cadre de vie des Gournaysiens :

- Mettre en valeur les différents points de vue et perspectives sur la commune,
- Préserver un accès rapide, aisé et sécurisé aux espaces naturels des bords de Marne,
- Préserver les espaces verts, qui participent au patrimoine naturel et paysager de Gournay-sur-Marne : les bords de Marne, les cœurs d'îlots végétalisés, le parc de la Mairie, etc.,
- Permettre la création d'itinéraires de promenade, favorisant l'utilisation des modes de transport doux qui soutiendraient les connexions entre le patrimoine bâti de la commune et le patrimoine naturel qui l'entoure (bords de Marne, parc départemental de la Haute-Île).

Les OAP portent sur des périmètres situés en bord de Marne (OAP site de la Plage) ou en continuité avec les bords de Marne (OAP site de la maison de retraite) :

- L'OAP site de la Plage vise à reconquérir ce site délaissé avec des aménagements de loisirs associés à des espaces verts valorisant la ripisylve et participant au renforcement de la trame verte et des continuités écologiques.
- L'OAP site de la maison de retraite vise à permettre la réalisation de cet équipement en préservant les qualités paysagères du site arboré, en continuité des bords de Marne et du parc de la Mairie.

Le règlement et le plan de zonage inscrivent la quasi-totalité des bords de Marne en zone naturelle N ou Ni, à l'exception des abords immédiats du pont de Gournay. Les boisements des berges sont protégés au titre des espaces boisés classés.

Conclusion : La spécificité des bords de Marne est identifiée et formalisée dans le PLU de Gournay-sur-Marne.

Les modifications destinées à mettre le PLU de Gournay-sur-Marne en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence sont les suivantes :

- Le rapport de présentation, partie 2, État initial de l'environnement, est complété et mis à jour (3.2.1.1.) :

- le paragraphe sur le réseau hydrographique est complété par la cartographie des anciens rus présents sur le territoire (Disposition 441 du SAGE Marne Confluence),
- le paragraphe sur les milieux naturels est complété par la cartographie des zones humides (Disposition 141 du SAGE Marne Confluence),
- le paragraphe sur le SAGE Marne Confluence est mis à jour et complété (Disposition 111 du SAGE Marne Confluence),
- paragraphe sur l'assainissement est complété par des éléments sur la gestion des eaux pluviales et le zonage pluvial départemental (Disposition 131 du SAGE Marne Confluence).

- L'article 4 du règlement - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement - est modifié dans toutes les zones pour intégrer les dispositions relatives à la gestion à la parcelle des eaux pluviales, intégrant la règle du « zéro rejet », compatible avec la disposition 131 du SAGE Marne Confluence, en cohérence avec le règlement du service public d'assainissement de l'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est (3.2.1.2.).

- L'article 12 du règlement - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement - est complété dans toutes les zones pour demander la prise en compte la gestion des eaux pluviales dans la conception des aires de stationnement et des circulations (3.2.1.3.).

- L'article 13 du règlement - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations - est complété (3.2.1.4.) :

- En zone UA et en zone UB, et en zone UI, pour introduire une superficie minimale d'espaces verts en pleine terre, de 25 % de la superficie de l'unité foncière en zone UA, 40 % de la superficie de l'unité foncière en secteur UAa, en zone UB et en zone UI.
- En zone UG, la superficie minimale des espaces verts en pleine terre est augmentée de 25 % à 40 % de la superficie de l'unité foncière.
- dans toutes les zones pour demander la prise en compte la gestion des eaux pluviales dans la conception des espaces extérieurs.

- En zone N, l'article 1 du règlement - Occupation et utilisations du sols interdites - est complété pour interdire les aménagements et constructions qui auraient pour effet la destruction de zones humides - Disposition 141 du SAGE Marne Confluence (3.2.1.5.).

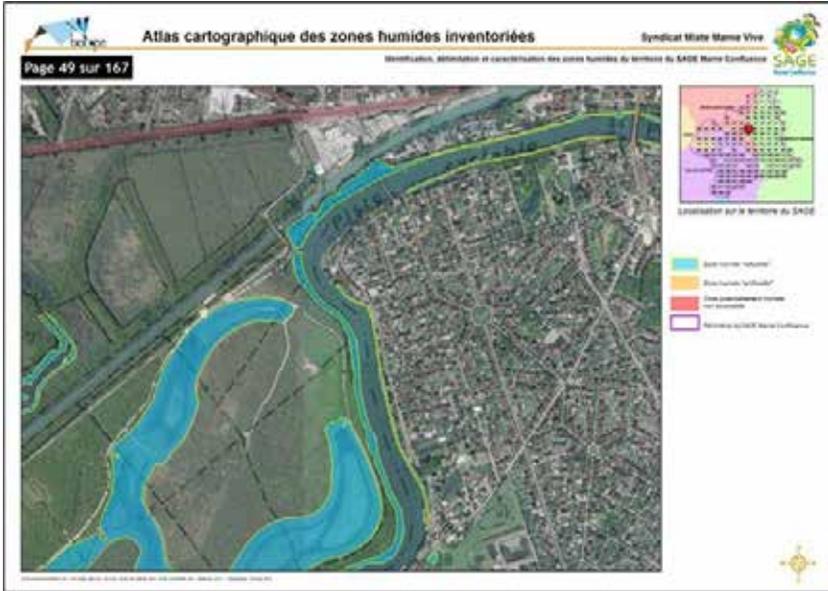
- Le zonage pluvial départemental, applicable à la gestion des eaux pluviales, et l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence, applicables aux IOTA (rubrique 2.1.5.0.) et aux ICPE sont annexés au règlement (3.2.1.6.).

3.2.2. Détail des modifications proposées :

3.2.2.1. Modification du rapport de présentation - partie 2- État initial de l'environnement :

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.	Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.
<p>A. Données physiques</p> <p>1. La géologie</p> <p>.../...</p> <p>2. La topographie</p> <p>.../..</p> <p>3. L'hydrographie</p> <p>a. Le réseau hydrographique</p> <p>La Marne est une rivière "lente", dont le débit moyen à son confluent avec la Seine est de l'ordre de 93 m3/s. Soumise au régime fluvial océanique, la Marne atteint son plus haut niveau en période d'hiver et l'étiage en été. Elle subit des crues de plus ou moins grande importance, les principales étant celles de 1910, 1924 et 1955. Le débit d'une crue décennale est de l'ordre de 750 m3/s relevé à Noisiel.</p> <p>La zone inondable coïncide avec le lit majeur de la Marne. La zone d'étalement des crues est particulièrement importante dans les lobes de méandres et le long de la rivière. Elle concerne à Gournay-sur-Marne environ 80 % du territoire communal.</p> <p>Il est à noter que l'étang identifié sur la carte au nord du territoire est une étendue d'eau artificielle qui sera vouée à disparaître.</p>	<p>A. Données physiques</p> <p>1. La géologie</p> <p>.../...</p> <p>2. La topographie</p> <p>.../..</p> <p>3. L'hydrographie</p> <p>a. Le réseau hydrographique</p> <p>La Marne est une rivière "lente", dont le débit moyen à son confluent avec la Seine est de l'ordre de 93 m3/s. Soumise au régime fluvial océanique, la Marne atteint son plus haut niveau en période d'hiver et l'étiage en été. Elle subit des crues de plus ou moins grande importance, les principales étant celles de 1910, 1924 et 1955. Le débit d'une crue décennale est de l'ordre de 750 m3/s relevé à Noisiel.</p> <p>La zone inondable coïncide avec le lit majeur de la Marne. La zone d'étalement des crues est particulièrement importante dans les lobes de méandres et le long de la rivière. Elle concerne à Gournay-sur-Marne environ 80 % du territoire communal.</p> <p>Il est à noter que l'étang identifié sur la carte au nord du territoire est une étendue d'eau artificielle qui sera vouée à disparaître.</p> <p>Les anciens rus (ru de Nesle, ru des Grammonts, ru de la Malnoue) sont aujourd'hui transformés en réseau d'eaux pluviales qui se rejettent en Marne. Ces anciens tracés constituent un cheminement privilégié des eaux de ruissellement.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.</p>	<p>Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.</p>
<p>b. L'hydrogéologie</p> <p>.../...</p>	 <p>The map, titled 'Les affluents de la Marne SAGE MARNE CONFLUENCE', shows the Marne river and its tributaries. It highlights 'eaux superficielles' (surface waters) in blue, 'tracé historique d'anciens rus canalisés' (historical traces of old canals) in yellow, and 'tronçon de cours d'eau enterré' (buried sections of water courses) in green. A scale bar and north arrow are included. Source: IGN 2D TOPIC, carte topographique IGN 250 000, carte d'état-major de 1825 et 1885, carte de 1960, carte de 1980, Atlas communal de la Seine, Cartographie - ADAGE Environnement - janvier 2012.</p> <p>b. L'hydrogéologie</p> <p>.../...</p>
<p>B. La biodiversité</p> <p>1. Préservation et restauration des continuités écologiques</p> <p>.../...</p> <p>b. Les milieux naturels</p> <p>.../...</p>	<p>B. La biodiversité</p> <p>1. Préservation et restauration des continuités écologiques</p> <p>.../...</p> <p>b. Les milieux naturels</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.	Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.
	<p>Les zones humides</p> <p>Les zones humides sont définies comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (Art. L.211-1 du code de l'environnement.)</p> <p>Des zones humides ont été inventoriées sur le territoire de Gournay-sur-Marne par le Syndicat Marne-Vive.</p> <p>Ces zones humides sont localisées en bord de Marne.</p> 

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.</p>	<p>Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.</p>
<p>2. Espaces protégés au titre du patrimoine naturel. .../..</p>	<div data-bbox="1167 308 2000 895" data-label="Image"> </div> <p>La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. (Art. L.211-1 du code de l'environnement.) Ces zones humides doivent être protégées en surfaces et en fonctionnalité. Elles doivent être préservées de tout travaux (assèchement, remblaiement), de nature à nuire à leurs fonctionnalités.</p> <p>2. Espaces protégés au titre du patrimoine naturel. .../..</p>
<p>C La gestion des ressources .../... 2. La ressource en eau .../.. b. Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence.</p>	<p>C La gestion des ressources .../... 2. La ressource en eau .../... b. Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.</p> <p>Le SAGE est une déclinaison locale du SDAGE. Le SAGE « Marne Confluence » est en cours d'élaboration. L'arrêté de définition du périmètre a été pris le 14 septembre 2009.</p> <p>Il porte sur deux masses d'eau : la Marne, de Charenton-le-Pont à Torcy, incluant le ru de Chantereine et le Merdereau, et l'intégralité du Morbras. Cette surface représente près de 300 km².</p> <p>Le territoire du SAGE Marne Confluence comprend 25 communes du Val de Marne, 14 communes de Seine Saint Denis et la Ville de Paris.</p> <p>Les enjeux du SAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement durable dans un contexte de développement durable ; - La valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents ; - La conciliation des différents usages de l'eau ; - La qualité des eaux et des milieux aquatiques  <p>The diagram, titled 'CHRONOLOGIE DU SAGE MARNE CONFLUENCE', shows a timeline from Dec 2007 to 2015. It is divided into four phases: 1. Contexte préalable: Sensibilisation des élus (Dec 2007 - Sept 2010); 2. Phase préliminaire: Construction du dossier préliminaire, consultation et instruction (Dec 2007 - Sept 2010); 3. Phase d'élaboration: Rédaction du PAGD et du Règlement (Oct 2010 - 2015); 4. Phase de mise en œuvre (Oct 2010 - 2015). Key dates include: 14 Sept. 2009: Arrêté préfectoral - périmètre du SAGE; 20 Janv. et 2 Sept. 2010: Arrêtés préfectoraux - composition de la CLE; 2015: Arrêté préfectoral approuvant le SAGE. An arrow labeled 'Etat actuel du SAGE Marne Confluence' points to the right.</p>	<p>Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.</p> <p>Le SAGE fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Le SAGE Marne Confluence a été approuvé le 2 janvier 2018.</p> <p>Il porte sur 6 masses d'eaux superficielles : La Marne, de la Gondoire à la Seine, le Morbras, le ru du Merdereau et le ru de Chantereine, le canal de Chelles et l'étang de Vaires-sur-Marne ainsi que sur deux masses d'eaux souterraines : Eocène du Valois et Tertiaire Champigny-en-Brie et Soissonnais.</p> <p>Le territoire du SAGE Marne Confluence comprend 25 communes du Val de Marne, 14 communes de Seine Saint Denis et la Ville de Paris, sa superficie est d'environ 270 km².</p> <p>Les enjeux du SAGE Marne Confluence sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconquérir de la qualité des eaux de rivières pour atteindre les objectifs de la DCE, maintenir l'usage eau potable et permettre le retour de la baignade ; - Reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau ; - Prendre en compte les risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme ; - Permettre à tous de bénéficier du ressourcement offert par l'eau et les rivières ; - Valoriser les paysages de l'eau, révélateurs de l'identité « Marne Confluence » ; - Adapter la gouvernance locale de l'eau aux enjeux du SAGE.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.</p>	<p>Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.</p>
 <p>.../...</p>	 <p>.../...</p>
<p>c. L'assainissement</p> <p>.../...</p> <p>Les eaux pluviales</p> <p>.../...</p>	<p>c. L'assainissement</p> <p>.../...</p> <p>Les eaux pluviales</p> <p>.../...</p> <p>Afin de lutter contre la saturation des réseaux et la pollution du milieu naturel, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, selon le principe du « zéro rejet » pour les pluies courantes, en privilégiant leur infiltration dans le sol.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.	Rapport de présentation - 2. État initial de l'environnement.
	Le zonage pluvial du règlement du service départemental d'assainissement est applicable sur le territoire de Gournay-sur-Marne, en application du règlement du service d'assainissement de Grand Paris Grand Est.

3.2.2.2. Modification du règlement, article 4, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.	Articles UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
<p>.../...</p> <p>Assainissement</p> <p>.../...</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.</p> <p>Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m² le ruissellement est limité à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.</p>	<p>.../...</p> <p>Assainissement</p> <p>.../...</p> <p>Eaux pluviales</p> <p><u>Gestion à la source des eaux pluviales :</u> Pour tout projet, la gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, en privilégiant notamment l'infiltration dans le sol, doit être la solution systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale et a minima pour les pluies courantes (10mm sur 24h).</p> <p>La gestion à la source des seules pluies courantes ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.</p> <p>Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.</p> <p>Tout projet doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'imperméabilisation des sols, - favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales, - limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</p>	<p>Articles UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</p>
	<p>- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,</p> <p>- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)</p> <p>Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...</p> <p>La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.</p> <p>Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions de l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence, annexé au présent règlement.</p> <p><u>Possibilité de raccordement au réseau public :</u> Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder l'excédent de ses eaux de ruissellement au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.</p> <p>Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.</p> <p>Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, ...)</p> <p><u>Récupération des eaux pluviales :</u> Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.</p> <p>La récupération des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doit respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :</p> <p>- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</p>	<p>Articles UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</p>
<p>Réseaux divers .../...</p>	<p>des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,</p> <p>- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eaux d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du syndicat des Eaux d'Ile-de-France.</p> <p>Eaux claires - eaux d'exhaures :</p> <p>Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement être rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.</p> <p>En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.</p> <p>Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.</p> <p>Réseaux divers .../...</p>

3.2.2.3. Modification du règlement, article 12, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 / UI.12 / N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 / UI.12 / N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
<p>Principes</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.</p> <p>.../...</p>	<p>Principes</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.</p> <p>.../...</p>

3.2.2.4. Modification du règlement, article 13, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UA.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.	Article UA.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
<p>40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.</p> <p>.../...</p>	<p>40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, dont 25% au moins en pleine terre.</p> <p>Dans le secteur UAa, 40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UB.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>	<p>Article UB.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>
<p>40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.</p> <p>.../...</p>	<p>40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>	<p>Article UG.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>
<p>.../...</p> <p>Espaces libres</p> <p>Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées sur le plan paysager ;</p> <p>40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert, dont 25% en espace de pleine terre d'un seul tenant.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>Espaces libres</p> <p>Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées sur le plan paysager ;</p> <p>40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UI.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.	Article UI.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
.../...	<p>40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.	Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
.../...	<p>.../...</p> <p>Les espaces extérieurs doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation.</p> <p>.../...</p>

3.2.2.5. Modification du règlement, article 1, zone N.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.	Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
<p><u>Dans la zone N :</u> Toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article N.2</p> <p><u>Dans la zone Ni :</u> Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N.2</p>	<p><u>Dans la zone N :</u> Toutes les constructions sauf celles autorisées à l'article N.2</p> <p><u>Dans la zone Ni :</u> Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N.2</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, les aménagements et constructions qui auraient pour effet la destruction de zones humides sont interdits.</p>

3.2.2.6. Modification du règlement, annexes.

Pages suivantes :

- Zonage pluvial départemental ;
- Article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence.

ANNEXE 6 - Zonage pluvial départemental

1. Contexte général

- Contexte réglementaire

► L'article L2224 - 10 du code général des collectivités territoriales prévoit la délimitation, par les communes, de zones permettant de différencier les règles de gestion des eaux de ruissellement :

"Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique : [...]

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."

► L'article L3451-3 du code général des collectivités territoriales étend ces dispositions au département de la Seine-Saint-Denis.

► Le SDAGE par sa disposition 145 sur la maîtrise des ruissellements stipule :

"A défaut d'études ou de doctrines locales déterminant ce débit spécifique, il sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans."

Le règlement de zonage départemental, synthétise l'ensemble des études ayant permis d'établir les débits acceptables à l'aval du rejet et constitue la doctrine locale qui permet de fixer les débits spécifiques autres que 1 l/s/ha.

- Contexte hydrologique

• Aspect quantitatif

La Seine-Saint-Denis est un territoire très urbanisé et de pente moyenne faible, malgré la présence de quelques plateaux marqués. Le réseau d'évacuation qui draine de grands bassins versants a été construit il y a plusieurs générations, et est devenu insuffisant à la suite des grands projets d'urbanisation des années 50-60. Pour renforcer ce réseau, le Département a construit de nombreux volumes de stockage au plus près des zones de débordement, moins coûteux que de longs émissaires de grande capacité vers la Marne et la Seine.

• Aspect qualitatif

Les bassins départementaux, outre leur fonction de décharge des réseaux lors des crues d'orage, ont une fonction de protection des rivières.

Dans les zones où l'assainissement, à exutoire, est de type séparatif, ils permettent de décanter les eaux avant rejet direct au milieu naturel.

Dans les zones où l'assainissement, à exutoire, est de type unitaire, les eaux de pluie mélangées à des eaux usées doivent être acheminées, lors des pluies fréquentes, vers les stations d'épuration. Les bassins sont alors utilisés pour intercepter le maximum d'effluents, puis vidangés à petit débit en évitant les déversements d'eau polluée vers les rivières pendant leur écoulement vers la station d'épuration.

