



Projet de modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme de Villemomble

Notice de présentation

17 mars 2023

Les différents points de la modification et le choix de la procédure	p. 5
• Les différents points de la modification	p. 6
• Le choix de la procédure	p. 8
Présentation et justification des modifications	p. 9
1. Modifications concernant la valorisation de l’environnement et du patrimoine	p. 10
• Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains	p. 11
• Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer	p. 23
• Renforcement des protections patrimoniales	p. 34
2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d’un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d’habitat	p. 42
• Modifications du zonage	p. 43
• Modifications du règlement écrit	p.52
3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce	p. 66
4. Autres ajustements du dispositif réglementaire	p. 76
• Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	p. 77
• Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques	p. 82
• Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives	p. 84
• Emprise au sol des constructions	p. 86
• Hauteur maximale des constructions	p. 88
• Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	p. 94
• Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement	p. 100
• Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	p. 107
5. Ajustements concernant les emplacements réservés	p. 111
6. Ajustement de la présentation des dispositions réglementaires graphiques	p. 118

Les différents points de la modification et le choix de la procédure

Les différents points de la modification et le choix de la procédure

Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU entend permettre la mise en œuvre des modifications suivantes :

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

- **Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains**
 - Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques
 - Protection des alignements d'arbres.
- **Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer**
 - Article 4 en toutes zones : Confortation de la disposition concernant la rétention à la parcelle des eaux pluviales, annexion du zonage pluvial départemental et renvoi aux articles 1 et 2 des règlements des deux SAGE
 - Articles 12 et 13 en toutes zones : Confortation de la gestion des eaux pluviales au sein des espaces extérieurs et de stationnement.
 - Création d'un secteur Nzh de la zone N, sur la zone humide identifiée par le SAGE Marne Confluence
- **Renforcement des protections patrimoniales**
 - Renforcement de la protection du patrimoine architectural Villemomblois (ajout de 88 éléments à la liste des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
 - Interdiction de la démolition des constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

- **Modifications du zonage**
 - Modification des limites de zones UA et UB,
 - Modification de la limite entre les zones UBa1 et UBb rue Chappe,
 - Modification de la limite entre les zones UAa et UBb à l'angle de l'avenue Lucie avec le boulevard André et l'Avenue des Roses,
 - Modification des limites de zones UBb et UD rue Chappe,
 - Modification des limites de zones UBb et UD rue Charles Hildevert,
 - Création d'un secteur UBb sur le site de l'ancien commissariat du Raincy.
- **Modifications du règlement écrit**
 - Article 2 en zones UB et UD : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments d'habitation en zone UB et en zone UD
 - Article 6 :
 - Création d'une marge de recul de reculement continue le long de deux grands axes :
 - Grande Rue, avenue de Rosny, route de Noisy (zones UA, UB, UD, UI, UV)
 - Boulevard d'Aulnay (zone UB)
 - *En zone UB* : Implantation en limite parcellaire au plan de zonage
 - Article 7 :
 - *En zones UA et UB* : Conditions d'implantation des constructions sur les limites séparatives dans la zone de centralité (zone UA) et dans la zone de transition (zone UB)
 - *En zone UD* : Conditions d'implantation des constructions sur les limites séparatives en zone pavillonnaire
 - Article 9 :
 - *En zones UA et UB* : Ajustement de la profondeur de la bande à compter de l'alignement concernant les dispositions d'emprise au sol des constructions

Les différents points de la modification et le choix de la procédure

Les différents points de la modification

- Article 10 :
 - *En zones UA et UB* : Ajustement de la profondeur de la bande à compter de l'alignement concernant les dispositions de hauteur maximale des constructions
- Articles 9 et 10 en zones UB : Intégration des dispositions spécifiques définies aux articles UA9.2 et UA10.2 en zone UB, consécutivement à la modification des limites entre les zones UA et UB

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

- Création d'une OAP sur la structure commerciale et économique de la ville
- Extension des linéaires de protection et de développement du commerce indiqués au plan de zonage
- Limitation au développement du commerce en dehors des secteurs de développement privilégiés
- Majoration de la hauteur maximale des constructions en faveur du commerce

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

- Article 4 en toutes zones : Prise en compte du règlement d'assainissement de Grand Paris Grand Est
- Article 4 : Compléments de la prescription concernant les locaux poubelles
 - *En toutes zones* : Prescriptions concernant les locaux poubelles qui doivent être clos et couverts et proportionnés au nombre de logements de la construction
 - *En zones UA et UB* : Ajout d'une disposition pour imposer la création d'une aire de présentation des conteneurs à ordures ménagères
- Article 6 en zone UD : Ajustement de la règle en vis-à-vis des garages
- Article 7 en zone UD : Interdiction de création de terrasses surélevées en limite séparative latérale si elle ne s'inscrit dans la largeur du pignon d'une construction existante voisine
- Article 9 en zones UA, UB et UD : Limitation du nombre et de l'emprise au sol des constructions annexes
- Ajustement de la définition de la hauteur : Simplification de la règle de hauteur maximale des constructions
- Article 10 en zone UD : Précision de la règle de hauteur
- Article 11 en zones UA, UB, UC, UD, UE et UI :
 - Précision du règlement sur l'aspect extérieur des extensions des constructions
 - Suppression des dispositions relatives aux enseignes
- Article 11 en toutes zones :
 - Complément du règlement sur la couleur des enduits de façade
 - Hauteur des clôtures pour les Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)
 - Hauteur des piliers de clôtures
- Article 12 en zone UB : Correction d'une erreur de rédaction
- Article 12 en zones UA, UB, UC et UD : Introduction d'une obligation de réaliser les places de stationnements dans l'emprise du bâtiment ou en sous-sol
- Article 12 en zone UD et définitions : Amélioration de la rédaction du règlement sur le stationnement couvert en zone pavillonnaire
- Article 12 en toutes zones :
 - Ajustement de la règle de stationnement pour les vélos dans le sens d'une mise en compatibilité du document avec le PDUIF
- Article 13 en toutes zones et définitions : Introduction d'une alternative à la plantation d'arbres de haute tige
- Article 13 en zones UA, UB, UC et UD : Ajout d'une prescription sur la délimitation des jardins privatifs en pied d'immeuble

Les différents points de la modification et le choix de la procédure

Les différents points de la modification

5. Modification des emplacements réservés

- Suppression de l'emplacement réservé n° 1 au bénéfice de la commune
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés au bénéfice du Département

6. Ajustement de la présentation des dispositions réglementaires graphiques

Le choix de la procédure

Introduction :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villemomble a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 28 mars 2017. Il a été modifié une première fois le 30 mars 2021.

Aujourd'hui Grand Paris Grand souhaite modifier le PLU de Villemomble, en accord avec la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Villemomble entend mettre en œuvre plusieurs ajustements du dispositif réglementaire du PLU, qui poursuivent les objectifs suivants :

1. Valoriser l'environnement et le patrimoine
2. Ajuster le dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat
3. Procéder à des compléments du dispositif réglementaire, relatif aux commerces et aux activités économiques
4. Effectuer d'autres ajustements du dispositif réglementaire
5. Modifier les emplacements réservés

Ces ajustements réglementaires étant de faible ampleur et ne modifiant pas les orientations générales du PADD de la commune de Villemomble, la procédure de modification est donc adaptée pour l'évolution du PLU.

Choix de la procédure :

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

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

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

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit en majorité de correction, de reformulation de dispositions dans le règlement, de mises à jour des orientations d'aménagements et de programmation et de modifications mineures sur le plan de zonage, **sans impact sur les orientations générales du PADD et ne réduisant pas de protections listées au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.**

Présentation et justification des modifications

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

- Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains
- Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer
- Renforcement des protections patrimoniales

Les modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine visent à conforter la politique communale de valorisation du cadre de vie communal et de l'environnement local. La mise en œuvre de ces objectifs est permise grâce à plusieurs ajustements du dispositif réglementaire :

- Une valorisation et une confortation des éléments de la trame verte villemombloise par un repérage plus approfondi des alignements d'arbres et la création d'une OAP thématique sur la question des continuités vertes afin de favoriser la trame verte à ses différentes échelles,
- Une prise en compte des SAGE s'appliquant à la commune au sein des dispositions réglementaires du PLU,
- Un renforcement des protections patrimoniales par un important complément des protections au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

■ Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

AVANT

1. Contexte

La commune de Villemomble se situe, à l'échelle de la Seine Saint-Denis, au cœur d'un territoire urbain entouré d'espaces verts de qualité qui portent le développement de la biodiversité sur des espaces bâtis.

L'imperméabilisation des sols et la densité importante du département font du renforcement et du maintien des continuités écologiques un enjeu majeur tant pour le développement de la biodiversité que pour la mise à disposition d'espaces de convivialité et de loisirs pour les habitants et usagers du territoire.

A une échelle plus restreinte, la ville de Villemomble souhaite renforcer son attractivité au carrefour des infrastructures en développement, et en particulier du maillage des transports en commun : nouvelle gare de la ligne 11, gare Le Raincy Villemomble, gare de Gagny et le long de la ligne de tram T4.

Elle se met en capacité d'accueillir davantage de commerces et de répondre aux besoins en logements des populations futures attendues sur le territoire.

Cette intensification urbaine rend possible et nécessaire la qualification de sa trame verte et bleue afin de lui donner des usages partagés pour :

- le développement de la biodiversité
- le traitement des eaux pluviales
- le cheminement confortable et sécurisé des piétons et vélos.

2. Enjeux et objectifs

La présente orientation d'aménagement préconise la création d'une trame verte et bleue reliant les espaces verts du territoire et permettant d'intégrer les espaces verts en devenir à une cohérence d'ensemble avec des accès facilités.

L'interconnexion des espaces verts et la préservation des espaces porteurs de biodiversité (parc de la Garenne, ancienne carrière des Enfers et parc René Martin) contribuent ainsi à la mise en place d'une continuité écologique à l'échelle de la commune et plus largement avec le plateau d'Avron et la carrière de l'ouest à Gagny.

L'objectif est donc de dépasser les préconisations du SRCE qui n'identifiait pas de trame verte et bleue sur le territoire.

2.1 L'inscription d'une trame verte pour former des continuités écologiques

Cette trame verte doit proposer une qualité paysagère et urbaine en prenant en compte le patrimoine et les caractéristiques urbaines de la Commune.

Celle-ci se raccorde à la trame d'espaces publics et d'espaces verts :

- le long des 3 lignes de voies ferrées afin de garantir le maintien de la biodiversité portée par les talus et les perspectives dégagées accompagnant les franchissements
- elle relie les principaux parcs du territoire
- elle intègre les emprises de l'A103 et les friches qui bordent le parc de la Garenne, qui doivent être de nouveaux supports tant pour le développement de la biodiversité que pour le développement d'un parcours reliant des espaces verts de qualité.

2.2 Le développement de la biodiversité au cœur des quartiers résidentiels

Les quartiers pavillonnaires et les grands ensembles sont les typologies qui s'accompagnent le plus d'espaces verts privés.

Toutefois, à l'Ouest du territoire, les grands ensembles sont peu pourvus d'espaces ou d'îlots verts. Cette situation tend à s'améliorer par les actions de résidentialisation mises en œuvre par le Plan de Rénovation Urbain (PRU) qui intègre des continuités et des îlots verts au cœur des espaces de convivialité.

Sur les quartiers pavillonnaires, la trame de jardins participe au renforcement des continuités écologiques.

2.3 Une amélioration des cheminements doux

Les cheminements doux sont parfois peu aisés sur le territoire du fait du partage des voiries laissant une grande part aux véhicules motorisés. En ce sens, les aménagements pour modes « doux » sont insuffisamment présents pour inciter à une pratique régulière de ces modes de déplacement.

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

AVANT

L'effort est concentré :

- Sur les quartiers pavillonnaires où il est important de retrouver des quartiers apaisés sur une trame viaire de proximité
- L'entrée de ville ouest, nœud routier complexe et peu lisible pour les modes doux
- Sur les grands axes où les déplacements doivent être sécurisés et agréables
- Dans le centre-ville pour lequel son attractivité et le dynamisme des commerces passent par un traitement de qualité de l'espace public où les piétons et cyclistes sont priorités.

3. Orientations d'aménagement

3.1 Permettre le développement de continuités écologiques

- Les espaces verts de qualité sont conservés et développés comme des nœuds de biodiversité
- Les délaissés des emprises de l'A103, répartis sur deux sites, devront s'inscrire dans une perspective de développement de la biodiversité. L'aménagement de la zone des enfers créera un espace paysager. Celui-ci s'inscrira en continuité du plateau d'Avron sur la commune de Neuilly-Plaisance, traduction d'une volonté de maintien de trame verte à une échelle intercommunale.
- Les abords du parc de la Garenne seront travaillés pour conforter ce point de biodiversité majeur. Des liens seront créés avec le secteur à l'ouest du parc, via une zone d'espace naturel en extension du parc actuel et par des dispositions de constructibilité permettant de penser les espaces alentours comme un secteur résidentiel paysager.
- Les îlots verts situés au cœur des grands ensembles et créés lors de la résidentialisation seront protégés
- Les jardins pavillonnaires de qualité doivent conserver un caractère paysager. Ils participent à la végétalisation de la ville et au développement d'un cadre de vie agréable.

Une continuité verte sera ainsi développée créant un flux de biodiversité sur deux poches de pavillonnaires : sur le Nord-Ouest, avec les quartiers des Coquetiers et des Marnaudes, et sur l'Est du territoire entre les quartiers Epoque et Eglise. Cette continuité écologique constituera un vecteur majeur du flux de biodiversité Est-Ouest.

- Les alignements d'arbres seront maintenus dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques. Les arbres constituant ces alignements sont porteurs de biodiversité mais également un symbole du patrimoine arboré des quartiers pavillonnaires.
- Des ruchers pourront être installés en toiture des bâtiments le permettant, dans le respect de la sécurité des personnes.

3.2 L'affirmation de continuités douces pour le développement d'une éco-mobilité

- L'apaisement des quartiers pavillonnaires passera par la mise en œuvre d'aménagements de voiries abaissant la vitesse et sécurisant les déplacements. Cette orientation se traduit à travers des aménagements différenciés en fonction des situations : zones 30, zones partagées, trottoirs élargis, circulation apaisée, marquage voirie.
- La création d'une continuité cyclable reliant l'entrée de ville ouest, proche de la zone économique du plateau d'Avron, au boulevard d'Aulnay, permettant, à travers cet itinéraire, de créer une continuité s'inscrivant dans le tissu pavillonnaire et traversant la RD 302, cette dernière infrastructure créant une rupture sur le territoire. Cette piste doit être réalisée en site propre et sécurisé. Un travail en collaboration avec la SNCF est à réaliser pour permettre la traversée de la ligne Paris-Strasbourg.
- Le réaménagement de l'entrée de ville ouest du territoire pour faciliter l'accès vélos et piétons au plateau d'Avron et au cœur de ville.

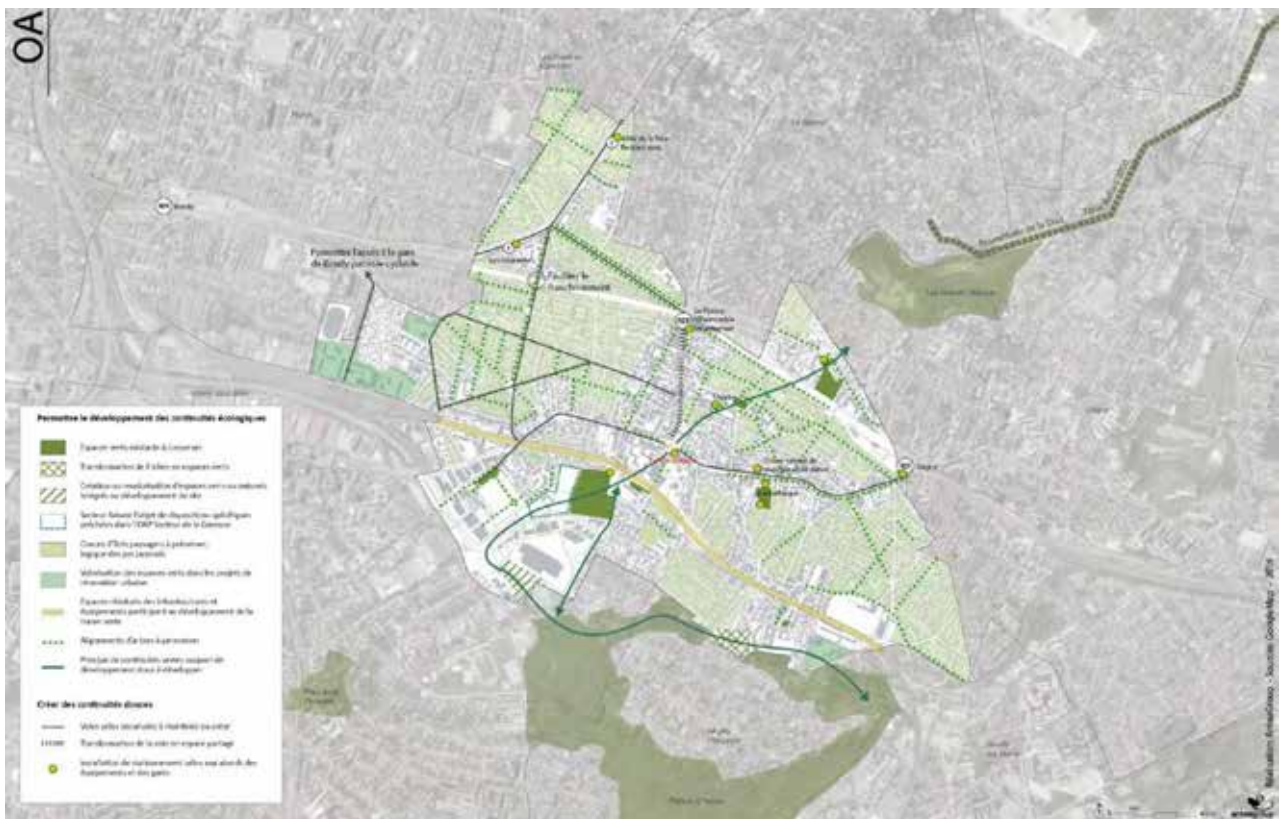
1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