- Contexte géologique

On peut distinguer deux zones en Seine-Saint-Denis :

- Les plaines et vallées (Marne, Plaine de France) aux sols marneux où l'eau était naturellement visible avant urbanisation. Ces secteurs étaient drainés par de nombreux petits rus aujourd'hui disparus pour l'essentiel. Dans ces zones l'infiltration est fortement recommandée.
- Les plateaux (axe Montreuil – Vaujours, zone Stains – Villetaneuse nord) dont le sous-sol est constitué de gypse (risque de dissolution au contact de l'eau) protégé des infiltrations par une couche imperméable d'argile. Dans ces zones l'infiltration des eaux pluviales est, soit impossible, soit interdite.

Afin d'étendre au maximum les zones où l'évacuation des eaux de ruissellement dans les sols est possible, deux cas sont pris en compte :

- la possibilité ou non d'infiltrer dans les 5 premiers mètres de sol (carte 2),
- la possibilité ou non d'injecter en profondeur (plus de 5 mètres) (carte 3)

Dans tous les cas une étude géologique est nécessaire pour confirmer le contexte géotechnique local, et préciser les capacités d'absorption du sol ou du sous-sol.

- Conséquence de l'urbanisation

L'imperméabilisation des sols par l'urbanisation empêche l'infiltration et génère des volumes d'eau qu'il est nécessaire de stocker pour éviter les inondations.

- En l'absence de maîtrise des ruissellements à la parcelle 40 000 à 60 000 m³ de stockage supplémentaires seraient à construire sur le réseau public d'assainissement chaque année compte tenu du rythme d'urbanisation de la Seine-Saint-Denis, (A titre de comparaison, le Département construit 10 000 à 15 000 m³ de volume de stockage par an pour réduire les inondations existantes).

Il est demandé à chaque constructeur d'équiper son projet des ouvrages de maîtrise du ruissellement qu'il génère. La contrainte qui lui est imposée est un débit par unité de surface (appelé débit admissible), fixé de manière à ce que, appliqué à l'ensemble du bassin versant où se situe le projet, aucun débordement ne subsiste jusqu'à une occurrence décennale. Le volume requis est très variable, allant généralement de 150 à 500 m³/ha imperméabilisé le bassin versant et le taux d'imperméabilisation du projet.

- En zone où l'exutoire est de type unitaire, l'obligation de ne pas rejeter d'effluent au milieu naturel pour les petites pluies, implique, du fait des caractéristiques de l'assainissement de l'agglomération parisienne, et de la sensibilité de la Seine aux pollutions des rejets urbains de temps de pluie, de stocker, puis d'acheminer pour

traitement dans les stations d'épuration, 160 m³ par hectare imperméabilisé raccordé au réseau. Ces volumes sont ensuite acheminés en station d'épuration dès que celle-ci en a la capacité.

- Le stockage à la parcelle avec restitution immédiate même à débit contrôlé n'a malheureusement que peu d'impact sur les besoins en bassins tampons et usines épurations publiques à l'aval, car leur vidange s'effectue trop rapidement, et ces eaux devront être stockées de nouveau à l'aval, où elles attendront jusqu'à 24h avant de pouvoir être acceptées en station d'épuration.

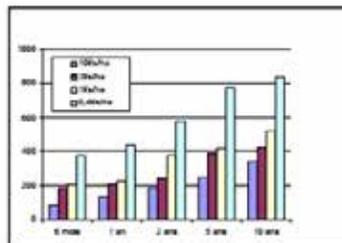
Dans ces zones, l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle (favorisée a minima par une gestion des écoulements et des stockages en surface), devra être recherchée chaque fois que possible, car cette solution évite les impacts négatifs sur les équipements et le milieu aquatique à l'aval.

- Objectif d'intégration de l'eau dans l'aménagement urbain

Le SDAGE 2010 - 2015 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine Normandie) recommande un débit spécifique de 1 L/s/ha. Même si cette valeur est généralement plus favorable pour les objectifs de lutte contre les inondations, le gain pour le réseau aval serait minime par rapport à la contrainte induite pour l'intégration de l'eau dans le projet.

L'incidence d'un débit de rejet plus faible est une augmentation du volume à stocker et des temps de vidange :

Il serait, dans ces conditions plus difficile de concevoir une maîtrise des ruissellements intégrée à l'aménagement, c'est-à-dire des espaces multifonctionnels économisant les emprises (parkings ou espaces verts temporairement inondables...), ou favorisant la présence de l'eau dans le paysage urbain (noues, ruissellement de surface...) car les surfaces à mobiliser et les durées de submersion de ces zones seront très conséquentes. (Graphique : Volume à stocker pour 1 ha imperméabilisé selon les débits de fuite et les périodes de retour des pluies)



En zone urbaine, où l'espace est réduit, toute augmentation de volume diminue les possibilités de concevoir des rétentions non enterrées, peu coûteuses mais consommatrices d'espace. Les temps d'inondation qui se comptent en jours plutôt qu'en heure rendent peu acceptables des espaces publics plus fréquemment et trop longtemps inondés.

Impact du débit de rejet sur les temps de vidange
Exemple d'un plateau sportif inondable de collège

Période de retour (yr)	10 L/s/ha		2 L/s/ha	
	Hauteur d'eau (m)	Temps de vidange	Hauteur d'eau (m)	Temps de vidange
1 mois	0.03	22 min	0.06	6h 16 min
6 mois	0.07	1h 36 min	0.13	16h 36 min
2 ans	0.14	3h 48 min	0.23	11 8 h

Aussi, le choix a-t-il été fait de fixer au plus juste la contrainte :

- En zone globalement séparative, en autorisant un rejet à la valeur du débit admissible par les réseaux publics sur chaque bassin versant (paragraphe 4.a).
- En zone à exutoire unitaire, la contrainte supplémentaire de traitement de ces effluents impose d'orienter, dans toutes les zones où la géologie le permet, vers des solutions d'infiltration (paragraphe 4b). La solution pourra combiner une infiltration des eaux de ruissellement jusqu'à concurrence de 160 m³/ha de surface imperméabilisée, complétée par un volume de stockage pouvant être vidangé au réseau dans le respect du débit admissible imposé.

2. Zonage des règles de gestion des eaux de ruissellement

Les pages qui suivent délimitent l'ensemble des zones et les modes de gestion des eaux pluviales qui leur sont adaptées selon les différents contextes présentés précédemment.

Technique de gestion des eaux de ruissellement	Carte 1	Exutoire de type unitaire				Exutoire de type séparatif					
	Carte 2	infiltration possible		infiltration proscrite		infiltration possible		infiltration proscrite			
	Carte 3	injection possible	injection proscrite	injection possible	injection proscrite	injection possible	injection proscrite	injection possible	injection proscrite		
Non imperméabilisation des sols											
Stockage /restitution (1)											
Stockage /infiltration (2)											
Stockage /injection (3)											

Légende :

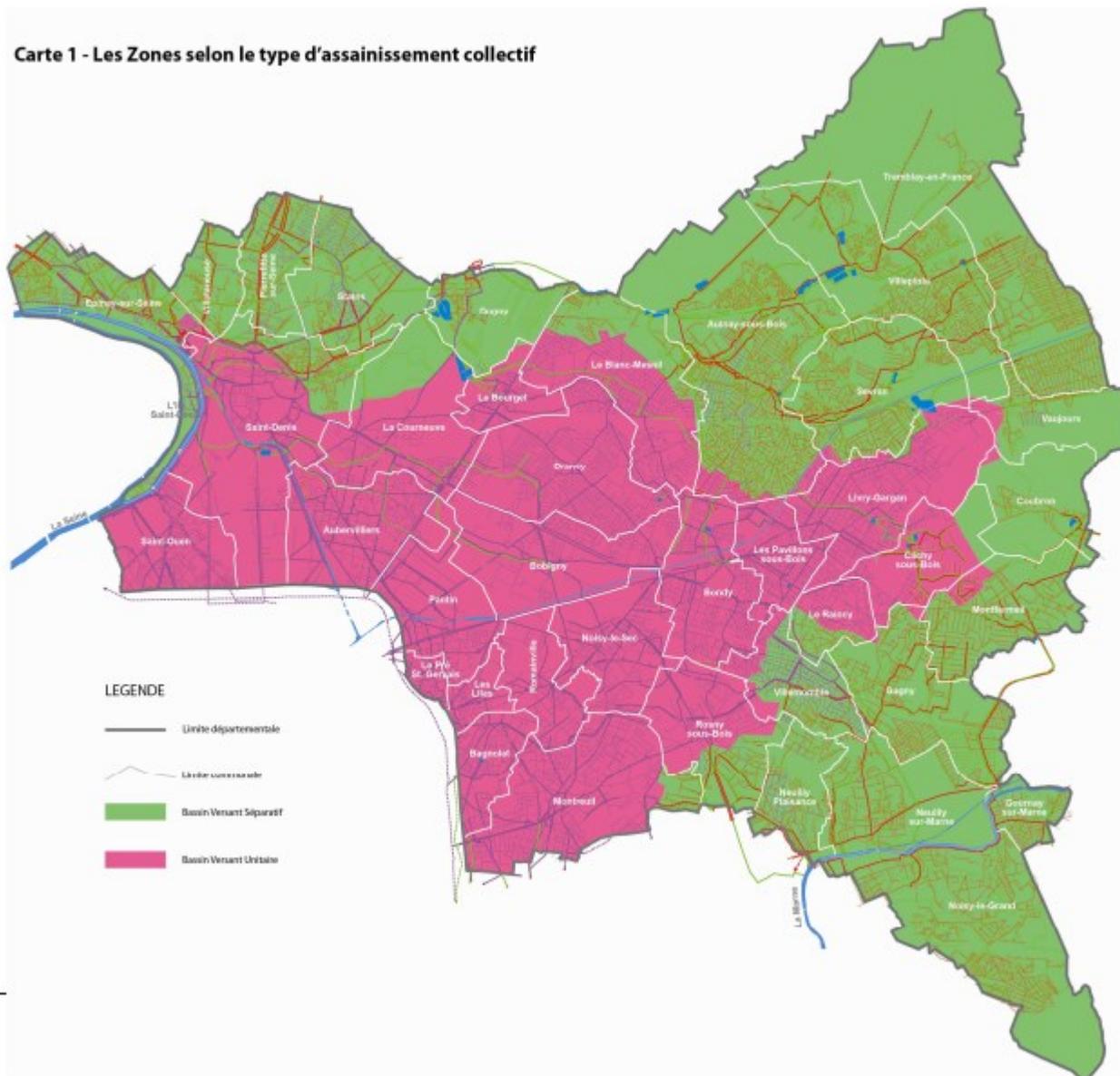
	Technique tout à fait adaptée
	Technique acceptée mais pas recommandée
	Technique proscrite

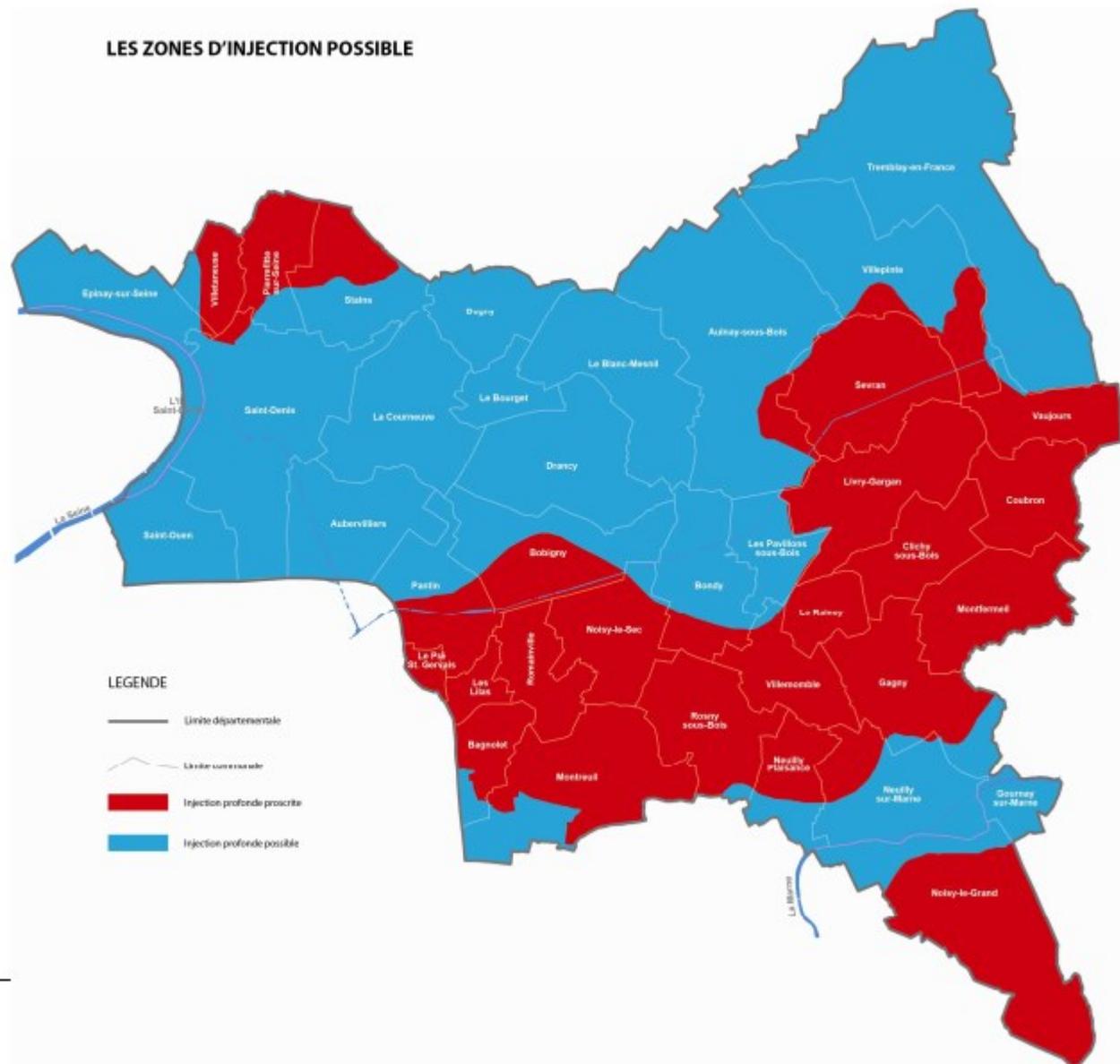
Nota : Une combinaison des modes de gestion acceptés est possible.

(1) Le débit admissible au réseau est donné par la carte 4.

(2) L'aptitude du sol à l'infiltration et sa capacité d'absorption seront à vérifier par une étude hydrogéologique.

(3) L'aptitude du sol à l'injection, et sa capacité d'absorption seront à vérifier par une étude hydrogéologique.

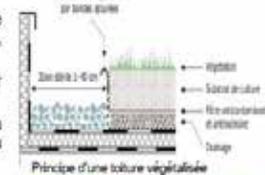




3. REPERES SUR LES TECHNIQUES DE GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

- Non imperméabilisation des sols

- Les toitures végétalisées sont mises en place sur une isolation sur laquelle est installée une couche de drainage, puis le substrat de culture des végétaux.
- Les pavages et les dalles alvéolées sont installés sur une couche drainante support protégée par un géotextile
- Les enrobés drainants sont des structures de voïne à gros granulats avec peu de liant et qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol en place
- Les platelages en bois sont mis en place sur les terrasses et les cheminements, les interstices permettent à l'eau de s'écouler jusqu'au sol support
- Les matériaux granulaires sont installés sur les cheminements piétons. Ils sont constitués de matériaux inertes plus ou moins compactés permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales
- Les paillis ou copeaux de bois sont installés sur les allées ou les aires de jeu. Leurs textures les rendent très aérés mais ils nécessitent un rechargement périodique.



Square Inondable à Noisy-le-Grand

- Stockage / restitution

- Les espaces multifonctionnels à inondation temporaire sont des espaces urbains tels des places, aires de jeux, terrains de sport ou espaces verts, auxquels va être ajoutée une fonction hydraulique de rétention temporaire des eaux pluviales.
- Les toitures terrasses végétalisées sont des modes de stockage non consommateurs de surface au sol. Ces techniques ont un effet bénéfique sur le ralentissement des écoulements. Elles génèrent aussi une perte intéressante du volume d'eau restitué. Elles ont aussi un rôle sensible sur l'isolation et la climatisation du bâtiment, ainsi que sur la biodiversité urbaine.
- Les ouvrages de stockage enterrés ont pour objectif unique, la maîtrise du risque inondation. Cela peut être une cuve ou un bassin enterré, un volume en bulbe caillou ou en caisson qui ne nécessite pas de paroi pour offrir une résistance à la charge importante, une canalisation surdimensionnée...



Noue de stockage à Cléchy-sous-Bois



Bassin enterré visitable

- Stockage / infiltration

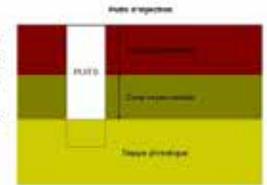
L'infiltration consiste en une évacuation des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol soit en surface (bassin ou tranchée d'infiltration), soit de manière ponctuelle (puits d'infiltration). L'infiltration pourra être ou non considérée après une étude de la nature et de la pollution des sols. Le coefficient de perméabilité du sol devra dépasser un seuil minimal (10-5 m/s). L'infiltration est déconseillée pour les terrains en pente. Seules les eaux de ruissellement peu polluées peuvent être infiltrées, telles les eaux de toitures ou d'espaces verts.



Bassin d'infiltration enherbé

- Stockage / injection

L'injection vise à évacuer le ruissellement en plus grande profondeur car les sols de surface ne sont pas aptes à l'accueil des eaux. La mise en charge du puits d'injection peut permettre d'évacuer les eaux dans la nappe. Seules les eaux de ruissellement très peu polluées peuvent être injectées, telles les eaux de toiture.



-Combinaison de l'infiltration et de la restitution

Les sols en Seine-Saint-Denis ont une perméabilité faible, le débit d'infiltration est donc souvent limité. Infiltrer jusqu'au débit décennal peut conduire à des temps de vidange très longs. Or l'objectif en zone unitaire est d'éviter la sollicitation du réseau public pour les pluies fréquentes. On peut ainsi concevoir des ouvrages dans lesquels les pluies fréquentes (jusqu'à 16 L/m² imperméabilisé), sont infiltrées. Au-delà, et jusqu'à la pluie décennale, le volume complémentaire est stocké, puis restitué sans excéder le débit admissible vers le réseau public.