AVANT

- Une amélioration des liaisons piétonnes entre le centre-ville aux abords de la gare Le Raincy-Villemomble et la centralité en devenant organisée autour de la future gare de la ligne 11, du château et de la mairie.
- La requalification de la RD 302 pour assurer une liaison sécurisée tous modes depuis la nouvelle polarité future ligne 11/château vers la gare de RER Gagny, et assurer un franchissement sécurisé au droit de la future station de métro, en concertation avec les partenaires du territoire.
- La mise en place de voies de mobilités douces depuis le quartier des Marnaudes pour rejoindre la gare RER de Bondy.
- La création d'un espace partagé sur l'avenue Outrebon, qui doit donner une priorité aux déplacements piétons et vélos et limiter la place de la voiture. L'aménagement peut passer par des revêtements de sols identifiant la voirie comme un espace apaisé et homogène, associé à une limitation de la vitesse de la voiture, ou encore par un partage de la voirie permettant d'identifier les espaces dévolus à chaque mode. Cette orientation passe également par la redéfinition du stationnement en surface sur le centre-ville.
- La mise en place de stationnement vélos en nombre suffisant aux abords des pôles de transport et des équipements (médiathèque, conservatoire, théâtre, équipements sportifs, espaces verts et places publiques...).



1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

APRES

1. Contexte

La commune de Villemomble se situe, à l'échelle de la Seine Saint-Denis, au cœur d'un territoire urbain entouré d'espaces verts de qualité qui portent le développement de la biodiversité sur des espaces bâtis.

L'imperméabilisation des sols et la densité importante du département font du renforcement et du maintien des continuités écologiques un enjeu majeur tant pour le développement de la biodiversité que pour la mise à disposition d'espaces de convivialité et de loisirs pour les habitants et usagers du territoire.

A une échelle plus restreinte, la ville de Villemomble souhaite renforcer son attractivité au carrefour des infrastructures en développement, et en particulier du maillage des transports en commun : nouvelle gare de la ligne 11, gare Le Raincy Villemomble, gare de Gagny et le long de la ligne de tram T4.

Elle se met en capacité d'accueillir davantage de commerces et de répondre aux besoins en logements des populations futures attendues sur le territoire.

Cette intensification urbaine rend possible et nécessaire la qualification de sa trame verte et bleue afin de lui donner des usages partagés pour :

- le développement de la biodiversité
- le traitement des eaux pluviales
- le cheminement confortable et sécurisé des piétons et vélos.

2. Enjeux et objectifs

La présente orientation d'aménagement préconise la création d'une trame verte et bleue reliant les espaces verts du territoire et permettant d'intégrer les espaces verts en devenir à une cohérence d'ensemble avec des accès facilités.

L'interconnexion des espaces verts et la préservation des espaces porteurs de biodiversité (parc de la Garenne, ancienne carrière des Enfers et parc René Martin) contribuent ainsi à la mise en place d'une continuité écologique à l'échelle de la commune et plus largement avec le plateau d'Avron et la carrière de l'ouest à Gagny.

L'objectif est donc de dépasser les préconisations du SRCE qui n'identifiait pas de trame verte et bleue sur le territoire.

L'OAP sur les continuités douces et écologiques entend également valoriser les éléments de la trame verte déjà existants, notamment les alignements d'arbres existants et arbres remarquables protégés.

2.1 L'inscription d'une trame verte pour former des continuités écologiques

Cette trame verte doit proposer une qualité paysagère et urbaine en prenant en compte le patrimoine et les caractéristiques urbaines de la Commune.

Celle-ci se raccorde à la trame d'espaces publics et d'espaces verts :

- le long des 3 lignes de voies ferrées afin de garantir le maintien de la biodiversité portée par les talus et les perspectives dégagées accompagnant les franchissements
- elle relie les principaux parcs du territoire
- **elle comprend des éléments ponctuels et linéaires de la trame verte : arbres remarquables, alignements d'arbres...**
- elle intègre les emprises de l'A103 et les friches qui bordent le parc de la Garenne, qui doivent être de nouveaux supports tant pour le développement de la biodiversité que pour le développement d'un parcours reliant des espaces verts de qualité.

2.2 Le développement de la biodiversité au cœur des quartiers résidentiels

Les quartiers pavillonnaires et les grands ensembles sont les typologies qui s'accompagnent le plus d'espaces verts privés.

Toutefois, à l'Ouest du territoire, les grands ensembles sont peu pourvus d'espaces ou d'îlots verts. Cette situation tend à s'améliorer par les actions de résidentialisation mises en œuvre par le Plan de Rénovation Urbain (PRU) qui intègre des continuités et des îlots verts au cœur des espaces de convivialité.

Sur les quartiers pavillonnaires, la trame de jardins participe au renforcement des continuités écologiques.

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

APRES

2.3 Une amélioration des cheminements doux

Les cheminements doux sont parfois peu aisés sur le territoire du fait du partage des voiries laissant une grande part aux véhicules motorisés. En ce sens, les aménagements pour modes « doux » sont insuffisamment présents pour inciter à une pratique régulière de ces modes de déplacement.

L'effort est concentré :

- Sur les quartiers pavillonnaires où il est important de retrouver des quartiers apaisés sur une trame viaire de proximité
- L'entrée de ville ouest, nœud routier complexe et peu lisible pour les modes doux
- Sur les grands axes où les déplacements doivent être sécurisés et agréables
- Dans le centre-ville pour lequel son attractivité et le dynamisme des commerces passent par un traitement de qualité de l'espace public où les piétons et cyclistes sont priorités.

3. Orientations d'aménagement

3.1 Permettre le développement de continuités écologiques

- Les espaces verts de qualité sont conservés et développés comme des nœuds de biodiversité
- Les délaissés des emprises de l'A103, répartis sur deux sites, devront s'inscrire dans une perspective de développement de la biodiversité. L'aménagement de la zone des enfers créera un espace paysager. Celui-ci s'inscrira en continuité du plateau d'Avron sur la commune de Neuilly-Plaisance, traduction d'une volonté de maintien de trame verte à une échelle intercommunale.
- Les abords du parc de la Garenne seront travaillés pour conforter ce point de biodiversité majeur. Des liens seront créés avec le secteur à l'ouest du parc, via une zone d'espace naturel en extension du parc actuel et par des dispositions de constructibilité permettant de penser les espaces alentours comme un secteur résidentiel paysager.
- Les îlots verts situés au cœur des grands ensembles et créés lors de la résidentialisation seront protégés

- Les jardins pavillonnaires de qualité doivent conserver un caractère paysager. Ils participent à la végétalisation de la ville et au développement d'un cadre de vie agréable. Une continuité verte sera ainsi développée créant un flux de biodiversité sur deux poches de pavillonnaires : sur le Nord-Ouest, avec les quartiers des Coquetiers et des Marnaudes, et sur l'Est du territoire entre les quartiers Epoque et Eglise. Cette continuité écologique constituera un vecteur majeur du flux de biodiversité Est-Ouest.
- Les alignements d'arbres seront maintenus dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques. Les arbres constituant ces alignements sont porteurs de biodiversité mais également un symbole du patrimoine arboré des quartiers pavillonnaires. **Les arbres remarquables identifiés au sein des espaces publics et jardins privés seront préservés.**
- Des ruchers pourront être installés en toiture des bâtiments le permettant, dans le respect de la sécurité des personnes.

3.2 L'affirmation de continuités douces pour le développement d'une éco-mobilité

- L'apaisement des quartiers pavillonnaires passera par la mise en œuvre d'aménagements de voiries abaissant la vitesse et sécurisant les déplacements. Cette orientation se traduit à travers des aménagements différenciés en fonction des situations : zones 30, zones partagées, trottoirs élargis, circulation apaisée, marquage voirie.
- La création d'une continuité cyclable reliant l'entrée de ville ouest, proche de la zone économique du plateau d'Avron, au boulevard d'Aulnay, permettant, à travers cet itinéraire, de créer une continuité s'inscrivant dans le tissu pavillonnaire et traversant la RD 302, cette dernière infrastructure créant une rupture sur le territoire. Cette piste doit être réalisée en site propre et sécurisé. Un travail en collaboration avec la SNCF est à réaliser pour permettre la traversée de la ligne Paris-Strasbourg.

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

APRES

- Le réaménagement de l'entrée de ville ouest du territoire pour faciliter l'accès vélos et piétons au plateau d'Avron et au cœur de ville.
- Une amélioration des liaisons piétonnes entre le centre-ville aux abords de la gare Le Raincy-Villemomble et la centralité en devenant organisée autour de la future gare de la ligne 11, du château et de la mairie.
- La requalification de la RD 302 pour assurer une liaison sécurisée tous modes depuis la nouvelle polarité future ligne 11/château vers la gare de RER Gagny, et assurer un franchissement sécurisé au droit de la future station de métro, en concertation avec les partenaires du territoire.
- La mise en place de voies de mobilités douces depuis le quartier des Marnaudes pour rejoindre la gare RER de Bondy.
- La création d'un espace partagé sur l'avenue Outrebon, qui doit donner une priorité aux déplacements piétons et vélos et limiter la place de la voiture. L'aménagement peut passer par des revêtements de sols identifiant la voirie comme un espace apaisé et homogène, associé à une limitation de la vitesse de la voiture, ou encore par un partage de la voirie permettant d'identifier les espaces dévolus à chaque mode. Cette orientation passe également par la redéfinition du stationnement en surface sur le centre-ville.
- La mise en place de stationnement vélos en nombre suffisant aux abords des pôles de transport et des équipements (médiathèque, conservatoire, théâtre, équipements sportifs, espaces verts et places publiques...).

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

APRES



1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

Permettre le développement des continuités écologiques :



Préserver les principales zones naturelles et principaux espaces verts publics, valoriser leur fonction d'espaces refuges et espaces relais pour la biodiversité locale, ainsi que leur fonction paysagère d'espaces de respiration



Créer de nouveaux espaces naturels



Conforter et développer les continuités vertes à l'échelle de la ville, en particulier suivant un axe nord-sud passant par le centre-ville, notamment par des aménagements adaptés le long des rues (alignements d'arbres...)



Végétaliser la Place Emile Ducatte pour en faire un square de qualité pour le centre-ville et un espace relais intéressant pour la biodiversité



Développer les fonctions écologiques du cimetière municipal en favorisant une gestion adaptée et favorable à la biodiversité



S'appuyer sur les délaissés des emprises de l'A103 pour développer une continuité écologique au sud du territoire



Garantir la préservation des arbres remarquables repérés au plan de zonage



Conforter la nature en ville dans les quartiers d'habitat résidentiel, en valorisant le rôle des jardins pour la biodiversité et la bonne perméabilité des sols, ainsi que la préservation des cœurs d'îlots constitués par plusieurs jardins en continuité



Valoriser les espaces verts résidentiels des quartiers d'habitat collectif, ainsi que leurs qualités paysagères, notamment par la confortation des plantations



Prendre en compte les espaces résiduels de la ligne de chemin de fer de fret, comme continuité écologique favorable à la biodiversité liée à la strate herbacée



Conforter les alignements d'arbres structurants sur les espaces publics

Créer des continuités douces :



Transformer la voie en espace partagé



Maintenir ou créer des voies vélo sécurisées



Faciliter le franchissement de la voie ferrée du RER



Favoriser les installations de stationnement vélos aux abords des équipements et des gares

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Ajustement et compléments de l'OAP continuités douces et écologiques

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification des dispositions de l'OAP Continuités douces et écologiques entendent mieux mettre en valeur la continuité et les interactions entre les différents espaces de nature en ville à leur différentes échelles. Il s'agit également de lier les enjeux de la préservation de ces espaces avec les objectifs de développement des continuités douces et mobilités alternatives à la voiture sur la commune.

Aussi, les compléments concernant les orientations de l'OAP Continuités douces et écologiques ont principalement pour objet de valoriser les espaces de nature en ville existants sur le domaine public et le domaine privé, ainsi que leurs fonctions spécifiques. Il s'agit également de développer les continuités vertes à l'échelle de la ville et les continuités écologiques favorables à la biodiversité en ville et préserver des espaces de nature en ville (notamment dans les quartiers résidentiels) et favoriser une bonne perméabilité des sols. Les modifications de l'OAP permettent ainsi une meilleure hiérarchisation des espaces et enjeux de préservation des continuités écologiques de la commune.

De même, les ajustements doivent également permettre de conforter des orientations concernant les circulations douces, notamment par la confortation des traversées de la voie ferrée au cœur de la ville.

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Protection des alignements d'arbres

Le règlement du PLU peut identifier des alignements d'arbres et les protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, la présente modification vise à préserver les alignements d'arbres, éléments constitutifs du paysage urbain de la ville.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont repérés sur le document graphique n°4.4 :



— Alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Confortation de la trame verte au sein des espaces urbains

Protection des alignements d'arbres

Les prescriptions visant à assurer la préservation de ces alignements d'arbres sont insérées aux articles 13 des zones UA, UB, UC, UD, UI, UV.

AVANT

Zones UA, UB, UC, UD, UI, UV

ARTICLE 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.5. Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres à préserver ou à créer identifiés sur le document graphique n°4.4 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Disposition inexistante

APRES

Zones UA, UB, UC, UD, UI, UV

ARTICLE 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.5. Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres à préserver ou à créer identifiés sur le document graphique n°4.4 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Au sein des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Dans le cas où les alignements d'arbres sont existants, les projets éviteront la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.
- Dans le cas où il n'existe pas d'alignement d'arbres, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification doit permettre le développement des continuités écologiques et paysagères par le développement d'alignements d'arbres sur des boulevards urbains structurés d'un point de vue paysager. Ces alignements d'arbres protégés représentent un linéaire total d'environ 33 kilomètres.

Par ailleurs, l'inventaire du patrimoine végétal remarquable est placé en annexe du règlement du PLU (il était auparavant en annexe du règlement).

- Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

En application de l'article L. 131-7 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec les orientations des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). La compatibilité avec le SAGE doit être mise en œuvre au travers de son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD). Aussi, la compatibilité exige qu'il n'y ait pas de contradiction majeure vis-vis des objectifs généraux.

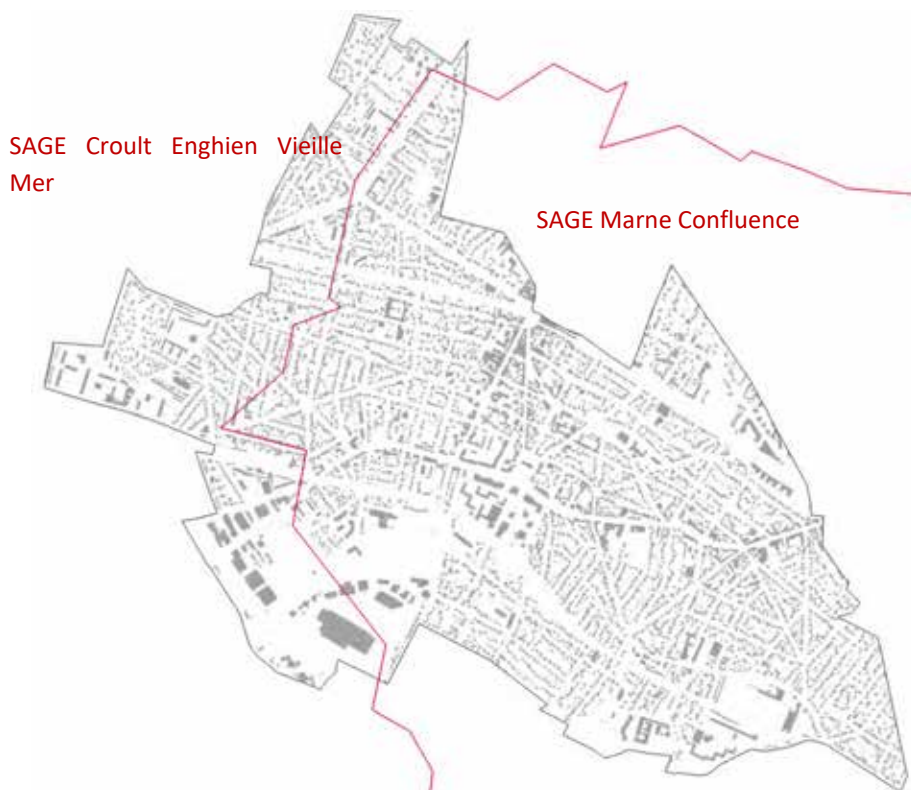
Dans le domaine de l'urbanisme, le SAGE demande que soit pris en compte les problématiques suivantes :

- La protection des zones humides,
- La protection des zones inondables et des zones d'expansion des crues
- L'identification et la protection des têtes de bassins versants,
- La protection de la ressource aux captages d'eau potable,
- La gestion des eaux pluviales et des ruissellements,
- La gestion de l'assainissement.