ARTICLE N° 1

Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA ou ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles

Zones concernées

L'ensemble du territoire du SAGE Marne Confluence

Objectif général identifié dans le PAGD justifiant la règle

OBJECTIF GÉNÉRAL 1 – Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence

Sous-objectif général identifié dans le PAGD justifiant la règle

Sous-objectif 1.3 – Intégrer la problématique du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire et rendre lisible l'eau dans la ville en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages

Disposition identifiée dans le PAGD justifiant la règle

Disposition 131 – Élaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales aux échelles hydrographiques adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE

Disposition 132 – Mettre en œuvre des démarches exemplaires de gestion intégrée des eaux pluviales à la source lors de tous les projets d'aménagement et de rénovation urbaine

Référence réglementaire

R212-47 – 2° b) du Code de l'environnement

« Le règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux peut :

(...)

2° Pour assurer la restauration et la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, édicter des règles particulières d'utilisation de la ressource en eau applicables :

(...)

b) Aux installations, ouvrages, travaux ou activités visés à l'article L. 214-1 ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L. 511-1 ».

RAPPEL DES ENJEUX ET JUSTIFICATION TECHNIQUE DE LA RÈGLE

Le ruissellement est la partie des précipitations qui ne s'infiltre pas dans le sol et ne s'évapore pas dans l'atmosphère : cette partie s'écoule en surface et rejoint le milieu hydraulique superficiel, directement ou par l'intermédiaire des réseaux d'assainissement.

L'accroissement de l'imperméabilisation des sols, lié à l'extension urbaine, y compris dans des zones « naturellement » vulnérables (points bas, anciens talwegs...) et la disparition d'importantes surfaces en pleine terre qui assuraient naturellement l'infiltration et le stockage temporaire des eaux pluviales ont pour conséquences l'augmentation des volumes ruisselés, des pointes de débits et des apports de pollutions aux exutoires. Ces phénomènes impactent ainsi l'habitabilité écologique des cours d'eau récepteurs, en érodant les berges et le lit et en altérant la qualité de leurs eaux par l'apport de polluants lessivés sur le sol et dans les canalisations. Ces ruissellements sont également préjudiciables à la qualité « baignable » de la Marne du fait des pollutions véhiculées qui l'atteignent directement ou via l'un de ses affluents.

Le territoire Marne Confluence est concerné par ces phénomènes, même lors des « petites pluies courantes » (voir ci-dessous le niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »).

Les caractéristiques du territoire, tant physiques, qu'en termes de sensibilité des milieux, dimensionnement des ouvrages et des collecteurs, et d'occupation du sol des bassins versants présentent une grande hétérogénéité. Ainsi, il n'est pas jugé pertinent de définir dans le présent règlement, de manière globale à l'échelle du territoire du SAGE, des seuils de hauteur-durée et des débits admissibles vers les eaux douces superficielles, ni vers les réseaux publics.

Ainsi, comme indiqué dans le PAGD du présent SAGE (voir notamment les dispositions 131 et 132 du PAGD) et en cohérence avec le nouveau SDAGE Seine Normandie 2016-2021, les principes du SAGE Marne Confluence tendent à minimiser le ruissellement et à privilégier la gestion à la source des eaux pluviales. Dans ce cadre, de manière globale vis-à-vis de l'ensemble des secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement, les réponses techniques et urbanistiques doivent se décliner comme suit :

- ▶ limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier la gestion des eaux pluviales au plus près possible des zones de génération du ruissellement (infiltration, évaporation, évapotranspiration) ;
- ▶ lorsque les contextes locaux constituent des contraintes techniques à la mise en œuvre des prescriptions de gestion à la source indiquées ci-dessus, réguler les débits et volumes excédentaires, c'est-à-dire ceux qui ne peuvent pas être gérés à la source, en fonction des capacités d'acceptation des milieux et des ouvrages ;
- ▶ éviter autant que possible et notamment pour les pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE ») tout rejet au réseau public d'assainissement et vers le milieu hydraulique superficiel pour limiter les apports brutaux et simultanés d'eaux pluviales, susceptibles de surcharger les réseaux et d'affecter la morphologie et l'écologie du cours d'eau ;

Règlement du SAGE Marne Confluence

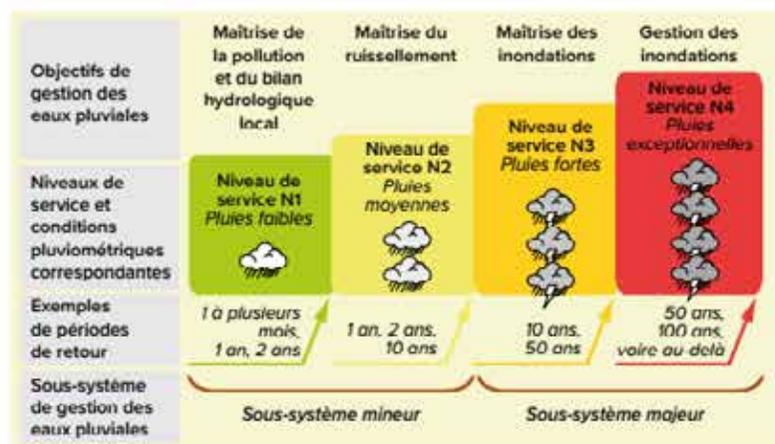
- ▶ assurer, partout où c'est nécessaire et au niveau qui convient à la protection du milieu récepteur, la dépollution des eaux pluviales avant leur rejet.

Les modes de gestion des eaux pluviales, à mettre en œuvre par tout aménageur (qu'il soit public, privé, personne morale ou particulier), doivent suivre les principes de priorisation des objectifs proposés dans la « doctrine DRIEE », en fonction des conditions pluviométriques, qu'il s'agisse de rejets vers les systèmes d'assainissement ou vers le milieu récepteur.

Plus particulièrement, lorsqu'il s'agit de rejet d'eaux pluviales vers les eaux douces superficielles (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature eau applicable aux IOTA, laquelle vise aussi les rejets d'eaux pluviales sur le sol ou dans le sous-sol), le SAGE Marne Confluence prévoit des règles spécifiques, pour répondre aux objectifs de :

- ▶ limitation des pollutions de la Marne et de ses affluents ;
- ▶ préservation des lits et berges des ruisseaux, affluents de la Marne, par la maîtrise des pointes de débit aux exutoires ;
- ▶ limitation des inondations à l'aval ;
- ▶ recharge des nappes.

Priorisation des objectifs de gestion des eaux pluviales selon les conditions pluviométriques



Source : Doctrine relative à l'instruction des dossiers de rejets d'eaux pluviales dans le cadre de la police de l'eau (rubrique 2.1.5.0) et de la police des ICPE, Préfecture de Région Île-de-France – DRIEE, 2012.

Approuvé par arrêté inter-préfectoral du 2 janvier 2018

RÈGLE ARTICLE 1

Règle applicable à :

- ▶ tout nouveau IOTA soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau »);
- ▶ toute nouvelle ICPE soumise à déclaration ou enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'environnement;
- ▶ toute modification substantielle de IOTA (en application des articles R 214-18 et R 214-40 du Code de l'environnement) ou d'ICPE (en application des articles R 512-33 et R 512-54 du Code de l'environnement) existant. Dans la présente règle, on entend par modification substantielle toute extension de ce IOTA ou ICPE de plus d'un hectare.

Sur l'ensemble du périmètre du SAGE Marne Confluence, tous nouveaux projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-2 du code de l'environnement ou soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement doivent respecter les principes cumulatifs suivants :

- ▶ rejeter prioritairement les eaux pluviales sur le sol et dans le sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant une gestion à la source de ces eaux pluviales par la mise en place de techniques adaptées au contexte local :

ET

- ▶ pour les petites pluies courantes (niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE »), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles¹ :

ET

- ▶ pour les pluies de niveaux de service supérieurs au niveau de service N1 de la « doctrine DRIEE », et pour les ruissellements excédentaires² ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « régulé » vers les eaux douces superficielles¹ au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de type décennal.

Il peut être dérogé, après validation par les services instructeurs, au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la batance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné, y compris si nécessaire en intégrant les parcelles et espaces limitrophes au projet pour la recherche de solutions.

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles¹ et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

1. Pour éviter toute ambiguïté, l'application de cette règle ne doit pas conduire à privilégier un rejet vers les réseaux d'assainissement sans avoir préalablement mis en œuvre les réponses techniques et urbanistiques, rappelées d'une part dans le rappel des enjeux et la justification de la règle, et d'autre part dans les dispositions 131 et 132 du PAGD.

2. L'excès de ruissellement se définit par les débits et volumes d'eaux pluviales évacués après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Cet excès de ruissellement peut alors être admis :

- vers les eaux douces superficielles, après autorisation préfectorale, dans les conditions prévues par la réglementation ;
- éventuellement, et selon les réserves de la note 1 ci-dessus, dans les réseaux publics, après autorisation de la collectivité en charge de la compétence « gestion des eaux pluviales »

3.3. Prise en compte du risque inondation dans les dispositions réglementaires dans l'ensemble des zones du PLU.

3.3.1. Exposé des motifs des modifications proposées :

La commune de Gournay-sur-Marne est en grande partie située dans la zone inondable de la Marne. Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis a été approuvé le 15 novembre 2010. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

Les modifications destinées à renforcer la prise en compte du risque inondation dans les dispositions réglementaires du PLU sont les suivantes :

- Dispositions générales du règlement : Précision et clarification de la rédaction des prescriptions générales relatives à la prise en compte du risque d'inondation et du PPRI (3.3.2.1.).

- Les articles 1 et 2 du règlement - Occupations et utilisations du sol interdites - et - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières - sont complétés dans toutes les zones par des dispositions relatives à l'équilibre entre les remblais et déblais réalisés en zone inondable conformes au règlement du PPRI (3.3.2.2.).

Extrait du PPRI Marne :

« Afin de conserver les volumes de stockage de l'eau, les remblais (lorsqu'ils sont autorisés) doivent être compensés par un volume de déblai au moins égal, soustrait du terrain naturel au-dessus du niveau de la nappe alluviale et situés sur la même parcelle (en zone inondable), à l'exception des remblais mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement pour lesquels l'équilibre déblai/remblai doit être respecté à l'échelle de l'opération et non de la parcelle. Pour le calcul des volumes déblais - remblais, seules les surfaces inondables par débordement et situées sous les PHEC sont prises en compte. Les volumes de parkings et sous-sols inondables sont acceptés et pris en compte dans la compensation. La stabilité du remblai doit être assurée en cas de crue. Les volumes étanchés (volumes étanches ou volumes non submersibles à partir de la cote du terrain naturel) susceptibles d'être autorisés dans cette zone doivent être compensés au même titre que les remblais. Sont exonérés de compensation les remblais ponctuels d'importance limitée rendus strictement nécessaires pour la desserte de bâtiments (rampes d'accès handicapés, emmarchements...).

Les remblais qui seraient réalisés pour la mise en place de chemin d'accès doivent être compensés ».

« (Sont admis...) la construction de piscines privées non couvertes, sous la cote du terrain naturel. La matérialisation de leurs emprises doit être mise en place par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation. Le volume de déblais n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires. »

- L'article 3 du règlement - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public - est complété dans toutes les zones par des prescriptions imposant une largeur d'accès au moins égale à 5 mètres, la création d'une voie en cas de desserte de plus d'un terrain, et interdisant les accès aménagés sur fonds voisin, en vue d'améliorer les conditions d'accès aux terrains, notamment par les véhicules de secours en cas d'inondation (3.3.2.3.).

- L'article 4 du règlement - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement - est complété dans toutes les zones par une prescription imposant que les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz soient situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, de manière à être protégés du risque d'inondation (3.3.2.4.).

- L'article 11 du règlement - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - est complété, dans toutes les zones, par des prescriptions imposant la réalisation de clôtures ajourées, notamment en zone inondable, de manière à faciliter l'écoulement des eaux, conformément au PPRI (3.3.2.5.).

- La définition de l'emprise au sol des constructions inscrite dans le lexique du règlement est modifiée, notamment pour exclure du calcul de l'emprise au sol les terrasses et sous-sols semi-enterrés situés à moins de 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol naturel (3.3.2.6.).

- La modification du plan de zonage, avec le passage d'une parcelle à forts enjeux environnementaux, objet de l'OAP supprimée (voir paragraphe 3.7), de la zone UB à UG et sa protection en espaces paysagers protégés

3.3.2. Détail des modifications proposées :

3.3.2.1. Modification du règlement, dispositions générales :

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Dispositions générales	Dispositions générales
<p>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</p> <p>Les coffrets des concessionnaires seront à placer au-dessus des (PHEC).</p> <p>La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne sur 80% de son territoire. Les aménagements et installations concernées par le zonage du PPRI, devront respecter la réglementation de ce document.</p> <p>.../...</p>	<p>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</p> <p>Les coffrets des concessionnaires seront à placer au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC).</p> <p>La zone inondable de la Marne couvre 80 % du territoire de la commune. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010.</p> <p>.../...</p>

3.3.2.2. Modification du règlement, articles 1 et 2, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UA.1 / UB.1 / UG.1 / UI.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Articles UA.1 / UB.1 / UG.1 / UI.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
<p>Sont interdits dans l'ensemble de la zone :</p> <p>.../...</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'ouverture et l'exploitation de carrières, • les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2.(UB.2, UG.2, UI.2) Un équilibre entre les déblais et les remblais doit être maintenu, • le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique du règlement. <p>.../..</p>	<p>Sont interdits dans l'ensemble de la zone :</p> <p>.../...</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'ouverture et l'exploitation de carrières, • les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2 (UB.2, UG.2, UI.2) • le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique du règlement. <p>.../..</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.2 / UB.2 / UG.2 / UI.2 / N.1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>	<p>Articles UA.2 / UB.2 / UG.2 / UI.2 / N.1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>
<p>.../...</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone</p> <p>Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à des travaux autorisés.</p> <p>Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 15 novembre 2010. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions de ce plan.</p> <p>Dans la zone inondable, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.</p> <p>.../...</p>

3.3.2.3. Modification du règlement, article 3, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.3 / UB.3 / UG.3 / UI.3 / N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.</p>	<p>Articles UA.3 / UB.3 / UG.3 / UI.3 / N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.</p>
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>La largeur des accès doit être au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Cette largeur minimale ne s'applique pas aux accès existants à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UA.3 / UB.3 / UG.3 / UI.3 / N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Articles UA.3 / UB.3 / UG.3 / UI.3 / N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
<p>plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p> <p>En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres, - 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres. 	<p>peut être interdit.</p> <p>Les servitudes de passage sont considérées comme des accès à condition qu'elles répondent aux mêmes conditions.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p> <p>Pour la desserte de plus d'un lot, la création d'une voie sera obligatoire.</p> <p>En cas de création de voie nouvelle, la largeur de la voie sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres minimum pour une voie d'une longueur de 50 mètres, - 8 mètres minimum pour une voie d'une longueur supérieure à 50 mètres

3.3.2.4. Modification du règlement, article 4, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.	Article UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
<p>.../...</p> <p>Réseaux divers</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>Réseaux divers</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.</p> <p>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.</p> <p>.../...</p>

3.3.2.5. Modification du règlement, article 11, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 / UI.11 / N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.</p>	<p>Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 / UI.11 / N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.</p>
<p>.../...</p> <p>CLÔTURES .../..</p> <p>En zone concernée par le PPRI</p> <p>Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants »</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>CLÔTURES .../..</p> <p>Dans la zone inondable :</p> <p>Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».</p> <p>Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.</p> <p>.../...</p>

3.3.2.6. Modification du règlement, lexicque.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Lexique</p>	<p>Lexique</p>
<p>EMPRISE AU SOL</p> <p>Surface au sol occupée par une construction qu'elle soit hors sol ou en sous-sol. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle.</p> <p>Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les éléments de modénature Les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps, ...), les terrasses en surplomb de moins de 0,80 m au-dessus du terrain, Les balcons en saillie des façades de moins de 0,80 mètre, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur, les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs, élévateurs...) dépassant de plus de 60 cm le sol avant travaux Les escaliers d'accès 	<p>EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les éléments de modénature et les marquises, Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, Les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps, ...), Les balcons en saillie des façades de moins de 0,80 mètre, Les escaliers d'accès à un rez-de-chaussée surélevé. Les terrasses, les dallages sur remblai, situés à moins de 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux, Les sous-sols semi-enterrés ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel avant travaux,

3.3.2.7. Modification du plan de zonage

Pour tenir compte des enjeux environnementaux, notamment liés à la prise en compte du risque inondation et à la préservation des espaces naturels et paysagers, le projet d'implantation d'une maison de retraite situé à proximité de la Mairie, et plus largement d'accueil d'une constructibilité conforme à la zone dite « UB » du PLU sur cette parcelle, est abandonné.

Cette modification, sur un espace aujourd'hui libre de construction, fortement impacté par le risque inondation et largement boisé et végétalisé, est portée par le souhait de la commune, renforcée par diverses jurisprudences portant sur le principe de prévention visant à ne pas augmenter la population exposée au risque.