La présente procédure de modification s'applique particulièrement à mettre en compatibilité le PLU avec les objectifs de protection des zones humides, de gestion des eaux pluviales et des ruissellements, et de gestion de l'assainissement. En effet, les autres problématiques ne concernent pas directement la commune de Villemomble. Par ailleurs, le zonage pluvial départemental et l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence sont annexés au règlement du PLU.

Deux SAGE s'appliquent sur la commune de Villemomble :

- Le SAGE Marne Confluence sur la majeure partie du territoire, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 2 janvier 2018 ;
- Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer à l'ouest de la commune, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 28 janvier 2020.



1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

Le PAGD du SAGE Croult Enghien Vieille Mer distingue 6 objectifs généraux :

- OBJECTIF GENERAL 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques ;
- OBJECTIF GENERAL 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social ;
- OBJECTIF GENERAL 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles ;
- OBJECTIF GENERAL 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau ;
- OBJECTIF GENERAL 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages ;
- OBJECTIF GENERAL 6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

Sur la commune de Villemomble, les points de compatibilité sont les suivants :

- La gestion des eaux pluviales et des ruissellements,
- La gestion de l'assainissement.

Il est à noter qu'aucune zone humide n'a été identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer sur le territoire de la commune de Villemomble.

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

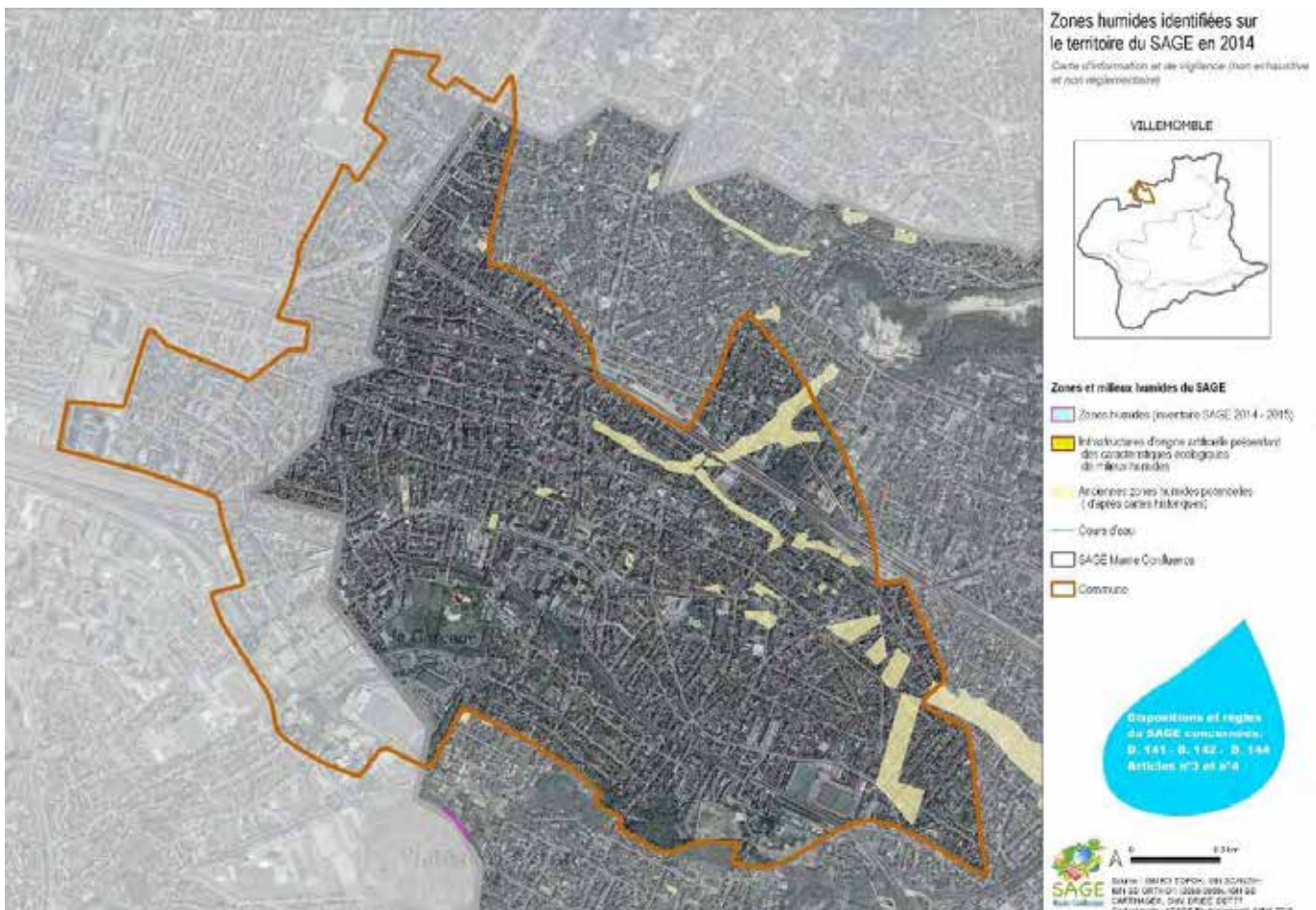
Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

Le PAGD du SAGE Marne Confluence distingue 6 objectifs généraux :

- 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 ;
- 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 DCE ;
- OBJECTIF GÉNÉRAL 3 : Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages ;
- 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 ;
- 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 ;
- OBJECTIF GÉNÉRAL 6 : Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE.

Sur la commune de Villemomble, les points de compatibilité sont les suivants :

- La protection des zones humides (Zones humides identifiées sur le territoire du SAGE Marne Confluence), voir carte ci-dessous qui identifie une infrastructure d'origine artificielle présentant des caractéristiques écologiques de milieux humides.
- La gestion des eaux pluviales et des ruissellements,
- La gestion de l'assainissement.



1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

Confortation de la disposition concernant la rétention à la parcelle des eaux pluviales, annexion du zonage pluvial départemental et renvoi aux articles 1 et 2 des règlements des deux SAGE

AVANT

En toutes zones

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

Afin de limiter l'apport d'eaux pluviales au réseau d'assainissement, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent au maximum être traitées par un système de rétention à la parcelle ou par la mise en œuvre de solutions alternatives, conformément à l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet au collecteur public ou à un système de collecte public peut être réalisé pour le surplus d'eaux pluviales n'ayant pas pu être traité à la parcelle.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Néanmoins, les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées que si cela ne présente pas un risque sanitaire ou technique du fait de l'imperméabilité des sols, des risques de dissolution du gypse ou des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.

Dans le cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, le rejet est autorisé à hauteur d'un débit de 7 ou 10 L/s/ha selon le secteur de la commune défini par le plan de zonage pluvial du règlement départemental d'assainissement joint en annexe du PLU et d'1 L/s/ha dans les réseaux du SIAAP.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public n'est pas autorisé, sauf dans des dispositifs spécifiques adaptés à cette fonction (noues, etc...).