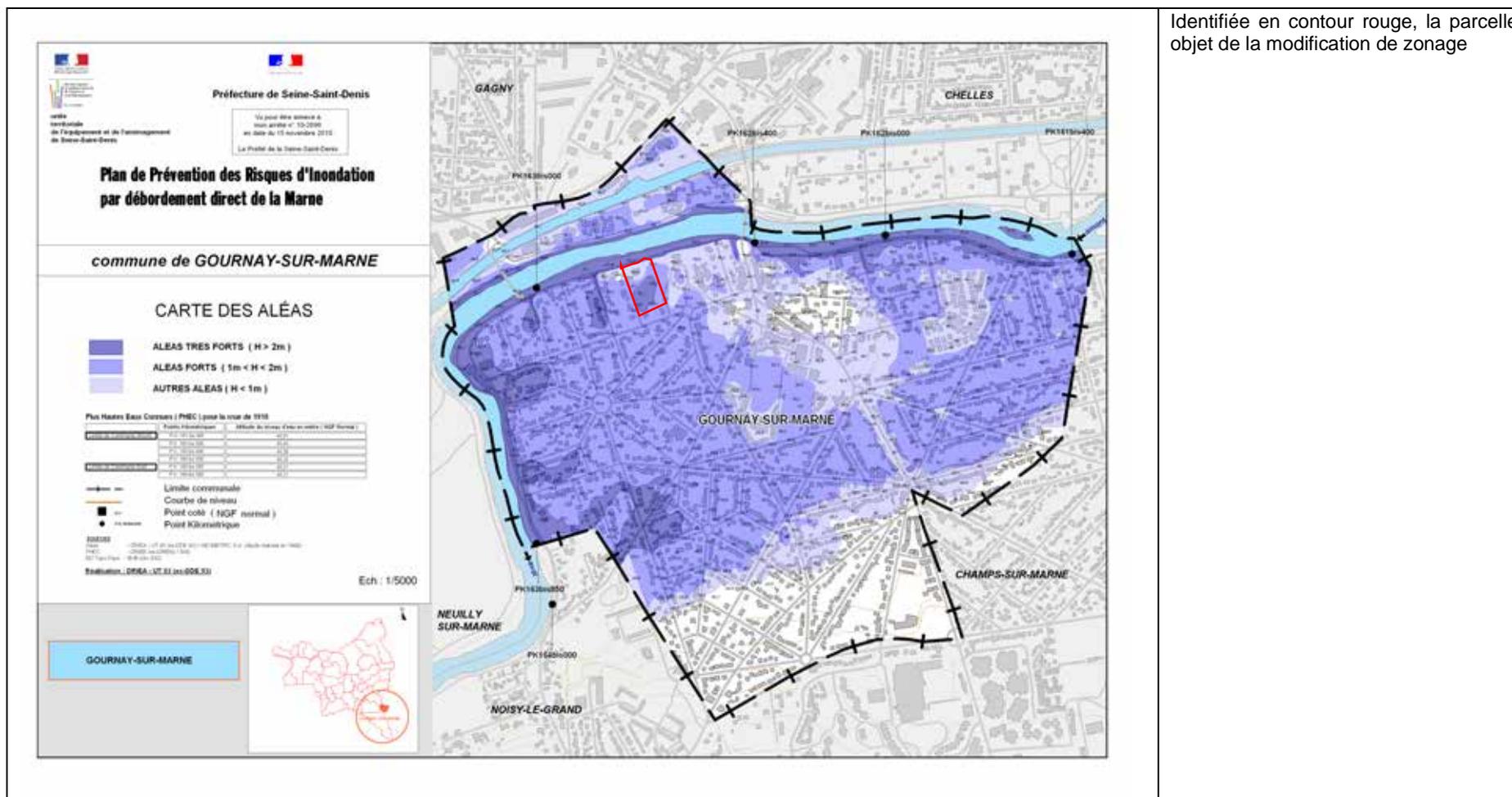
En conséquence, le classement au plan de zonage de la parcelle concernée est modifié, afin de prendre en compte le risque inondation, et d'en préserver ses qualités environnementales et paysagères :

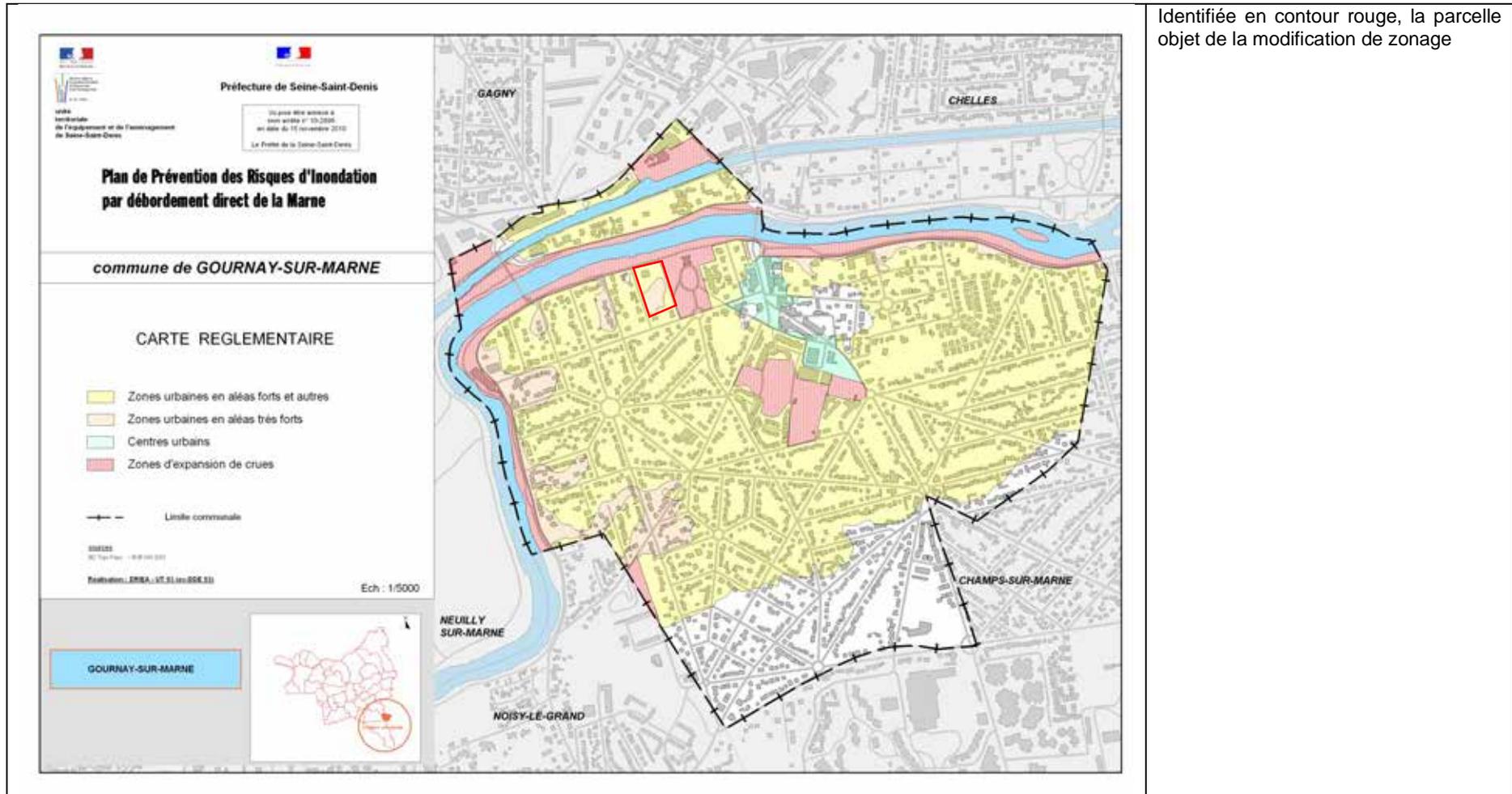
- en inscrivant le site en zone UG, zone pavillonnaire à vocation résidentielle afin de tenir compte de la propriété bâtie existante, en lieu et place de la zone UB, qui est une zone à vocation principalement résidentielle dans laquelle se concentrent les efforts de densification urbaine : la zone ajoutée en UG représente 10 834 m².
- en étendant la protection existante des « espaces paysagers protégés » édictée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le reste de la parcelle, afin d'en protéger ses qualités environnementales et paysagères. L'espace paysager protégé, initialement d'une superficie de 1 419 m² passe à 7 931 m².

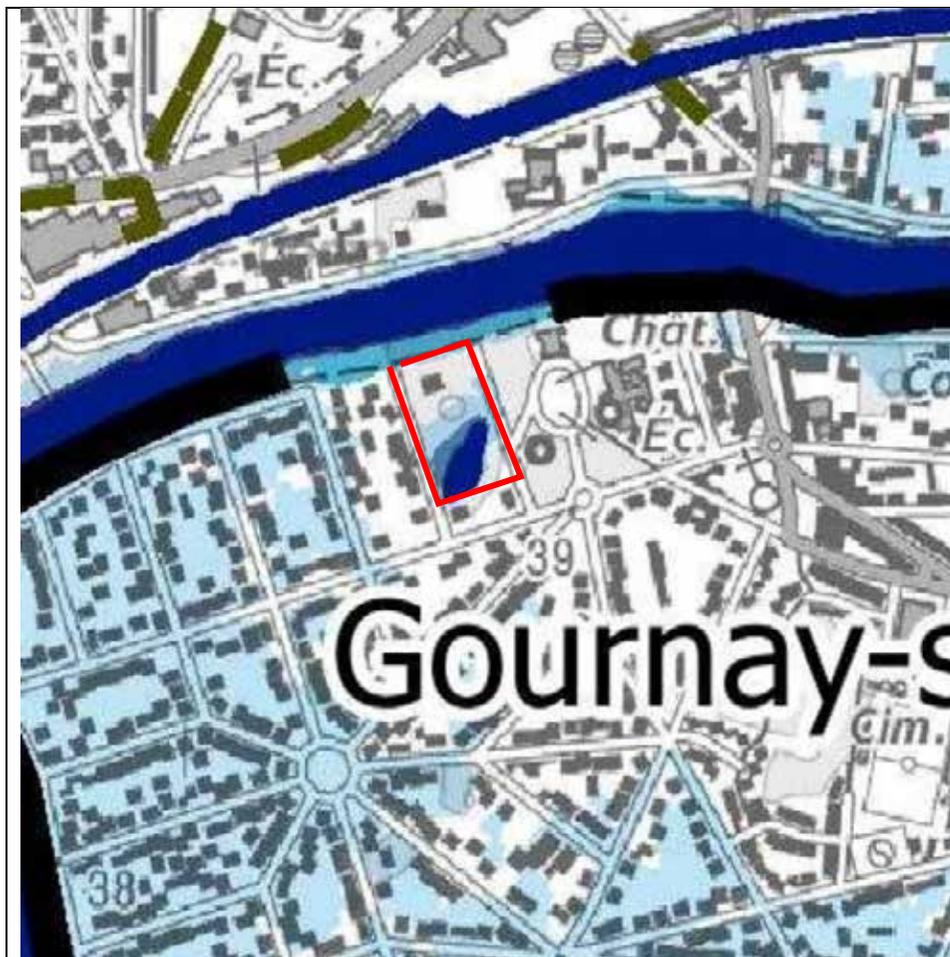
Concernant les enjeux environnementaux, la parcelle est située dans un site concerné par le risque inondation. A ce titre, elle est identifiée, au sein de la carte des aléas du PPRI dans une zone d'aléas fort et très fort, et au sein de la carte règlementaire du PPRI, dans une zone orange pour sa partie centrale (aléa très fort), et dans une zone jaune (aléa forts) sur le reste de la parcelle.

En outre, la parcelle est à proximité immédiate de la zone d'expansion des crues. Il est important de noter que sur la cartographie des territoires à haut risque inondation, aucun ouvrage de protection n'est édifié au droit de la parcelle objet du changement de zonage (cf extraits ci-dessous).

En conclusion, la préservation de cette parcelle de toute constructibilité, est un enjeu très fort de prise en compte du risque inondation et d'infiltration de l'eau, dans ce milieu très sensible et permet de mettre en œuvre le principe de prévention édicté dans le PPRI de la Marne, consistant à « éviter d'exposer les personnes et les biens, par la prise en compte du risque dans la vie locale et notamment dans l'utilisation et l'aménagement du territoire communal ».

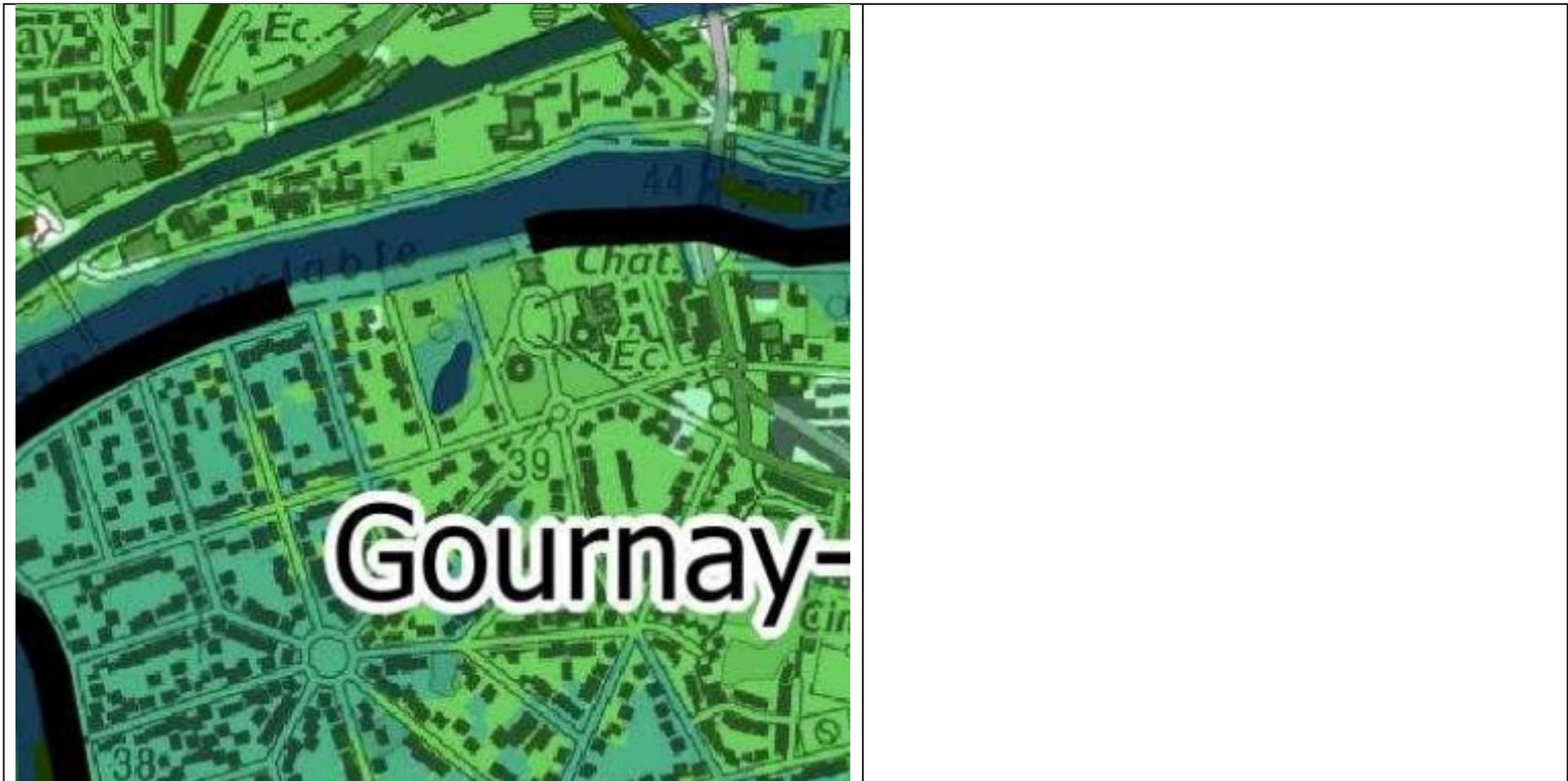






Extrait de la cartographie des territoires à haut risque inondation en Ile-de-France, tome 5, de la DRIEE (source : <https://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/quels-sont-les-territoires-a-haut-risque-a4507.html>)

Cet extrait démontre de l'absence d'ouvrage de protection (apparaissant dans un trait épais noir) au droit de la parcelle concernée, identifiée en contour rouge.



Au surplus, concernant les enjeux paysagers, la parcelle dispose de nombreux arbres à grand développement existants, ainsi que d'une étendue d'eau, tous deux supports d'accueil de la biodiversité (cf. photos aériennes ci-dessous). Ils présentent une continuité paysagère et écologique avec les bords de Marne et le Parc de la Mairie. Le Schéma régional de cohérence écologique repère le long de la Marne un corridor multi-trames aquatique et boisé.

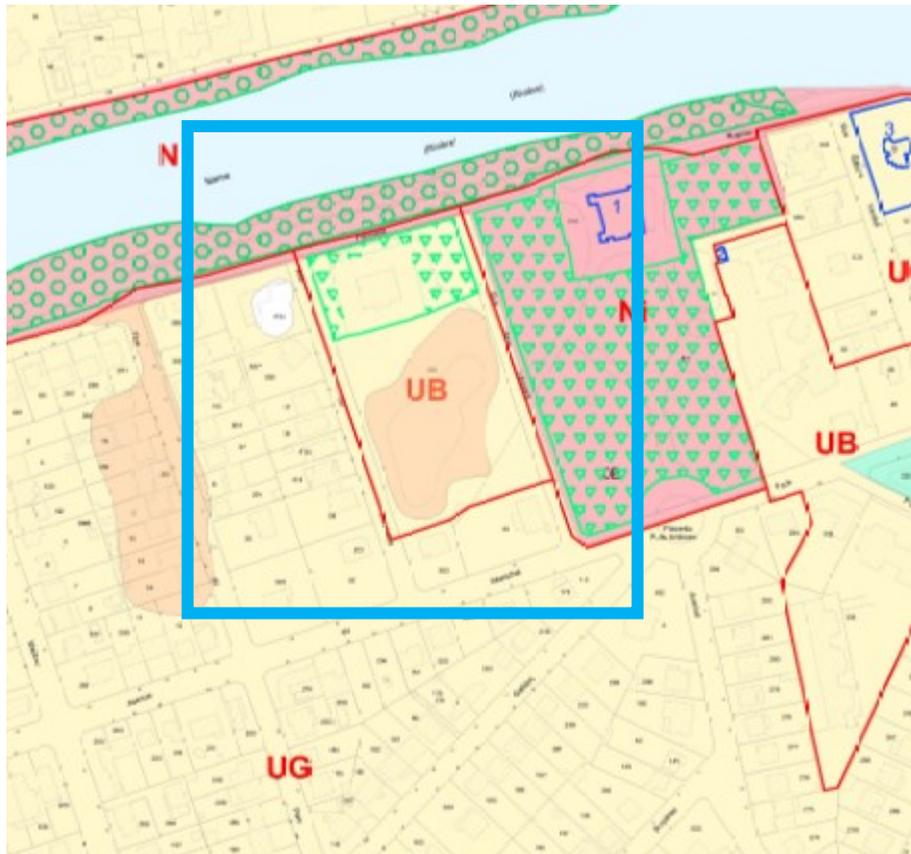


De plus, le mode d'occupation des sols (2021) de l'Institut Paris Région classe le parc de la Mairie, ainsi que la parcelle objet de la modification dans le même type d'espaces verts (cf extrait ci-dessous), justifiant d'un même traitement réglementaire le parc de la Mairie et la parcelle concernée.



Enfin, ces évolutions traduisent également la cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, et notamment les orientations de l'axe 3 :

- permettre le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe gournaysienne et ne permettre aucune consommation d'espace naturel,
- préserver les espaces verts, qui participent au patrimoine naturel et paysager de Gournay-sur-Marne
- préserver la population Gournaysienne des risques et nuisances

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Plan de zonage	Plan de zonage
	

Légende

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme
-  Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

PPRI

-  Zone urbaine en aléas forts et autres
-  Zone urbaine en aléas très forts
-  Centre urbain
-  Zone d'expansion des crues

Fond de plan cadastral 2021

-  Parcelle

Bâti

-  Dur
-  Léger

3.4. Prise en compte de jugements du Tribunal administratif de Montreuil.

3.4.1. Exposé des motifs des modifications proposées :

a) Modification des articles UA.9 et UA.13 du règlement :

Les articles UA.9 et UA.13 du règlement du PLU de Gournay-sur-Marne ont été déclaré illégaux par jugement du tribunal administratif de Montreuil du 20 novembre 2019.

Le tribunal administratif de Montreuil a considéré qu'« eu égard au risque d'inondation menaçant (la) zone (UA), .../..., les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pu, sans entacher les articles UA.9 et UA.13 d'erreur manifeste d'appréciation, s'abstenir de réglementer l'emprise au sol maximum des constructions et d'imposer une surface minimale d'espaces de pleine terre »

Le tribunal a estimé que pour prendre en compte le risque d'inondation, le plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne devait dans la zone UA :

- prévoir une emprise au sol maximum pour les constructions nouvelles pour limiter l'accroissement des surfaces de sols artificiels imperméabilisés
- imposer des surfaces en pleine terre pour permettre le drainage des eaux.

Le projet de modification n° 1 du PLU de Gournay-sur-Marne propose :

- Dans la zone UA, de limiter l'emprise au sol maximale des constructions à 60 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le secteur UAa, le long de l'avenue de Champs l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière (3.4.2.1.),
- Dans la zone UA, de fixer la superficie minimale des espaces verts en pleine terre à 40 % de la superficie de la partie non bâtie de l'unité foncière. Dans le secteur UAa, la superficie minimale des espaces verts en pleine terre est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière (3.4.2.2.).

Ces règles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols, dans le respect dans ce secteur de centralité de la commune, déjà dense et largement bâti, dans le respect des objectifs généraux de la zone UA.

Les règles proposées dans le secteur UAa, le long de l'avenue de Champs, permettent de conjuguer la limitation de l'imperméabilisation des sols avec l'objectif de densification préférentiel du secteur, dans le respect des caractéristiques du tissu urbain pavillonnaire environnant.

Les modifications présentées ci-dessus participent également à la prise en compte du SAGE Marne Confluence.

b) Modification de l'article UG.7 du règlement.

Le tribunal administratif de Montreuil, dans un jugement du 4 décembre 2019, a considéré que les dispositions de l'article UG.7 du règlement, qui indiquent que « *les constructions sont édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter du retrait obligatoire de 5 mètres (soit 20 + 5 = 25 mètres par rapport à l'alignement)* », implique la création d'une bande de constructibilité au-delà de laquelle l'implantation des constructions ne serait pas autorisée.

Cette interprétation de l'article UG.7 ne correspond pas aux intentions des auteurs du PLU de Gournay-sur-Marne pour lesquels la bande de 20 mètres de profondeur définie à l'article UG.7 uniquement pour objet la définition des cas où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Le projet de modification n°1 du PLU de Gournay-sur-Marne propose de préciser la rédaction de l'article UG.7, en indiquant notamment les modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres (3.4.2.3.).

A noter que la modification de l'article UG.7 est également présentée au paragraphe 3.6.2.4.

3.4.2. Détail des modifications proposées :

3.4.2.1. Modification du règlement, article UA.9.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UA.9 : Emprise au sol des constructions.	Article UA.9 : Emprise au sol des constructions.
Sans objet.	<p>Constructions nouvelles :</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p> <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement de l'emprise au sol maximale peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, la surélévation de la construction peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement.</p>

3.4.2.2. Modification du règlement, article UA.13.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UA.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.	Article UA.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. .../...	40% au moins de la superficie non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, dont 25 % au moins en pleine terre. Dans le secteur UAa, 40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. .../...

3.4.2.3. Modification du règlement, article UG.7.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article UG.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>
<p>Constructions nouvelles</p> <p>Les constructions sont édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter du retrait obligatoire de 5 mètres (soit 20 + 5 = 25 mètres par rapport à l'alignement), et il est possible d'implanter la construction soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives, - sur les deux limites latérales lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 mètres, - sur une seule limite latérale lorsque la largeur de façade est supérieure à 12 mètres mais n'excède pas 15 mètres, - en retrait de 2,5 mètres des limites séparatives latérales lorsque la façade est supérieure à 15 mètres. <p>.../...</p>	<p>Constructions nouvelles</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UG.6, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait de ces limites : - Lorsque la largeur de façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale, - Lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales, - Sur les terrains d'angle, quelle que soit la largeur de façade de l'unité foncière, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale. <p>- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UG.6, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>.../...</p>

3.5. Prise en compte des dispositions du règlement d’assainissement de Grand Paris Grand Est,

3.5.1. Exposé des motifs des modifications proposées :

Le PLU de Gournay-sur-Marne approuvé le 18 octobre 2016 fait référence au Schéma Directeur d’Assainissement (SDA) de la commune de Gournay-sur-Marne. L’Établissement public territorial Grand Paris Grand Est exerce la compétence assainissement depuis sa création. Le règlement du service d’assainissement de Grand Paris Grand Est s’applique en lieu et place des réglementations communales préexistantes . Le nouveau règlement du service d’assainissement de Grand Paris Grand Est, prenant en compte notamment les dispositions du SAGE Marne Confluence, a été approuvé le 14 décembre 2021.

Les modifications du PLU destinées à prendre en compte le règlement d’assainissement de Grand Paris Grand Est sont les suivantes :

- Le rapport de présentation, partie 2, État initial de l’environnement, est complété pour prendre en compte le transfert de la compétence eau et assainissement à Grand Paris Grand Est et le règlement du service d’assainissement (3.5.2.1.).
- Dans les dispositions générales du règlement, la référence au schéma directeur d’assainissement est remplacée par la référence au règlement du service d’assainissement (3.2.5.2.).
- L’article 4 du règlement - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement - est modifié dans toutes les zones pour intégrer les dispositions du règlement du service d’assainissement, supprimer la possibilité de dérogation pour l’installation d’un assainissement autonome, prendre en compte le transfert de la compétence eau et assainissement à l’Établissement public territorial Grand Paris Grand Est (3.2.5.3.).

3.5.2. Détail des modifications proposées :

3.5.2.1. Modification du rapport de présentation - partie 2- État initial de l’environnement.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Rapport de présentation - 2. État initial de l’environnement.	Rapport de présentation - 2. État initial de l’environnement.
<p>c. L’assainissement</p> <p>Le réseau d’assainissement</p> <p>L’assainissement est collectif et de type séparatif. Le réseau d’assainissement est présent dans toutes les rues. Le réseau d’eaux pluviales n’est pas présent sur la totalité des rues.</p> <p>Les volumes collectés sont transportés par les réseaux gérés par la Direction de l’Eau et de l’Assainissement (DEA) du Conseil Général de la Seine-Saint-Denis et traités dans les installations du SIAAP. La station d’épuration est située à Noisy-le-Grand.</p>	<p>c. L’assainissement</p> <p>Le réseau d’assainissement</p> <p>L’assainissement est collectif et de type séparatif. Le réseau d’assainissement est présent dans toutes les rues. Le réseau d’eaux pluviales n’est pas présent sur la totalité des rues.</p> <p>La compétence assainissement et eaux pluviales est exercée par l’Établissement public territorial Grand Paris Grand Est depuis le 1^{er} janvier 2016.</p> <p>Les volumes collectés sont transportés par les réseaux gérés par la Direction de l’Eau et de l’Assainissement (DEA) du Département de la Seine-Saint-Denis et traités dans les installations du <u>Syndicat interdépartemental pour l’assainissement de l’agglomération parisienne</u> (SIAAP). La</p>

Schéma directeur d'assainissement (SDA)

Le schéma directeur d'assainissement rédigé par Egis Eau, établie à l'échelle de Gournay-sur-Marne un état des lieux des réseaux d'assainissement et met en évidence des projets potentiels pour améliorer le réseau.

La carte ci-après permet de visualiser le réseau d'assainissement actuel et d'identifier la propriété des réseaux ainsi que les sens des écoulements :

Figure 3 : Synoptique des réseaux d'assainissement



Les eaux usées

Trois réseaux sont présents :

- le réseau communal géré par un **contrat d'affermage avec Véolia**
- le réseau départemental géré par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (Département de la Seine-Saint-Denis) rue du Puits Perdu et rue du Bras Saint-Arnould ;
- le réseau de transport interdépartemental géré par le SIAAP, promenade Hermann Régnier.

L'usine d'épuration Marne aval résulte du schéma général d'assainissement de l'agglomération parisienne de 1968. Mise en service en 1976, elle était conçue, à l'époque, pour traiter les eaux de 112 500 équivalents habitants. Elle a été complètement modernisée en 2009. La capacité de traitement par temps sec est passée de 30 000 m3/j à 75 000 m3/j, correspondant aux effluents de seize communes, soit une population de 300 000 personnes. Elle devrait à terme avoir une capacité de 525 000 équivalents habitants.

station d'épuration est située à Noisy-le-Grand.

Schéma directeur d'assainissement (SDA)

Le schéma directeur d'assainissement rédigé par Egis Eau, établie à l'échelle de Gournay-sur-Marne un état des lieux des réseaux d'assainissement et met en évidence des projets potentiels pour améliorer le réseau.

La carte ci-après permet de visualiser le réseau d'assainissement actuel et d'identifier la propriété des réseaux ainsi que les sens des écoulements :

Figure 3 : Synoptique des réseaux d'assainissement



Les eaux usées

Trois réseaux sont présents :

- le réseau communal géré **par l'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est.**
- le réseau départemental géré par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (Département de la Seine-Saint-Denis) rue du Puits Perdu et rue du Bras Saint-Arnould ;
- le réseau de transport interdépartemental géré par le SIAAP, promenade Hermann Régnier.

L'usine d'épuration Marne aval résulte du schéma général d'assainissement de l'agglomération parisienne de 1968. Mise en service en 1976, elle était conçue, à l'époque, pour traiter les eaux de 112 500 équivalents habitants. Elle a été complètement modernisée en 2009. La capacité de traitement par temps sec est passée de 30 000 m3/j à 75 000 m3/j, correspondant aux effluents de seize communes, soit une population de 300 000 personnes. Elle devrait à terme avoir une capacité de 525 000 équivalents habitants.

<p>La zone de collecte des eaux usées de l'usine couvre 16 communes en Seine-Saint-Denis et Seine-et-Marne sur 89 km² dont Gournay-sur-Marne fait partie.</p> <p>Les eaux pluviales</p> <p>Deux réseaux sont présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le réseau communal géré par un contrat d'affermage avec Véolia ; - le réseau départemental géré par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (Conseil Général) avenue du Général Leclerc et avenue des Princes. <p>Le département de la Seine-Saint-Denis était parcouru de nombreux rus et petites rivières, et les zones marécageuses couvraient de vastes surfaces.</p> <p>La plupart de ces rus et rivières qui sillonnaient le département ont été couverts ou busés, disparaissant ainsi de la mémoire des habitants mais restant toujours présents. Par exemple, les rus de Nesle, des Grammonts, et de la Malnoue sont aujourd'hui transformés en un réseau d'eaux pluviales à Gournay-sur-Marne et Noisy-le-Grand et se jettent dans la Marne.</p> <p>.../...</p>	<p>La zone de collecte des eaux usées de l'usine couvre 16 communes en Seine-Saint-Denis et Seine-et-Marne sur 89 km² dont Gournay-sur-Marne fait partie.</p> <p>Les eaux pluviales</p> <p>Deux réseaux sont présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le réseau communal géré par l'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est ; - le réseau départemental géré par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (Conseil Général) avenue du Général Leclerc et avenue des Princes. <p>Le département de la Seine-Saint-Denis était parcouru de nombreux rus et petites rivières, et les zones marécageuses couvraient de vastes surfaces.</p> <p>La plupart de ces rus et rivières qui sillonnaient le département ont été couverts ou busés, disparaissant ainsi de la mémoire des habitants mais restant toujours présents. Par exemple, les rus de Nesle, des Grammonts, et de la Malnoue sont aujourd'hui transformés en un réseau d'eaux pluviales à Gournay-sur-Marne et Noisy-le-Grand et se jettent dans la Marne. Ces anciens tracés constituent un cheminement privilégié des eaux de ruissellement.</p> <p>Afin de lutter contre la saturation des réseaux et la pollution du milieu naturel, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, selon le principe du « zéro rejet » pour les pluies courantes, en privilégiant leur infiltration dans le sol.</p> <p>Le zonage pluvial du règlement du service départemental d'assainissement est applicable sur le territoire de Gournay-sur-Marne, en application du règlement du service d'assainissement de Grand Paris Grand Est.</p> <p>.../...</p>
--	--

3.5.2.2. Modification du règlement, dispositions générales

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Dispositions générales</p>	<p>Dispositions générales</p>
<p>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</p> <p>.../...</p> <p>Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de la commune de Gournay-sur-Marne</p> <p>.../...</p>	<p>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</p> <p>.../...</p> <p>Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le gestionnaire du réseau.</p> <p>.../...</p>

3.5.2.3. Modification du règlement, article 4.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</p>	<p>Articles UA.4 / UB.4 / UG.4 / UI.4 / N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</p>
<p>.../...</p> <p>Assainissement</p> <p>À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.</p> <p>Eaux usées</p> <p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.</p> <p>En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.</p> <p>Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p>	<p>.../...</p> <p>Assainissement</p> <p>Le réseau public d'assainissement est de type séparatif sur l'ensemble du territoire communal. Les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées séparément dans deux réseaux distincts.</p> <p>À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.</p> <p>Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.</p> <p>Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.</p> <p>Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.</p> <p>Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.</p>

3.6. Clarification et précision de la rédaction de plusieurs articles du règlement dans l'ensemble des zones du PLU.

3.6.1. Exposé des motifs des modifications proposées :

Les modifications destinées à clarifier et préciser la rédaction du règlement sont les suivantes :

- La rédaction des **dispositions générales du règlement** relatives aux espaces boisés classés et aux espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage est reformulée à droit constant (3.6.2.1.).
- L'**article 1 du règlement - Occupations et utilisations du sol interdites** - est modifié (3.6.2.2.) :
 - **Dans les zones UA et UB** pour préciser à droit constant l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux à préserver. Cette interdiction est supprimée en **zone UG**, en l'absence de linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage dans cette zone.
 - **Dans les zones UA, UB, UG et N** pour préciser, à titre de rappel, les interdictions liées à la protection des espaces boisés classés.
- L'**article 2 du règlement - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** - est modifié (3.6.2.3.) :
 - **Dans toutes les zones**, les dispositions relatives à la reconstruction à l'identique sont reformulées en accord avec les dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »
 - **Dans les zones UA, UB, UG et N**, les dispositions relatives à la prise en compte du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne sont précisées pour inclure les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination.
 - **Dans les zones UA, UB et UB**, le nombre de logements au-delà duquel les constructions doivent comporter un minimum de 30 % de logements sociaux est abaissé de 10 logements à 4 logements. Ce nouveau seuil permettra d'augmenter la part des programmes de construction participant à la production de logements sociaux, en vue de répondre à l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi SRU.
 - **Dans les zones UB et N**, la prescription relative aux espaces paysagers protégés identifiés au plan de zonage est complétée par la référence à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, conformément au plan de zonage : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »
- L'**article 6 du règlement - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** est modifié **dans toutes les zones** (3.6.2.3.) :
 - La structuration et la rédaction des articles sont refondues, sans modifier les règles de retrait applicables dans chaque zone,
 - Des règles d'implantation particulières sont précisées pour les transformateurs électriques et les emplacements destinés à la collecte des déchets, ainsi que pour les balcons en surplomb de la marge de retrait,
 - L'article est complété par des dispositions applicables aux constructions existantes et régulièrement édifiées,
 - permettant de déroger aux règles pour des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,
 - permettant l'extension mesurée des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation.

Il s'agit de permettre la réalisation de travaux d'amélioration et d'extension mesurée de constructions anciennes, antérieures aux règles d'urbanisme contemporaines.

- L'**article 7 du règlement - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** - est modifié **dans les zones UA, UB et UG** (3.6.2.4.) :

- Le mode de calcul de la distance entre construction et limite séparative est précisé,
- La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales et par rapport aux limites de fond de parcelle ainsi que la prise en compte de la position de la construction dans la profondeur du terrain sont reformulées,
- L'article est complété par des dispositions particulières pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres, pour permettre l'implantation en limite séparatives des constructions telles que les abris de jardin, locaux vélos, etc...
- L'article est complété par des dispositions applicables aux constructions existantes et régulièrement édifiées,
 - permettant de déroger aux règles pour des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,
 - permettant l'extension mesurée des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation.

Il s'agit de permettre la réalisation de travaux d'amélioration et d'extension mesurée de constructions anciennes, antérieures aux règles d'urbanisme contemporaines.

A noter que la modification de l'article UG.7 est présentée partiellement au paragraphe 3.4.2.3.

- L'**article 8 du règlement - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** - est modifié (3.6.2.5.) :

- **Dans les zones UA, UB, UG**, la rédaction de l'article est reformulée, la règle est complétée par l'ajout d'une distance minimale de 8 mètres entre constructions lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies, de manière à garantir cette distance minimale de 8 mètres, y compris lorsque la hauteur des constructions est faible.
- **Dans la zone UI**, la rédaction de l'article est reformulée, la distance minimale entre construction est portée de 6 à 8 mètres lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies, les dispositions applicables aux constructions existantes autorisées à la date du 16 novembre 1973 sont supprimées. Il s'agit de ne pas pérenniser, dans cette zone d'activités, les constructions obsolètes.

- L'**article 9 du règlement - Emprise au sol des constructions** - est modifié (3.6.2.6.) :

- **Dans la zone UA**, les dispositions nouvelles proposées suite à un jugement du tribunal administratif de Montreuil sont présentées au paragraphe 3.4.2.1.
- **Dans la zone UB**, la règle est reformulée, l'emprise au sol maximale est diminuée de 50 % à 40 % lorsque le terrain est situé en zone inondable, pour limiter l'impact des constructions sur le volume d'expansion des crues,
- **Dans la zone UG**, la règle est reformulée à droit constant,
- **Dans la zone UI**, la modification propose d'introduire une limite d'emprise au sol, fixée à 60 %, compatible avec les besoins d'un secteur d'activités situé en zone inondable.
- **Dans les zones AU, UB, UG, UI**, l'article est complété par des dispositions applicables aux constructions existantes et régulièrement édifiées,
 - permettant de déroger aux règles pour des travaux d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité,
 - permettant l'extension mesurée des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation.

Il s'agit de permettre la réalisation de travaux d'amélioration et d'extension mesurée de constructions anciennes, antérieures aux règles d'urbanisme contemporaines.