APRES

En toutes zones

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

~~Afin de limiter l'apport d'eaux pluviales au réseau d'assainissement, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent au maximum être traitées par un système de rétention à la parcelle ou par la mise en œuvre de solutions alternatives, conformément à l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif.~~

~~Le rejet au collecteur public ou à un système de collecte public peut être réalisé pour le surplus d'eaux pluviales n'ayant pas pu être traité à la parcelle.~~

~~Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

~~Néanmoins, les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées que si cela ne présente pas un risque sanitaire ou technique du fait de l'imperméabilité des sols, des risques de dissolution du gypse ou des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.~~

~~Dans le cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, le rejet est autorisé à hauteur d'un débit de 7 ou 10 L/s/ha selon le secteur de la commune défini par le plan de zonage pluvial du règlement départemental d'assainissement joint en annexe du PLU et d'1 L/s/ha dans les réseaux du SIAAP.~~

~~Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public n'est pas autorisé, sauf dans des dispositifs spécifiques adaptés à cette fonction (noues, etc...).~~

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

Confortation de la disposition concernant la rétention à la parcelle des eaux pluviales, annexion du zonage pluvial départemental et renvoi aux articles 1 et 2 des règlements des deux SAGE

APRES

En toutes zones

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

Gestion à la source des eaux pluviales :

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).

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.

Pour ce cas, les débits de fuite admissibles pour la pluie décennale sont indiqués dans le zonage pluvial départemental annexé au présent règlement.

Tout projet doit :

- 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
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- 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, ...)

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...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée.

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 ou du SAGE Croult Enghien Vieille Mer annexés au présent règlement.

Possibilité de raccordement au réseau public :

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.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

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, ...)

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

Confortation de la disposition concernant la rétention à la parcelle des eaux pluviales, annexion du zonage pluvial départemental et renvoi aux articles 1 et 2 des règlements des deux SAGE

APRES

En toutes zones

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales :

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.

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 :

- 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 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,
- 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.

Eaux claires - eaux d'exhaures :

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.

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.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Engbien-Vieille Mer

Confortation de la disposition concernant la rétention à la parcelle des eaux pluviales, annexion du zonage pluvial départemental et renvoi aux articles 1 et 2 des règlements des deux SAGE

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajout à l'article 4 du règlement de toutes les zones est effectué afin d'assurer une bonne prise en compte, par l'ensemble des pétitionnaires du SAGE Marne Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral du 2 janvier 2018 et du SAGE Croult-Engbien-Vieille Mer approuvé par arrêté inter-préfectoral du 28 janvier 2020. Par ailleurs, le zonage d'assainissement de l'EPT GPGE est en cours de réalisation. Dans l'attente de son approbation, conformément aux dispositions du SAGE, le zonage d'assainissement départemental s'applique. Par ailleurs, dans le cadre de la modification, le zonage d'assainissement du département de Seine-Saint Denis est annexé au règlement. Par ailleurs, le zonage pluvial départemental et l'article 1 du règlement du SAGE Marne Confluence sont annexés au règlement du PLU.

L'objectif poursuivi est le renforcement de la préservation des cours d'eau et zones humides concernés, une limitation des rejets et pollutions du cours d'eau, ainsi qu'une préservation des eaux souterraines et en surface, notamment par une amélioration des dispositions en matière de rétention des eaux pluviales.

En l'absence de ru (à ciel ouvert ou canalisé), la disposition concernant le recul vis-à-vis des cours d'eau n'est pas intégrée au règlement de la commune de Villemomble.

Cette modification permet l'amélioration des dispositions concernant la rétention à la parcelle des eaux pluviales, limitant ainsi les ruissellements et un potentiel impact sur les réseaux publics de gestion des eaux pluviales.

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

Confortation de la gestion des eaux pluviales au sein des espaces extérieurs et de stationnement

AVANT

En toutes zones

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Ajout en préambule de l'article

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

La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum XX* % de la superficie de l'unité foncière. La surface de pleine terre doit représenter au minimum XX* % de la superficie de l'unité foncière.

**la disposition est différente en fonction des zones*

APRES

En toutes zones

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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.

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

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. La surface plantée, telle que définie ci-dessous, doit représenter au minimum XX* % de la superficie de l'unité foncière. La surface de pleine terre doit représenter au minimum XX* % de la superficie de l'unité foncière.

**la disposition est différente en fonction des zones*

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ce complément du règlement entend favoriser une amélioration de la gestion des eaux pluviales sur les espaces de stationnement, en conservant une bonne perméabilité des sols et/ou la mise en œuvre de dispositifs adaptés.

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

Création d'un secteur Nzh de la zone N, sur la zone humide identifiée par le SAGE Marne Confluence

AVANT

Chapeau introductif de la zone N

Cette zone correspond à des sites naturels et paysagers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages ou de la sensibilité écologique du milieu.

Elle englobe des espaces verts urbains aménagés, des structures récréatives existantes ou futures.

Ces sites doivent être fortement protégés de toute urbanisation. Il est toutefois admis, sur ces espaces, des aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme, et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

En zone N

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions autres que celles autorisées à l'article N.2 sont interdites ;

- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

APRES

Chapeau introductif de la zone N

Cette zone correspond à des sites naturels et paysagers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages ou de la sensibilité écologique du milieu.

Elle englobe des espaces verts urbains aménagés, des structures récréatives existantes ou futures.

Ces sites doivent être fortement protégés de toute urbanisation. Il est toutefois admis, sur ces espaces, des aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme, et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

La zone N comprend un sous-secteur Nzh, dédié à la préservation de la zone humide existante au sein du parc de la Garenne, identifiée par le SAGE Marne Confluence.

En zone N

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions autres que celles autorisées à l'article N.2 sont interdites ;

- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

En zone Nzh, sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles,
- Tous les affouillements et exhaussements des sols (comprenant notamment la création de plans d'eau artificiels, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement de mares...),
- L'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

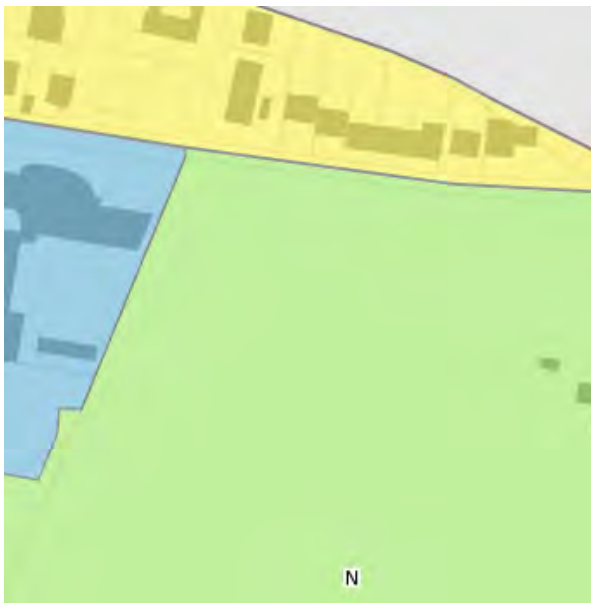
1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Mise en compatibilité du PLU vis-à-vis des SAGE Marne-Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

Création d'un secteur Nzh de la zone N, sur la zone humide identifiée par le SAGE Marne Confluence

AVANT

APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un sous-secteur Nzh de la zone N est créé afin de garantir la préservation sur le long terme de la zone humide identifiée par le SAGE Marne Confluence au sein du Parc de la Garenne. Les dispositions réglementaires sont adaptées afin de garantir une préservation optimale de la zone humide. Y sont interdits tous aménagements potentiels pouvant induire une détérioration des fonctions écologiques de cette zone humide.

Le chapeau introductif de la zone fait également l'objet d'un complément concernant la zone Nzh.

■ Renforcement des protections patrimoniales

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Renforcement des protections patrimoniales

Renforcement de la protection du patrimoine architectural Villemomblais

AVANT



 Éléments déjà préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Renforcement des protections patrimoniales

Renforcement de la protection du patrimoine architectural Villemomblais

APRES



 Éléments déjà préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

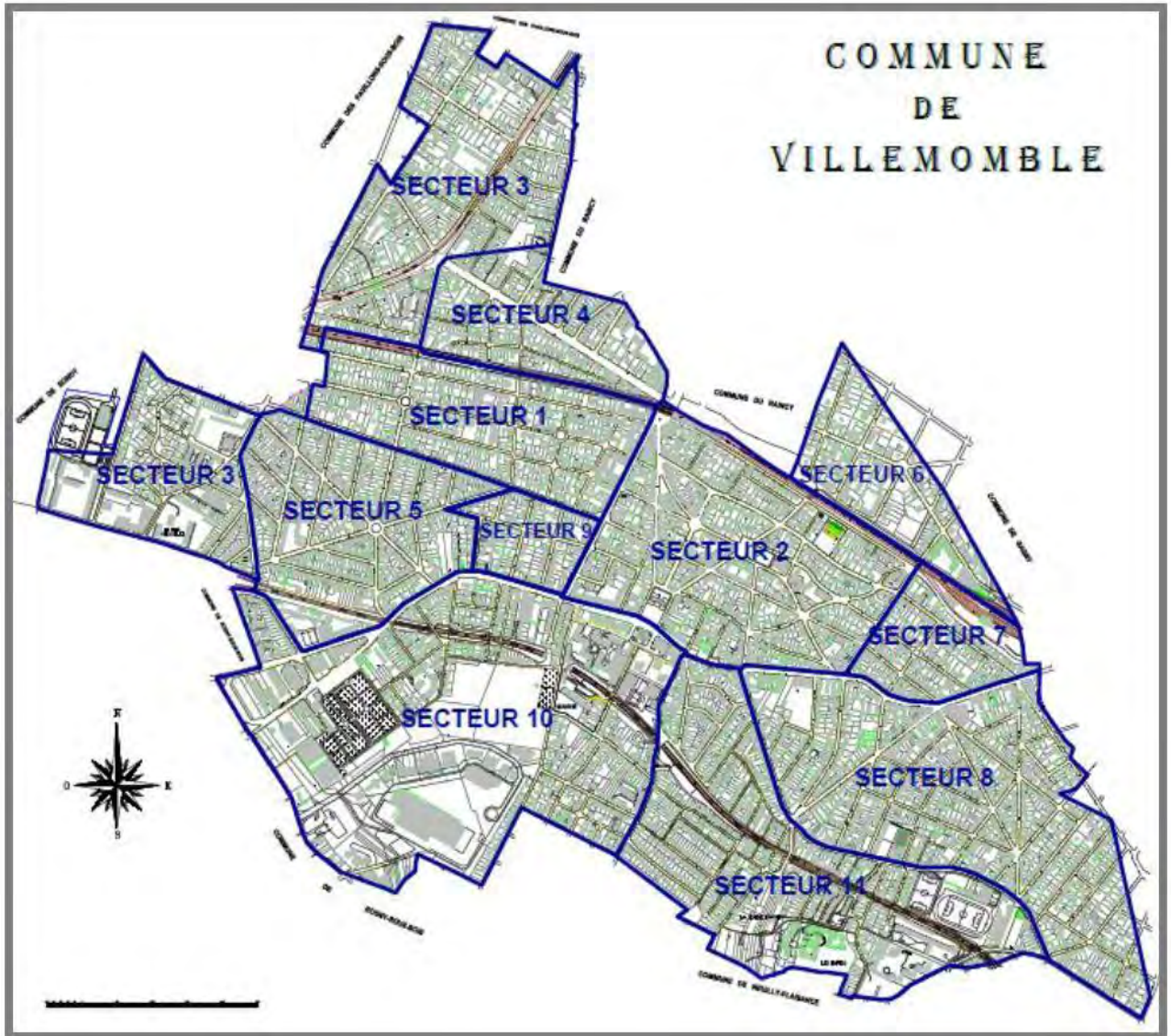
 Nouveaux éléments préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Renforcement des protections patrimoniales

Renforcement de la protection du patrimoine architectural Villemomblois

Le repérage patrimonial est détaillé en fonction de 11 secteurs :



1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Renforcement des protections patrimoniales

Renforcement de la protection du patrimoine architectural Villemomblais

Les éléments patrimoniaux ajoutés sont ainsi les suivants :

- Secteur 1 (Bois Doré – Bois Papin) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
1	Bernard Gante	6	27 rue Bernard Gante (I37)
			40 rue Bernard Gante (H144)
			52 Rue Bernard Gante (H140)
			99 rue Bernard Gante (F114)
			133 Rue Bernard Gante (E56)
			138 rue Bernard Gante (E41)
	Guilbert	4	37 rue Guilbert
			41 rue Guilbert
			57 rue Guilbert
			71 rue Guilbert
	Saint-Charles	1	16 bis Rue Saint-Charles (I57)
	Saint-Louis	5	18 bis rue Saint-Louis (I180)
			28 rue Saint-Louis (I5)
			47 rue Saint-Louis (F45)
58 rue Saint-Louis (E163)			
60 rue Saint-Louis (E61)			

- Secteur 2 (Centre Parc de Villemomble) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
2	Carnot	1	32 Boulevard Carnot (K74)
	Detouche	1	5 rue Detouche (S138)
	De Gaulle	8	9 Boulevard du Général de Gaulle (J123)
			11 Boulevard du Général de Gaulle (J125)
			15 Boulevard du Général de Gaulle (J128)
			20 Boulevard du Général de Gaulle (J60)
			27 Boulevard du Général de Gaulle (J141)
			51 Boulevard du Général de Gaulle
			53 Boulevard du Général de Gaulle (K86)
			55 Boulevard du Général de Gaulle (L5)
	Leclerc	2	7 Avenue du Général Leclerc (J17)
			18 Avenue du Général Leclerc (S141)
	Rodet	2	9 Avenue Gustave Rodet (S126)
			4 Avenue Gustave Rodet (S134)
	Jeanne d'Arc	3	5 Rue Jeanne d'Arc (L86)
			10 rue Jeanne d'Arc (L123)
			19 rue Jeanne d'Arc (L74)
	Place de la République	3	3 Place de la République (K29)
			5 Place de la République (K30)
			7 Place de la République (K31)
	Avenue de la République	2	19 Avenue de la République (K25)
			23 Avenue de la République (K27)
Pottier	5	3 rue Pottier (R63)	
		5 rue Pottier (R71)	
		10 rue Pottier (L136)	
		19 rue Pottier (L63)	
		29 rue Pottier (L36)	
Villa Benoît	1	14 rue Villa Benoît (J124)	

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Renforcement des protections patrimoniales

Renforcement de la protection du patrimoine architectural Villemomblais

Les éléments patrimoniaux ajoutés sont ainsi les suivants :

- Secteur 3 (Coquetiers – Aulnay) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
3	Boulevard d'Aulnay	5	17 Boulevard d'Aulnay
			84 Boulevard d'Aulnay (C156)
			117 Boulevard d'Aulnay
			119 Boulevard d'Aulnay (A61)
			121 Boulevard d'Aulnay (A60)
	Gambetta	4	15 Allée Gambetta (D7)
			17 Allée Gambetta (D8)
			33 Allée Gambetta (D28)
			35 Allée Gambetta (D29)
	Allée de la Tour	1	26 Allée de la Tour (A129)

- Secteur 4 (Galliéni – Petit Villemomble) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
4	Centre	4	23 allée du Centre (H128)
			28 allée du Centre (H104)
			29 allée du Centre (H124)
			61 allée du Centre (G37)
			31 bis Avenue du Général Galliéni (H221)
	Galliéni	4	62 Avenue du Général Galliéni - belle verrière (C75)
			66 Avenue du Général Galliéni (C232)
			70 Avenue du Général Galliéni (C71)
			5 Allée Velléda (H16)
	Velléda	1	

- Secteur 5 (*aucun ajout effectué*)
- Secteur 6 (Parc Carette) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
6	Louise	2	6 avenue Louise (M63)
			26 avenue Louise (M27)
	Marcelin Berthelot	1	9 avenue Marcelin Berthelot (M89)
	Maurice	3	14 avenue Maurice (M88)
			17 avenue Maurice (M36)
			23 avenue Maurice (M33)
	Station	1	7 avenue de la Station (N26)
	Marie	3	20 avenue Marie (M59)
			28 avenue Marie (M112)
			30 avenue Marie (M83)

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Renforcement des protections patrimoniales

Renforcement de la protection du patrimoine architectural Villemomblais

Les éléments patrimoniaux ajoutés sont ainsi les suivants :

- Secteur 7 (Parc de Launay) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
7	Lagache	1	51 avenue Lagache (P12)

- Secteur 8 (Epoque, Grande Rue, La Plaine) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
8	Avenue Blanche	7	1 avenue Blanche (AS69)
			5 avenue Blanche (AS180)
			9 avenue Blanche (AS66)
			10 avenue Blanche (AS170)
			14 avenue Blanche (AS37)
			18 avenue Blanche (AS39)
	20 avenue Blanche (AS40)		
Lucie	1	12 avenue Lucie (AQ98)	

- Secteur 9 (Orangerie) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
9	Charton	5	21 rue René et Pierre Charton (T104)
			23 rue René et Pierre Charton (T105)
			26 rue René et Pierre Charton (T109)
			28 rue René et Pierre Charton (T108)
			46 rue René et Pierre Charton (T105)

- Secteur 10 (*aucun ajout effectué*)
- Secteur 11 (Rue de Neuilly, la Plaine et Vallée d'Avron) :

Secteur	Rue	Nbr de maisons ajoutées	Adresse
11	Neuilly	2	23 rue de Neuilly (K198)
			68 rue de Neuilly (AL 109)

Chaque élément est accompagné d'une fiche dédiée, annexée au règlement du PLU.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le PLU peut identifier et protéger des constructions ayant une valeur patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le PLU de Villemomble identifie d'ores-et-déjà 250 bâtiments remarquables, constitutifs du patrimoine architectural de la commune. La présente procédure de modification permet l'identification de 88 nouveaux éléments remarquables du patrimoine de la commune. Ces compléments (représentant une augmentation de 35 % du nombre d'éléments repérés) sont mis en œuvre afin d'améliorer la préservation des constructions participant de l'identité villemomblaise en raison de leur intérêt patrimonial. Il est à noter que pour une meilleure lisibilité du dispositif, les index complétés des biens remarquables et des arbres remarquables sont désormais directement inclus en annexe du règlement (ils étaient préalablement en annexe du PLU).