- **Dans la zone N**, la règle est reformulée à droit constant,

- **L'article 10 du règlement - Hauteur maximum des constructions** - est modifié **dans toutes les zones** (3.6.2.8.) :

- **Dans toutes les zones** :

- l'intitulé de l'article, le substantif « maximum » est remplacé par l'adjectif « maximale ».

- Le mode de calcul de la hauteur est précisé, celle-ci est mesurée « au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment. »

- La règle applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est reformulée,

- Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé en cas de travaux sur une construction existante, pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

- Les dispositions ne relevant pas de la hauteur des constructions (toitures terrasses, visibilité des ouvrages techniques) sont supprimées.

- **Dans la zone UA**, la disposition autorisant une hauteur supérieure (15 mètres au lieu de 13 mètres) pour les construction situées avenue de Champs est supprimée.

- **Dans la zone UG**, le mode de calcul de la hauteur est précisé, selon que le terrain est situé ou non dans la zone inondable. Dans la zone inondable, la hauteur est mesurée à compter du niveau des plus hautes eaux connues. Cette disposition vise à permettre en zone inondable des constructions avec un premier niveau habitable surélevé au-dessus du niveau des PHEC, en conservant la possibilité d'un étage et d'un comble.

- **Dans la zone UG**, la règle relative à la hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative est clarifiée.

- **Dans la zone UI**, la possibilité d'extension en dépassement de la hauteur maximale des constructions existantes autorisées avant le 16 novembre 1973 est supprimée. Il s'agit de ne pas pérenniser, dans cette zone d'activités, les constructions obsolètes.

- **Dans la zone N**, la règle spécifique portant à 18 mètres au lieu de 11 mètres la hauteur maximale des ouvrages et bâtiments techniques liés à des équipements ou des activité de transformation participant au transport fluvial (centrale à béton, silos, etc..) est supprimée, ces ouvrages n'étant pas autorisés dans la zone.

- **L'article 11 du règlement - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** - est modifié **dans toutes les zones** (3.6.2.10.) :

- **Dans toutes les zones**, la rédaction de l'article 11 est réorganisée, pour en faciliter la lecture et l'application.

- **Dans les zones UA, UB et UG**, les dispositions relatives aux toitures terrasses sont transférées de l'article 10 à l'article 11.

- **L'article 12 du règlement - Obligations imposées aux constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement** - est modifié **dans toutes les zones** (3.6.2.10.) :

- **Dans les zones UA, UB, et UG**, les dispositions relatives aux dimensions des places de stationnement sont clarifiées, les dimensions des places de stationnement en épi sont réduites, l'article est complété par des dispositions sur l'équipement des emplacements pour la recharge des véhicules électriques,

par des dispositions sur les caractéristiques des espaces destinés au stationnement des vélos et par les conditions d'application de la règle aux travaux sur les constructions existantes.

Les normes de stationnement ne sont pas modifiées, à l'exception de l'ajout d'une règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de la diminution de 100m² à 500 m² du seuil de superficie des locaux commerciaux à partir duquel la réalisation d'une aire de livraison est demandée .

- **Dans la zone UG**, la règle est complétée par une prescription sur la réalisations de stationnement pour les vélos dans les équipements scolaires, qui existe déjà dans les zones UA et UB.

- **Dans la zone UI**, en complément d'une refonte identique à celle des articles UA12, UB12 et UG12, le nombre de places de stationnement demandés pour les habitations et les locaux d'activités est légèrement diminué, de 1 place pour 55 m² de surface de plancher à 1 place pour 60 m².

- **Dans la zone N**, la modification vise à limiter la création d'aires de stationnement, préserver le caractère naturel de la zone.

- **L'article 13 du règlement - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations** - est modifié **dans toutes les zones** (3.6.2.11) :

- **Dans toutes les zones**, le règlement précise que les aires de stationnement non imperméabilisées ne sont pas comptées dans les espaces verts et les espaces de pleine terre,

- **Dans la zone UG**, la disposition relative aux pièces à joindre aux demande de permis de construire est supprimée. Ce point ne relève pas du règlement du PLU.

- **Dans les zones UG et UI**, le règlement est complété par une prescription sur les haies, déjà inscrite en zone UA et UB.

- **L'article 16 du règlement - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques** - est **supprimé dans toutes les zones** (3.6.2.12).

Les obligations en matière d'équipement des constructions en lignes de communications électroniques relèvent des articles L.113-10, R.113-4 et R113.5 du code de la construction et de l'habitation.

- Le **lexique du règlement** est modifié (3.6.2.13) :

- Les entrées « Coefficient d'occupation des sols (COS) et « Construction isolée », devenues sans utilité, sont supprimées du lexique. Le COS a été supprimé par la loi ALUR et la notion de construction isolée n'est utilisée dans le règlement.

- Les entrées « Espaces boisés classés » et « Surface de plancher » sont mise à jour avec les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme.

- Une définition des « Espaces paysagers protégés » complète le lexique.

3.6.2. Détail des modifications proposées :

3.6.2.1. Modification du règlement, dispositions générales.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Dispositions générales</p>	<p>Dispositions générales</p>
<p>PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE</p> <p>Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC) Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au plan local d'urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un maillage de ronds-verts.</p> <p>À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un maillage de ronds-verts, les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables.</p> <p>Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23.</p> <p>Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.</p> <p>Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.</p> <p>Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.</p> <p>.../...</p>	<p>PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE</p> <p>Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC) Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme.</p> <p>Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (Espaces paysagers protégés - EPP).</p> <p>Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.</p> <p>Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.</p> <p>Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.</p> <p>.../..</p>

3.6.2.2. Modification du règlement, article 1, zones UA, UB, UG et N.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UA.1 / UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.	Articles UA.1 / UB.1 : Occupations et utilisations du sol soumises interdites.
<p>.../...</p> <p>– le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique du règlement.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>- En bordure des linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée.</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UG.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.	Articles UG.1 : Occupations et utilisations du sol soumises interdites.
<p>.../...</p> <p>– le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique du règlement.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p><i>Disposition supprimée</i></p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UA.1 / UB.1 / UG.1 / N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.	Articles UA.1 / UB.1 / UG.1 / N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
<p>.../...</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>- Dans les <u>espaces boisés classés (EBC)</u> identifiés au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>.../...</p>

3.6.2.3. Modification du règlement, article 2, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.2 / UB.2 / UG.2 / UI.2 / N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>	<p>Articles UA.2 / UB.2 / UG.2 / UI.2 / N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>
<p>.../...</p> <p>La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, sous réserve de respecter les dispositions du PPRI. Les dispositions des articles (UA.)1 à (UA.)16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans, sous réserve que le bâtiment respecte les dispositions du PPRI. Les dispositions des articles (UA.)1 à (UA.)16 ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction à l'identique.</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.2 / UB.2 / UG.2 / N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>	<p>Articles UA.2 / UB.2 / UG.2 / N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>
<p>.../...</p> <p>Cette zone est également concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction, ou d'installation doit respecter les dispositions imposées par ce périmètre.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>Cette zone est également concernée par un périmètre de protection rapproché de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Tout projet de construction, d'installation ou d'ouvrage ainsi que les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination doivent respecter les dispositions imposées par ce périmètre.</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.2 / UB.2 / UG.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>	<p>Articles UA.2 / UB.2 / UG.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>
<p>.../...</p> <p>Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements avec la règle d'arrondi au nombre entier inférieur ; soit (0,30 x nombre de logements).</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 4 logements.</p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UB.2 / N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>	<p>Articles UB.2 / N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p>
<p>.../...</p> <p><u>Les espaces paysagers protégés (EPP) identifiés au plan de zonage :</u> Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé</p>	<p>.../...</p> <p><u>Les espaces paysagers protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage :</u> Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.</p>

3.6.2.4. Modification du règlement, article 6, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	<p>Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<p>Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes, s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Avenue Paul Doumer, côté pair, les nouvelles constructions s'implantent avec un retrait minimum égal à 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.</p> <p>Pour les installations et aménagements d'intérêt général : Les constructions s'implantent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites séparatives, - avec un retrait minimal d'1 m. <p>Pour le secteur UAa : Les constructions nouvelles hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	<p>Constructions nouvelles :</p> <p>Les constructions nouvelles, s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p><u>Avenue Paul Doumer</u>, côté pair, les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p><u>Dans le secteur UAa</u> : Les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur peuvent se positionner dans la marge de retrait.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures, aux transformateurs électriques et aux emplacements / aménagements dédiés à la collecte des déchets, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus. La limite effective de la voie est prise comme alignement.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques - soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques. <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées, des implantations autre que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p> <p>En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées et dont l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne respecterait pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades. Cette surélévation est limitée à un niveau de plancher et une hauteur supplémentaire de 4 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UA.10. - soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade, avec un

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
	<p style="color: green;">retrait égal à celui de la construction existante, sur une longueur maximale de 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UA.10. La surélévation et l'extension ne peuvent être cumulées, y compris en cas de travaux successifs.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UB.6 / UG.6 / UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Articles UB.6 / UG.6 / UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
<p>Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p style="color: red;">L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées à une distance au moins égale à celle de la construction existante.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.</p> <p><i>(Dans la zone UB uniquement)</i> Pour la zone UB du quartier Marx Dormoy : toute construction doit respecter un retrait obligatoire de 8 mètres par rapport à l'alignement du chemin de halage du canal de Chelles.</p> <p style="color: red;">Pour les installations et aménagements d'intérêt général : Les constructions s'implantent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites séparatives, - avec un retrait minimal d'1 m. 	<p style="color: green;">Constructions nouvelles :</p> <p>Les constructions nouvelles s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p style="color: green;">Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur peuvent se positionner dans la marge de retrait.</p> <p style="color: green;">Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures, aux transformateurs électriques et aux emplacements / aménagements dédiés à la collecte des déchets, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus. La limite effective de la voie est prise comme alignement.</p> <p><i>(Dans la zone UB uniquement)</i> Pour la zone UB du quartier Marx Dormoy : toute construction doit respecter un retrait obligatoire de 8 mètres par rapport à l'alignement du chemin de halage du canal de Chelles.</p> <p style="color: green;">Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques - soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques. <p style="color: green;">Constructions existantes :</p> <p style="color: green;">En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées, des implantations</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UB.6 / UG.6 / UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Articles UB.6 / UG.6 / UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
	<p>autre que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p> <p>En cas de travaux sur des constructions existantes régulièrement édifiées et dont l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne respecterait pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades. Cette surélévation est limitée à un niveau de plancher et une hauteur supplémentaire de 4 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UB.10. - soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade, avec un retrait égal à celui de la construction existante, sur une longueur maximale de 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des dispositions de l'article UB.10. <p>La surélévation et l'extension ne peuvent être cumulées, y compris en cas de travaux successifs.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
<p>L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.</p> <p><u>Dans la zone Ni</u> : Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Pour les installations et aménagements d'intérêt général : Les constructions s'implantent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites séparatives, - avec un retrait minimal d'1 m. 	<p>L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.</p> <p>L'implantation des constructions par à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.</p> <p><u>Dans la zone Ni</u> : Les constructions nouvelles et annexes <u>quelle que soit la surface</u>, hors clôtures et emplacements /aménagements dédiés à la collecte des déchets s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur peuvent toutefois se positionner dans la bande des 5 premiers mètres.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques, - soit avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
	<p>publiques.</p> <p>L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport à une voie privée se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies décrites ci-dessus.</p>

3.6.2.5. Modification du règlement, article 7, zones UA, UB et UG

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p>Les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie.</p> <p>Au-delà de 25 mètres les constructions s'implantent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,5 mètres des limites séparatives pour un mur aveugle, - 8 mètres des limites séparatives en cas de mur non aveugle. 	<p>La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.</p> <p>En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ne sont pas pris en compte les débords de toit et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite de 0,60 mètres, ainsi que les modénatures.</p> <p>L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle, sans aucun retrait, saillie ou débord. Il est interdit de créer des vues à moins de 8 mètres des limites séparatives.</p> <p>Constructions nouvelles :</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une profondeur de 25 mètres mesurée à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales. <p><u>Dans le secteur UAa</u> cette obligation ne s'applique qu'à compter de l'alignement de l'avenue de Champs. Le long des autres voies, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins une limite séparative. Ce retrait doit être au moins égal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 8 mètres, lorsque la façade comporte des baies créant des vues. - à 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle. <ul style="list-style-type: none"> - Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en retrait des deux limites séparatives latérales. Ce retrait doit être au moins égal : - à 8 mètres, lorsque la façade comporte des baies créant des vues.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article UA.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>
<p>Implantation par rapport aux autres limites séparatives (notamment en fond de parcelle)</p> <p>Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres. minimum par rapport aux limites séparatives autres que latérales.</p> <p>L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment. Pour les installations et aménagements d'intérêt général : Les constructions s'implantent soit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives, - avec un retrait minimum d'1 mètre. 	<p>- à 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 8 mètres.</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.</p> <p><u>Constructions annexes :</u> Les constructions annexes non contiguës à une construction principale peuvent s'implanter sur limite séparative si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres dans une largeur de 2,50 mètres à compter de la limite séparative.</p> <p>Pour les constructions annexes implantées en fond de parcelle sur deux limites séparatives formant un angle fermé, une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade aveugle et une limite séparative peut être admise.</p> <p><u>Constructions existantes :</u></p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, des implantations autres que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité. En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement, la surélévation de la construction ou son extension, avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante, à condition que la façade de la partie en extension ou en surélévation soit aveugle.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>
	<p>La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</p> <p>Pour les constructions édifiées dans une bande de 20 mètres à compter du retrait obligatoire de 5 mètres (soit 25 m), l'implantation est réalisée soit : sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle, en retrait de 2.50 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Au-delà de la bande des 20 mètres : Les constructions comportant des façades aveugles s'implantent en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égale à 2.50 mètres.</p> <p>Les constructions comportant des façades avec baies : - hors débord du toit, la distance horizontale de tout point d'une construction (balcon, terrasse...) au point le plus proche du niveau du sol de la limite séparative ne pourra être inférieure à 8 mètres; Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes de moins de 3 mètres de hauteur. Les constructions destinées à accueillir des logements sociaux s'implantent : - sur les limites séparatives latérales, - en retrait des limites séparatives latérales avec une marge de recul au moins égale à 2.50 mètres.</p> <p>Implantation par rapport aux autres limites séparatives (notamment en fond de parcelle)</p> <p>Pour toutes les zones, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres. minimum par rapport aux limites séparatives autres que latérales.</p> <p>L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment. Pour les installations et aménagements d'intérêt général : Les constructions s'implantent soit : - à l'alignement des limites séparatives, - avec un retrait minimum d'1mètre.</p>	<p>En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ne sont pas pris en compte les débords de toit et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite de 0,60 mètres, ainsi que les modénatures.</p> <p>L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle, sans aucun retrait, saillie ou débord. Il est interdit de créer des vues à moins de 8 mètres des limites séparatives.</p> <p>Constructions nouvelles :</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UB.6, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale. - Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UB.6, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être au moins égal : <ul style="list-style-type: none"> - En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal : <ul style="list-style-type: none"> - à 8 mètres, lorsque la façade comporte des baies créant des vues. - à 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle. - Lorsque qu'il existe une servitude de passage entre la construction et la limite séparative, la distance indiquée ci-dessus est augmentée de la largeur de la servitude ou de 5 mètres si sa largeur est inférieure à 5 mètres. <p>Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 8 mètres.</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.</p> <p><u>Constructions annexes :</u> Les constructions annexes non contiguës à une construction principale peuvent s'implanter sur limite séparative si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres dans une largeur de 2,50 mètres à compter de la limite séparative.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Article UB.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
	<p>Pour les constructions annexes implantées en fond de parcelle sur deux limites séparatives formant un angle fermé, une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade aveugle et une limite séparative peut être admise.</p> <p>Constructions existantes : En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, des implantations autres que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité. En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement, la surélévation de la construction ou son extension, avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante, à condition que la façade de la partie en extension ou en surélévation soit aveugle.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UG.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Article UG.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
<p>Constructions nouvelles</p> <p>Les constructions sont édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter du retrait obligatoire de 5 mètres (soit 20 + 5 = 25 mètres par rapport à l'alignement), et il est possible d'implanter la construction soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives, - sur les deux limites latérales lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 mètres, 	<p>La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.</p> <p>En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, ne sont pas pris en compte les débords de toit et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite de 0,60 mètres, ainsi que les modénatures.</p> <p>L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de mur aveugle, sans aucun retrait, saillie ou débord. Il est interdit de créer des vues à moins de 8 mètres des limites séparatives.</p> <p>Constructions nouvelles</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UG.6, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait de ces limites : - Lorsque la largeur de façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale,

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article UG.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>
<p>–sur une seule limite latérale lorsque la largeur de façade est supérieure à 12 mètres mais n'excède pas 15 mètres,</p> <p>– en retrait de 2,5 mètres des limites séparatives latérales lorsque la façade est supérieure à 15 mètres.</p> <p>Pour les constructions édifiées sur les terrains d'angle : L'implantation d'une construction neuve est admise sur une des limites séparatives, quelque soit la longueur de façade de l'unité foncière.</p> <p>Pour les bâtiments annexes implantés en fond de parcelle sur les deux limites séparatives formant un angle fermé, il sera accepté une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade de ce bâtiment et la limite séparative.</p> <p>Les vues</p> <p>Dans le cas de murs percés de baies :</p> <p>La distance horizontale de tout point d'une construction – hors débord du toit supérieur ou égal à 0,60 m – au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 8 mètres.</p> <p>Lorsque la construction est située à moins de 8 mètres de la limite séparative, il est accepté qu'une partie de la façade devant supporter une baie comporte un décrochement. Ce dernier doit être de plus d'un mètre afin que la façade en retrait respecte la distance de 8 mètres par rapport à la limite séparative.</p> <p>Le calcul des distances entre une ouverture et la limite séparative doit être prise à angle droit à 0,6 mètres de part et d'autre des dites ouvertures.</p> <p>Dans le cas de murs aveugles (de 2,5m. à 8m.):</p> <p>–La distance horizontale de tout point d'une construction – hors débord du toit supérieur ou égal à 0,60 m – au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 2,50 mètres.</p> <p>A l'exception des constructions à usage d'activités artisanales et de stockage, pour lesquelles la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à 6 mètres.</p> <p>Constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions ci-dessus L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation, des équipements collectifs et leurs annexes, peuvent être autorisés à condition qu'elle réponde à l'une au moins des règles suivantes :</p> <p>Extension et surélévation autorisée au-delà de la bande des 20 mètres :</p>	<p>- Lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales,</p> <p>- Sur les terrains d'angle, quelle que soit la largeur de façade de l'unité foncière, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale.</p> <p>- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à compter du retrait minimal imposé à l'article UG.6, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>- En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, cette distance doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 8 mètres, lorsque la façade comporte des baies créant des vues, - à 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle, <p>- Lorsque qu'il existe une servitude de passage entre la construction et la limite séparative, la distance indiquée ci-dessus est augmentée de la largeur de la servitude ou de 5 mètres si la largeur de la servitude est inférieure à 5 mètres.</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :</u></p> <p>- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 8 mètres.</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.</p> <p><u>Constructions annexes :</u> Les constructions annexes non contiguës à une construction principale peuvent s'implanter sur limite séparative si leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres dans une largeur de 2,50 mètres à compter de la limite séparative.</p> <p>Pour les constructions annexes implantées en fond de parcelle sur deux limites séparatives formant un angle fermé, une distance inférieure à 2,5 mètres entre une façade aveugle et une limite séparative peut être admise.</p> <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifée, des implantations autres que celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifée et qui ne respecteraient</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article UG.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>
<p>Si la construction existante est dans l'une au moins des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - située en fond de parcelle - située sur une limite séparative - située en tout ou partie au-delà de la bande des 20 mètres Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés. <p>Extension et surélévation autorisée dans la bande des 30 mètres</p> <p>Si la construction existante a été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973, L'extension et la surélévation non conforme à l'article 7.1.2., faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit située dans une marge de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie. Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés. L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir au moins la marge de retrait existante du bâtiment.</p> <p>Pour les installations et aménagements d'intérêt général Les constructions s'implantent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des limites séparatives, - avec un retrait minimal d'1 mètre. 	<p>pas les dispositions ci-dessus, peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement, la surélévation de la construction ou son extension, avec un retrait au moins égal au retrait de la construction existante, à condition que la façade de la partie en extension ou en surélévation soit aveugle. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UI.7 / N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article UI.7 / N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>
<p>.../...</p>	<p>La distance entre une construction et une limite séparative est mesurée horizontalement et perpendiculairement à tout point de la façade, jusqu'au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative.</p> <p>.../...</p>

3.6.2.6. Modification du règlement, article 8, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UA.8 / UB.8 / UG.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p>	<p>Article UA.8 / UB.8 / UG.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p>
<p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës, hors annexes devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.</p> <p>Les annexes s'implantent avec un minimum de 4 mètres par rapport au bâtiment principal.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.</p>	<p>La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute. Lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies créant des vues, cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres.</p> <p>La distance entre une annexe et toute autre construction non contiguë doit être au moins être égale à 4 mètres.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UI.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p>	<p>Article UI.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p>
<p>Sur une même propriété, les constructions non contiguës, édifiées sur une même parcelle, hors annexes devront s'implanter en retrait les unes des autres en respectant un retrait de minimum 6 mètres en présence de baie.</p> <p>Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent observer un retrait de 4 mètres minimum.</p> <p>Constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de la surélévation d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, l'assiette de la surélévation doit respecter l'emprise du bâtiment existant, - Dans le cas de l'extension d'une construction autorisée à la date du 16 novembre 1973, cette dernière doit s'inscrire dans la continuité de la construction existante, - Dans le cas de ces deux situations, le pétitionnaire doit suivre les prescriptions édictées par les autres articles du règlement de la zone UI et notamment celles relatives aux vues. 	<p>La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 8 mètres, lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies créant des vues, - à 4 mètres, lorsque les deux façades en vis-à-vis sont aveugles. <p>La distance entre une annexe et toute autre construction non contiguë doit être au moins être égale à 4 mètres.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

3.6.2.7. Modification du règlement, article 9, zones UB, UG, UI et N.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UB.9 : Emprise au sol des constructions</p>	<p>Article UB.9 : Emprise au sol des constructions</p>
<p>Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus ne doivent pas excéder 50% de la superficie du terrain.</p> <p>Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.</p>	<p><u>Constructions nouvelles :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.</p> <p>Lorsque le terrain est situé entièrement ou partiellement en zone inondable, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p> <p><u>Constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement de l'emprise au sol maximale peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, la surélévation de la construction peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.9 : Emprise au sol des constructions</p>	<p>Article UG.9 : Emprise au sol des constructions</p>
<p>Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus ne doivent pas excéder 30 % de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les constructions actuelles dépassant 30% de la superficie du terrain, les surélévations sont possibles à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><u>Constructions nouvelles :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p> <p><u>Constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement de</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UG.9 : Emprise au sol des constructions	Article UG.9 : Emprise au sol des constructions
	<p>l'emprise au sol maximale peut être autorisée pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, la surélévation de la construction peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UI.9 : Emprise au sol des constructions	Article UI.9 : Emprise au sol des constructions
<p>Non-règlementé</p>	<p>Constructions nouvelles : L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p> <p>Constructions existantes : En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement de l'emprise au sol maximale peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus, la surélévation de la construction peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans son environnement.</p>

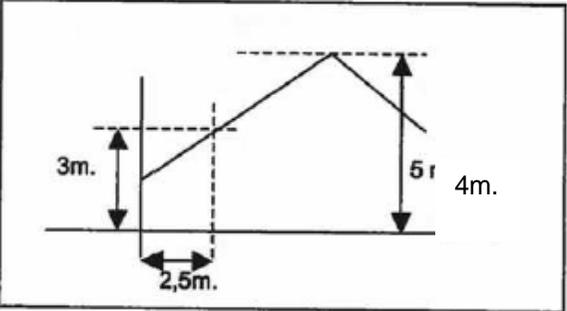
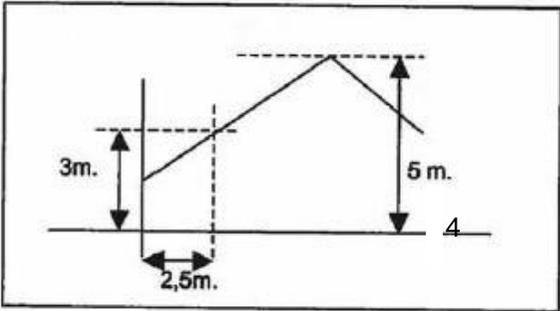
Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article N.9 : Emprise au sol des constructions	Article N.9 : Emprise au sol des constructions
<p>Dans la zone Ni, la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus ne doivent pas excéder 20% de la superficie du terrain. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Dans la zone Ni, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions</p>

3.6.2.8. Modification du règlement, article 10, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UA.10 : Hauteur maximum des constructions.	Article UA.10 : Hauteur maximum maximale des constructions.
<p><i>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</i></p> <p>Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques, les équipements publics ou d'intérêt général.</p> <p>La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.</p> <p>Le long de l'avenue de Champs, la hauteur des constructions peut atteindre 15 mètres. Dans ce cas, à condition que le dernier étage est construit en attique, avec un recul de 2 mètres. L'emprise des toitures-terrasses ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol maximum du bâtiment. Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.</p>	<p><i>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</i></p> <p>Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques, les équipements publics ou d'intérêt général.</p> <p>La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p> <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement des limites de hauteur indiquées ci-dessus peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UB.10 : Hauteur maximum des constructions.</p> <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</p> <p>Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques.</p> <p><u>Dans toute la zone :</u> La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.</p> <p>Pour la zone UB située <u>Promenade André Ballu</u> : La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.</p> <p>L'emprise des toitures-terrasses ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol maximum du bâtiment.</p> <p>Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.</p>	<p>Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions.</p> <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</p> <p>Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques.</p> <p><u>Dans toute la zone :</u> La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.</p> <p>Pour la zone UB située <u>Promenade André Ballu</u> : La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p> <p><u>Constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifiée, un dépassement des limites de hauteur indiquées ci-dessus peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.10 : Hauteur maximum des constructions.</p> <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir des plus hautes eaux connues et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).</p> <p>Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</p>	<p>Article UG.10 : Hauteur maximale des constructions.</p> <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).</p> <p>Toutefois, lorsque la construction est située en zone inondable, la hauteur est mesurée à compter du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC).</p> <p>Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.10 : Hauteur maximum des constructions.</p>	<p>Article UG.10 : Hauteur maximale des constructions.</p>
<p>La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au-dessus du niveau des PHEC, 7 mètres pour les toitures-terrasses. L'emprise des toitures-terrasses ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol maximum du bâtiment.</p>	<p>La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres en cas de toiture en pente, 7 mètres pour les toitures-terrasses.</p>
<p>La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres en dehors de la bande de 2.5 mètres comptée à partir de la limite séparative. Cette hauteur est ramenée à 3 mètres dans la bande de 2.5 mètres</p>	<p>La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres. Cette hauteur est ramenée à 3 mètres dans une largeur de 2,50 mètres à compter de la limite séparative.</p>
 <p style="text-align: center;">Cas d'une annexe</p>	
<p>Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public,</p>	
<p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	<p>Constructions existantes : En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édifée, un dépassement des limites de hauteur indiquées ci-dessus peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UI.10 : Hauteur maximum des constructions.</p> <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 mètres, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements ou des activités de transformation participant au transport fluvial (centrale à béton, silos, etc.), pour lesquels cette hauteur maximale peut atteindre 18 mètres, - des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise, qui ne sont pas limités par les règles de hauteur. <p>Les constructions existantes : Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension ou de surélévation (d'un niveau supplémentaire) de constructions existantes, dès lors que ces travaux ont pour objet de mettre la construction en conformité aux normes en matière d'hygiène et de sécurité ; En outre, l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article peuvent être toutefois admises, dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies ; que la construction ait été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973, que l'extension ou les travaux d'aménagement ne dépassent pas le plus haut point du bâtiment existant.</p>	<p>Article UI.10 : Hauteur maximale des constructions.</p> <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au point le plus bas du terrain dans l'emprise au sol du futur bâtiment, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 mètres, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements ou des activités de transformation participant au transport fluvial (centrale à béton, silos, etc.), pour lesquels cette hauteur maximale peut atteindre 18 mètres, - des cheminées et autres superstructures de faible emprise, qui ne sont pas limitées par les règles de hauteur. <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Constructions existantes : En cas de travaux sur une construction existante régulièrement édiflée, un dépassement des limites de hauteur indiquées ci-dessus peut être autorisé pour des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article N.10 : Hauteur maximum des constructions.</p> <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 11 mètres, à l'exception :</p>	<p>Article N.10 : Hauteur maximale des constructions.</p> <p>La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.</p> <p>Le point de référence pour le terrain naturel sera le point le plus bas sous l'emprise au sol du futur bâtiment.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 11 mètres, à l'exception :</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article N.10 : Hauteur maximum des constructions.</p>	<p>Article N.10 : Hauteur maximale des constructions.</p>
<p>–des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements ou des activités de transformation participant au transport fluvial (centrale à béton, silos, etc.), pour lesquels cette hauteur maximale peut atteindre 18 mètres; - des ouvrages ou des bâtiments techniques liés à des équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise, qui ne sont pas limités par les règles de hauteur.</p>	<p>- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les cheminées et autres superstructures de faible emprise, qui ne sont pas limités par les règles de hauteur.</p>

3.6.2.9. Modification du règlement, article 11, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.</p>	<p>Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.</p>
<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.</p> <p>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.</p> <p>MATÉRIAUX ET COULEURS</p> <p>La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.</p> <p>L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements</p>	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.</p> <p>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.</p> <p>L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.</p> <p>MATÉRIAUX ET COULEURS</p> <p>L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>L'utilisation en façade ou en toiture de matériaux ayant l'aspect de plaques de tôle ondulée, plaques de plastique ondulées ou de plaques de fibrociment ondulées est interdite.</p> <p>L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que faux bois.</p> <p>Le bois devra être traité de manière à ralentir son vieillissement et garantir la pérennité de sa</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.</p>	<p>Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.</p>
<p>FAÇADES</p> <p>Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.</p> <p>Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.</p> <p>Les antennes sont interdites en façade visibles depuis la rue.</p> <p>Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.</p> <p>TOITURES</p> <p>Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.</p> <p>Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.</p> <p>Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et ne seront pas visibles depuis la rue.</p>	<p>teinte d'origine.</p> <p>Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.</p> <p>Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.</p> <p>FAÇADES</p> <p>Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.</p> <p>TOITURES</p> <p>Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.</p> <p>Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.</p> <p>Lorsque qu'elles ne sont pas des toitures terrasses, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à [10 % en zone UA] - [20 % en zones UB et UG].</p> <p>La superficie des toitures terrasses est limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction.</p> <p>Les toitures végétalisées auront une épaisseur de substrat d'au moins 8 cm.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.</p>	<p>Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.</p>
<p>CLÔTURES</p> <p>Les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.</p> <p>En zone concernée par le PPRI</p> <p>Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».</p> <p>Hors zone concernée par le PPRI</p> <p>En bordure de l'espace de desserte Les clôtures doivent être constituées : - d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur, - dans le cas où le mur bahut est envisagé, la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire-voie représentant 50% minimum de sa surface résiduelle.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.</p> <p>En limites séparatives de propriété Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 2,20 mètres. En limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique, sont interdits. Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.</p>	<p>CLÔTURES</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Elles doivent être constituées de matériaux rigides. Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique sont interdits.</p> <p>Les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.</p> <p>La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.</p> <p>Dans la zone inondable :</p> <p>Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».</p> <p>Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.</p> <p>En dehors de la zone inondable :</p> <p>Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être à claire-voie, mais peuvent comporter un soubassement ou mur bahut n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. La partie à claire-voie doit être ajourée sur au moins 50 % de sa surface.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	Articles UA.11 / UB.11 / UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
<p>BÂTIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME</p> <p>Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments. Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.</p>	<p>BÂTIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME</p> <p>Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments. Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UI.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article UI.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.</p> <p>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.</p> <p>MATÉRIAUX ET COULEURS</p> <p>La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.</p> <p>L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p>	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.</p> <p>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.</p> <p>L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.</p> <p>MATÉRIAUX ET COULEURS</p> <p>L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>L'utilisation en façade ou en toiture de matériaux ayant l'aspect de plaques de tôle ondulée, plaques de plastique ondulées ou de plaques de fibrociment ondulées est interdite.</p> <p>L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit.</p> <p>Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UI.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Article UI.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>
<p>FAÇADES</p> <p>L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant ; Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociments.</p> <p>TOITURES</p> <p>Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... etc) sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.</p> <p>Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.</p> <p>Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.</p> <p>Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.</p> <p>CLÔTURES</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.</p> <p>Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».</p>	<p>FAÇADES</p> <p>Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.</p> <p>TOITURES</p> <p>Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.</p> <p>Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.</p> <p>CLÔTURES</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Elles doivent être constituées de matériaux rigides. Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou de plastique sont interdits.</p> <p>Les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.</p> <p>Dans la zone inondable :</p> <p>Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UI.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Article UI.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>
<p>DIVERS Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur...) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère</p>	<p>Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p> <p>DIVERS Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur...) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère</p>

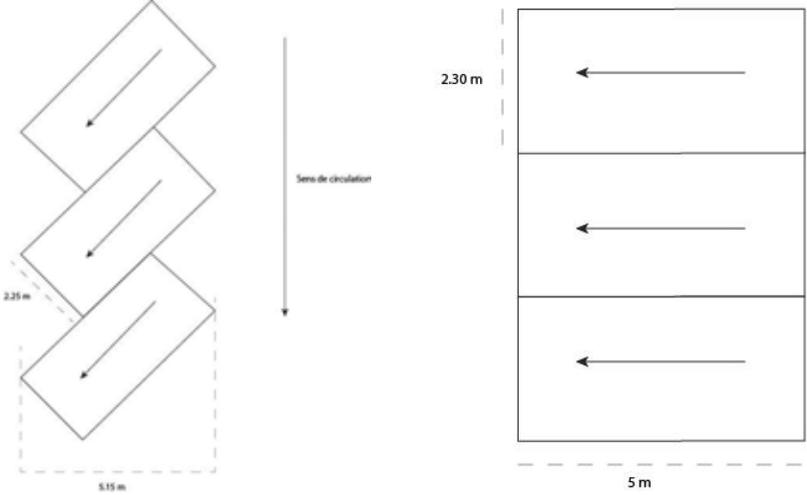
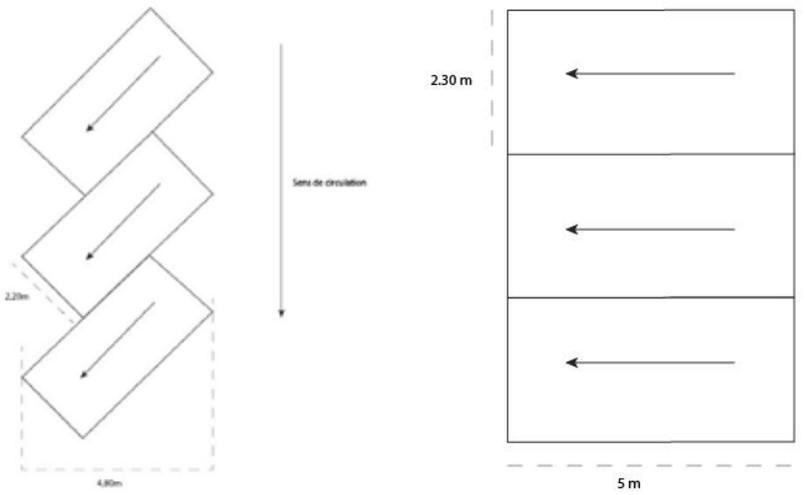
Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>
<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.</p> <p>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.</p> <p>MATÉRIAUX ET COULEURS</p> <p>La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.</p> <p>L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p>	<p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.</p> <p>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.</p> <p>L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.</p> <p>MATÉRIAUX ET COULEURS</p> <p>L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.</p> <p>L'utilisation en façade ou en toiture de matériaux ayant l'aspect de plaques de tôle ondulée, plaques de plastique ondulées ou de plaques de fibrociment ondulées est interdite.</p> <p>L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que faux bois.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>
<p>FAÇADES</p> <p>L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.</p> <p>L'emploi sans enduit des matériaux tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, est interdit, ainsi que les imitations telles que faux bois.</p> <p>L'utilisation de matériaux tels que, le métal, les matières plastiques ou assimilées, les plaques de fibro-ciment, etc, dans le bardage des bâtiments n'est pas autorisée.</p> <p>TOITURES</p> <p>Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, ... et) sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux tels que la tôle ou le plastique ondulé, les plaques de fibro-ciment.</p> <p>Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.</p> <p>Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.</p> <p>Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et seront, de préférence, non visibles depuis l'espace public.</p> <p>CLÔTURES</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.</p> <p>En limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouvertes, ou en matériau ayant</p>	<p>Le bois devra être traité de manière à ralentir son vieillissement et garantir la pérennité de sa teinte d'origine.</p> <p>Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.</p> <p>FAÇADES</p> <p>Les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.</p> <p>TOITURES</p> <p>Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.</p> <p>Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.</p> <p>CLÔTURES</p> <p>Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.</p> <p>La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2,20 mètres.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>
<p>l'aspect de la tôle, sont interdites.</p> <p>Conformément au PPRI, « Les doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».</p> <p>DIVERS</p> <p>Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur...) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent par pour les constructions publiques ou d'intérêt général.</p>	<p>Conformément au PPRI, « Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».</p> <p>Au-dessus du niveau des PHEC, les clôtures doivent être à claire-voie, ajourées sur au moins 50 % de leur surface.</p> <p>DIVERS</p> <p>Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur...) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p>

3.6.2.10. Modification du règlement, article 12, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>
<p>Principes</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leurs installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Prévoir pour un stationnement en épi, des places de 2.25m/5.15m et pour les autres types de stationnements des places de 2.30m/5m. Prévoir un dégagement de 5 mètres pour les places de stationnement en bataille. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et piliers.</p>	<p>Principes</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute construction ou installation nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, selon les prescriptions du présent article.</p> <p>Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.</p> <p>Les places de stationnement doivent avoir une largeur d'au moins 2,30 mètres et une longueur d'au moins 5,00 mètres. Ces dimensions peuvent être réduites à une largeur d'au moins 2,20 mètres et une longueur d'au moins 4,80 mètres (perpendiculairement à la voie de circulation) en cas de stationnement en épis à 45°. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p><i>Stationnement en épi à 45°</i> ————— <i>Stationnement en bataille</i></p> <p>Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et pilier. Des emplacements communs pour les motos doivent être prévus, leurs dimensions pourront être inférieures à celles prévues pour les stationnements voitures. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si la surface de plancher créée reste inférieure à 20% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>et piliers.</p> <p>Les places doivent disposer d'un dégagement (voie de circulation) d'au moins 5 mètres pour les places en batailles. La largeur des voies de circulation doit être au moins égale à 3,50 mètres en cas de stationnement en épis à 45 ° ou de stationnement longitudinal.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p><i>Stationnement en épi à 45°</i> ————— <i>Stationnement en bataille</i></p> <p>Les emplacements de stationnement doivent être prééquipés ou/et équipés pour la recharge des véhicules électriques et des véhicules hybrides rechargeables, dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation. Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.</p> <p>Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - couverts et éclairés ; - situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage ;

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>
<p>Nombre d'emplacements</p> <p>- Pour les véhicules motorisés</p> <p>Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</p> <p><u>Constructions à destination d'habitation</u> : il est créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.</p> <p><u>Constructions destinées aux commerces, artisans</u>: il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher commencée.</p> <p><u>Constructions destinées aux bureaux</u> : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher commencée.</p> <p><u>Constructions à destination d'hébergement hôtelier</u> : il est créé une place de stationnement pour trois chambres.</p>	<p>- accessibles facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p> <p>Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.</p> <p>Ces espaces peuvent également être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'ils soient clos et couverts, éclairés, situés sur la même unité foncière que le bâtiment, accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p> <p>Constructions existantes :</p> <p>En cas de travaux sur une construction existante le nombre de places de stationnement à réaliser résultera de l'application des règles ci-dessous à l'ensemble de la construction.</p> <p>Les places de stationnement existantes doivent être conservées. La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée que si une nouvelle place est créée sur le même terrain.</p> <p>Nombre d'emplacements</p> <p>- Pour les véhicules motorisés</p> <p>Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.</p> <p><u>Constructions à destination d'habitation</u> : il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum d'une place par logement.</p> <p><u>Constructions destinées aux commerces, à l'artisanat</u> : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher commencée.</p> <p><u>Constructions destinées aux bureaux</u> : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher commencée.</p> <p><u>Constructions à destination d'hébergement hôtelier</u> : il est créé une place de stationnement pour trois chambres.</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p> <p>- Pour la création d'aire de livraison au sein des espaces privés</p> <p><u>Pour les commerces</u> : il est créé une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).</p> <p><u>Pour les bureaux et activités</u> : il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.</p> <p>- Pour les cycles</p> <p><u>Construction à destination d'habitat</u> : A partir de la création de deux logements ou plus groupés dans la même construction, il est créé un local commun d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement pour le stationnement des cycles et des poussettes.</p> <p><u>Constructions à destination de bureaux</u> : il est réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.</p> <p><u>Constructions destinées aux autres activités, et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et les équipements publics</u> : il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.</p> <p><u>Équipements scolaires</u> : il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 élèves. (Sauf UG.12)</p>	<p>Articles UA.12 / UB.12 / UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p> <p>de place de stationnement à créer sera adapté à la nature de la construction ou de l'installation, à sa localisation et à sa fréquentation, en fonction notamment des stationnements publics existant à proximité.</p> <p>- Pour la création d'aire de livraison au sein des espaces privés</p> <p><u>Pour les commerces</u> : il est créé une aire de livraison pour 500 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).</p> <p><u>Pour les bureaux et activités</u> : il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.</p> <p>- Pour les vélos</p> <p><u>Construction à destination d'habitat</u> : A partir de la création de deux logements ou plus groupés dans la même construction, il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² par logement, avec minimum de 3 m².</p> <p><u>Constructions à destination de bureaux</u> : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie au moins égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.</p> <p><u>Constructions destinées aux autres activités, et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et les équipements publics</u> : il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.</p> <p><u>Équipements scolaires</u> : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos comptant au moins un emplacement pour 10 élèves. (Sauf UG.12)</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	Article UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
<p>.../...</p> <p>Pour les cycles</p> <p>.../...</p> <p>.</p> <p>.../...</p>	<p>.../...</p> <p>Pour les vélos</p> <p>.../...</p> <p><u>Équipements scolaires : il est créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos comptant au moins un emplacement pour 10 élèves</u></p> <p>.../...</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
Article UI.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	Article UI.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
<p>Voir ci-dessus articles UA.12 / UB.12 / UG12.</p> <p>.../...</p> <p>Nombre d'emplacements</p> <p>- Pour les véhicules motorisés</p> <p><u>Constructions à destination d'habitation</u> : il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.</p> <p><u>Constructions destinées aux activités</u> : il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher entamée.</p> <p><u>Constructions destinées aux commerces, artisans</u> : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher commencée.</p> <p><u>Constructions destinées aux bureaux</u> : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée.</p>	<p>Voir ci-dessus articles UA.12 / UB.12 / UG12.</p> <p>.../...</p> <p>Nombre d'emplacements</p> <p>- Pour les véhicules motorisés</p> <p><u>Constructions à destination d'habitation</u> : il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum d'une place par logement.</p> <p><u>Constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt</u> : il est créé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée.</p> <p><u>Constructions destinées aux commerces, à l'artisanat</u> : il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher commencée.</p> <p><u>Constructions destinées aux bureaux</u> : il est créé au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UI.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>Article UI.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>
<p>- Pour les eyeles</p> <p>Construction à destination d'habitat : A partir de la création de deux logements ou plus groupés dans la même construction, il est créé un local commun d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement, pour le stationnement des cycles et des poussettes.</p> <p>Constructions à destination de bureaux : il est réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.</p> <p>Constructions destinées aux autres activités, et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et les équipements publics : il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.</p>	<p><u>Constructions à destination d'hébergement hôtelier</u> : il est créé une place de stationnement pour trois chambres.</p> <p><u>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u> : le nombre de place de stationnement à créer sera adapté à la nature de la construction ou de l'installation, à sa localisation et à sa fréquentation, en fonction notamment des stationnements publics existant à proximité.</p> <p>- Pour les vélos</p> <p><u>Construction à destination d'habitat</u> : A partir de la création de deux logements ou plus groupés dans la même construction, il est créé un <u>espace destiné au stationnement sécurisé des vélos</u> d'une superficie <u>au moins égale à</u> 1,5 m² par logement, avec minimum de 3 m².</p> <p><u>Constructions à destination de bureaux</u> : il est <u>créé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos</u> d'une superficie <u>au moins égale à</u> 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.</p> <p><u>Constructions destinées aux autres activités, et aux commerces, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et les équipements publics</u> : il est créé pour les cycles un emplacement pour 10 employés et au moins un emplacement pour les visiteurs.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>
<p>Principes</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leurs installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Les places de stationnements auront une dimension de 2.30m/5m. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement et pilier. Prévoir un dégagement de 5 mètres pour les stationnements en bataille.</p> <p>Des emplacements communs pour les motos doivent être prévus et dont les dimensions pourront</p>	<p>Principes</p> <p>Les aires de stationnement et de circulation extérieures doivent être paysagées et végétalisées et être conçues de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales, permettre leur infiltration dans le sol ou participer à leur stockage et leur régulation. L'utilisation de revêtements poreux facilitant l'infiltration des pluies courantes sera privilégiée.</p> <p>Véhicules motorisés :</p> <p>Les aires de stationnement ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions, installations et ouvrages admis dans la zone et à l'accueil du</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p> <p>être inférieures à celle prévues pour les stationnements voitures.</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si la surface de plancher créée est inférieure à 20% de la surface de plancher.</p> <p>Nombre d'emplacements</p> <p>Pour les véhicules motorisés</p> <p>Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité.</p> <p>Le stationnement des véhicules des usagers, du personnel et des visiteurs, doit être complètement assuré sur le site.</p> <p>Pour les cycles</p> <p>Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher pour le stationnement des cycles.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.</p>	<p>Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p> <p>public.</p> <p>Vélos :</p> <p>Des aires de stationnement pour vélos doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins des constructions, installations et ouvrages admis dans la zone et à l'accueil du public.</p>

3.6.2.11. Modification du règlement, article 13, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles UA.13 / UB13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>	<p>Articles UA.13 / UB13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>
<p>.../...</p> <p>Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées même en-evergreen.</p> <p>Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.</p> <p>Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.</p>	<p>.../...</p> <p>Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts et les espaces en pleine terre, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.</p> <p>Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>	<p>Article UG.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>
<p>Protection des plantations existantes</p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.</p> <p>Conformément à l'article R.421-2 du Code l'Urbanisme, toute demande de permis de construire, de lotir ou d'utilisation du sol, doit être accompagnée d'un relevé du terrain (plan-masse) sur lequel il doit être mentionner l'emplacement des arbres existants, des arbres à abattre le cas échéant et l'emplacement des arbres à replanter.</p> <p>Il est souhaitable que figure également sur ce plan, l'essence et la circonférence à 1 mètre du sol des arbres existants, si celle-ci est supérieure à 50cm.</p> <p>Espaces libres</p> <p>.../...</p> <p>Les aires de stationnement et leur desserte ne sont pas comptabilisées (même réalisées en "Evergreen").</p>	<p>Protection des plantations existantes</p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.</p> <p>Espaces libres</p> <p>.../...</p> <p>Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UG.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>	<p>Article UG.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>
<p>Obligation de planter</p> <p>Les espaces verts doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² de surface non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.</p> <p>Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette disposition.</p> <p>Les lotissements</p> <p>Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne peut être inférieure à 1000 m².</p> <p><u>Liste des espèces végétales préconisées :</u> La forte sensibilité des sols à la sécheresse incite à être vigilant sur le choix des essences à planter dans ce secteur. À titre indicatif, il est proposé une liste de végétaux susceptibles de ne pas aggraver ce phénomène.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p>	<p>Obligation de planter</p> <p>Les espaces verts doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² de surface non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.</p> <p>Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette disposition.</p> <p>Les lotissements</p> <p>Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare doivent comporter 10% au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne peut être inférieure à 1000 m².</p> <p><u>Liste des espèces végétales préconisées :</u> La forte sensibilité des sols à la sécheresse incite à être vigilant sur le choix des essences à planter dans ce secteur. À titre indicatif, il est proposé une liste de végétaux susceptibles de ne pas aggraver ce phénomène.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UI.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>	<p>Article UI.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>
<p>Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.</p> <p>En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer</p>	<p>Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.</p> <p>Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article UI.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>	<p>Article UI.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>
<p>la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.</p> <p>Dans la mesure du possible les arbres de haute tige sont implantés à distance de toute construction.</p>	<p>En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.</p> <p>Dans la mesure du possible les arbres de haute tige sont implantés à distance de toute construction.</p> <p>Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>	<p>Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</p>
<p>.../....</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.</p> <p>Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.</p>	<p>.../....</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés .</p> <p>Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts, même lorsqu'elles ne sont pas imperméabilisées.</p> <p>Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.</p>

3.6.2.12. Modification du règlement, article 16, toutes zones.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Articles AU.16 / UB.16 / UC.16 / UI.16 / N.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques.</p>	<p>Articles supprimés.</p>
<p>Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.</p>	

3.6.2.13. Modification du règlement, lexique.

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Lexique</p>	<p>Lexique</p>
<p>.../...</p> <p>C</p> <p>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)</p> <p>Rapport exprimant le nombre de m² de plancher de plancher susceptibles d'être construits par m² au sol.</p> <p>Depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, le COS ne peut être réglementé qu'à de rares exceptions.</p> <p>CONSTRUCTION ISOLÉE</p> <p>Une construction est dite isolée lorsqu'elle est détachée de la construction principale.</p> <p>.../...</p> <p>ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger</p>	<p>.../...</p> <p>.../...</p> <p>ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non,</p>

Dispositions du PLU en vigueur.	Proposition de modification.
<p>Lexique</p> <p>ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.</p> <p>Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.</p> <p>.../...</p> <p>.../...</p> <p>SURFACE DE PLANCHER</p> <p>En application de l'article R*112-2 du code de l'urbanisme :</p> <p>La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <p><i>La suite inchangée.</i></p> <p>.../...</p>	<p>Lexique</p> <p>attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.</p> <p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.</p> <p>.../...</p> <p>ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS</p> <p>Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.</p> <p>Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.</p> <p>Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.</p> <p>.../...</p> <p>SURFACE DE PLANCHER</p> <p>En application de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme :</p> <p>La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <p><i>La suite inchangée.</i></p> <p>.../...</p>

3.7. Modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3.7.1. Exposé des motifs des modifications proposées :

L'orientation d'aménagement et de programmation° 1 prévoyait la création d'une maison de retraite et de maisons individuelles en accession à la propriété sur un terrain situé à l'ouest du parc de la Mairie, en vue de diversifier l'offre de logements et développer une offre en équipements destinés aux personnes âgées.

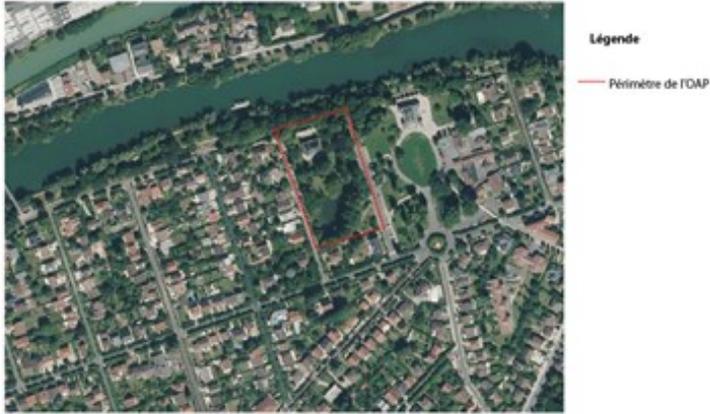
En cohérence avec les modifications et les justifications proposées en paragraphe 3.3.2.7. et compte-tenu de l'abandon du projet initialement prévu au plan local d'urbanisme, l'OAP n°1 est supprimée.

3.7.2. Détail des modifications proposées :

Dispositions du PLU en vigueur et suppression

1. Site de la maison de retraite

~~Périmètre du site de la maison de retraite.~~



Légende

— Périmètre de l'OAP

Situation

~~Localisé à l'Ouest du parc de la Mairie, ce terrain de 1,08 hectare arboré abrite aujourd'hui une habitation ainsi qu'un étang.~~

~~Le Nord de la parcelle est en lien avec l'espace cyclable aménagé le long de la Marne.~~

Dispositions du PLU en vigueur et suppression

Objectifs

Afin de développer les équipements sur la commune, l'implantation de bâtiments à usage d'équipements est autorisée sur cette parcelle à proximité d'équipements existants. La qualité paysagère de ce site en fait un espace à privilégier pour accueillir des usagers, tels que les résidents d'une maison de retraite ou des maisons individuelles en accession à la propriété.

Afin de maîtriser les possibilités de construction sur cette parcelle et dans le respect du caractère paysager du site, la présente OAP précise les conditions d'aménagement et d'équipement.

En continuité avec la Marne, cette parcelle possède une végétation dense et arborée que la commune souhaite partiellement préserver.

Grands principes d'aménagement

Le projet de maison de retraite prévoit la construction de pavillons d'accession libre ainsi que d'un bâtiment destiné à l'hébergement des personnes âgées.

Les logements individuels : Les pavillons prévus dans le projet se situent à l'Ouest de la parcelle afin de créer une continuité avec le tissu urbain environnant. L'habitation déjà présente sur le terrain est conservée.

Équipement : La volumétrie de l'équipement sera plus importante que celles des maisons individuelles. Celui-ci devra donc être localisé côté parc en regard du bâtiment de la Mairie.

Environnement : Le caractère boisé de la parcelle participe à la qualité du cadre de vie de la commune. Ainsi, la conservation de certains arbres de grand développement est à prévoir sur la parcelle.

4. Incidences sur l'environnement des modifications proposées

La modification du PLU de Gournay-sur-Marne est sans incidences négatives notables sur l'environnement. Au contraire, les différentes modifications apportées contribuent à porter des incidences positives notamment sur la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques et humides, et également en matière de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation.

En effet, pour rappel, les modifications relatives à la mise en compatibilité du PLU de Gournay-sur-Marne portent sur les objectifs de protection définis par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence, le renforcement de la prise en compte du risque inondation dans les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones du PLU de Gournay-sur-Marne et l'intégration au PLU de Gournay-sur-Marne des dispositions du règlement du service d'assainissement de Grand Paris Grand Est.

Plusieurs incidences positives directes peuvent être soulignées :

- Amélioration de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées contribuant à la préservation de la qualité de la ressource en eau superficielle et souterraine ;
- Préservation des capacités d'infiltration des sols dans un secteur sensible en proximité immédiate des berges de la Marne ;
- Evitement de l'exposition de nouvelles populations au risque inondation par débordement de la Marne ;
- Réduction de la vulnérabilité des biens et personnes face au risque inondation.

Des incidences positives indirectes sont également attendues :

- Préservation d'espaces verts et d'espaces en eau au sein d'un corridor écologique multi-trames (aquatique et boisé) correspondant aux bords de Marne ;
 - Préservation des ambiances paysagères arborées des bords de Marne et abords du parc de la Mairie qualifiant le cadre de vie des habitants et usagers.
-