1. Modifications concernant la valorisation de l'environnement et du patrimoine

Renforcement des protections patrimoniales

Interdiction de la démolition des constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

AVANT

Zones UA, UB, UC, UD, UE

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.8. Dispositions spécifiques applicables aux éléments de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.3

11.8.1. Dispositions générales – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter ses caractéristiques structurelles et architecturales : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, forme des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc...

La démolition n'est pas recommandée.

APRES

Zones UA, UB, UC, UD, UE

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.8. Dispositions spécifiques applicables aux éléments de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique n°4.3

11.8.1. Dispositions générales – Dispositions appliquées au Patrimoine bâti remarquable

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter ses caractéristiques structurelles et architecturales : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, forme des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc...

La démolition ~~n'est pas recommandée~~ est interdite, sauf :

- en cas de démolition de construction menaçant ruine, en application du code de la construction et de l'habitation ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,
- en cas de démolition partielle rendue nécessaire par des travaux impératifs de mise en conformité avec les normes de sécurité contre l'incendie ou d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Outre les compléments du repérage, la présente procédure de modification permet le renforcement de la protection des constructions identifiées comme patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, une exception est intégrée pour les constructions dont l'état justifie, pour des raisons de sécurité, la démolition.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

- Modifications du zonage
- Modifications du règlement écrit

La présente procédure de modification du PLU entend permettre un meilleur encadrement des évolutions des quartiers principalement résidentiels en s'appuyant sur différents ajustements du dispositif réglementaire écrit et graphique.

Ceux-ci permettent notamment de graduer de manière plus fine la densité des différentes parties du centre-ville par une modification du plan de zonage, mais aussi d'adapter le dispositif réglementaire dans le sens d'une meilleure régulation des évolutions des espaces d'habitat. Il s'agit particulièrement de favoriser la bonne intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions par un travail sur la volumétrie (hauteur et emprise au sol des constructions), la valorisation de la nature en ville et des paysages urbains, ou encore de la préservation d'une certaine intimité des logements les uns vis-à-vis des autres.

- Modifications du zonage, en particulier dans les secteurs de centre-ville

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Tableau d'évolution de la superficie des zones

Zones	Superficie des zones du PLU actuel (en ha)	Superficie des zones du PLU modifié (en ha)	Evolution consécutive à la modification (en ha)
UAa	22,39	9,04	-13,35
UAa1	3,12	3,12	
UAb	3,33	3,33	
UBa	20,71	25,89	+5,18
UBa1	2,32	2,38	+0,06
UBb	50,36	56,22	+5,86
UC	18,60	18,60	
UD	220,42	222,68	+2,25
UE	3,20	3,20	
UI	29,68	29,68	
UV	4,98	4,98	
UY	16,32	16,32	
N	9,28	9,28	

Philosophie générale des modifications de zonage

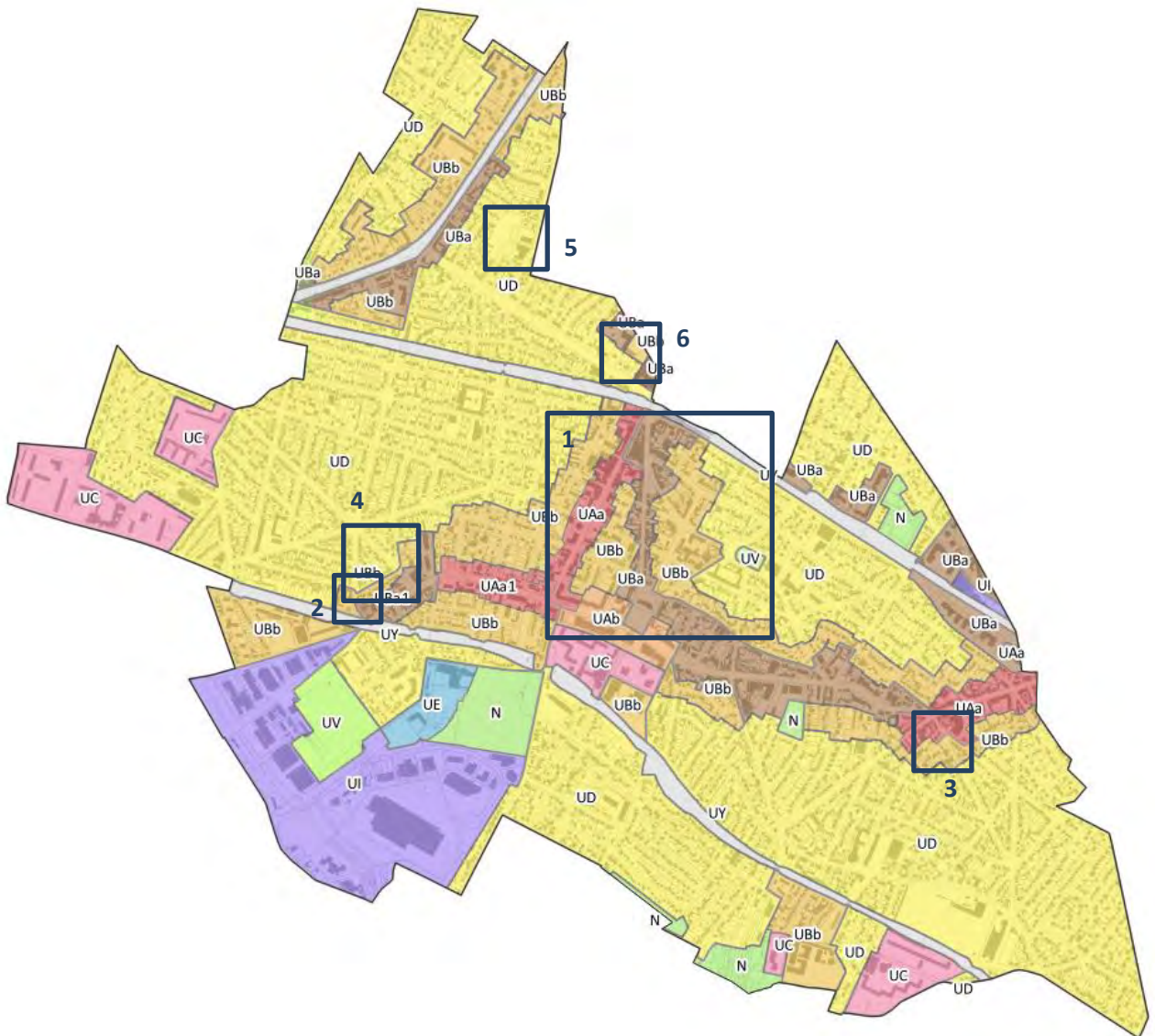
Les grandes modifications de la délimitation des zones ont pour objectif de mieux encadrer les évolutions des quartiers d'habitat, notamment en mettant en œuvre de meilleures transitions entre les zones de centralité et les zones d'habitat pavillonnaire. Ces évolutions poursuivent deux objectifs complémentaires :


- Une confortation des formes urbaines des quartiers d'habitats pavillonnaires et secteurs de transition entre centre-ville et quartiers pavillonnaires,
- Une confortation des fonctions de centralité et de la densité bâtie du centre-ville, en recentrant la zone UAa sur les espaces déjà urbanisés sous des formes urbaines de centre-ville dense.

Ainsi, l'évolution de la superficie des zones induit une diminution de la superficie de la zone UAa, au profit des zones UBa et UBb, tandis que la zone UD voit également sa superficie augmenter, en particulier dans le secteur de la rue Chappe.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Plan général des ajustements de zonage



 Secteurs concernés par les modifications de zonage

1. Modification des limites de zones UA et UB
2. Modification de la limite entre les zones UBa1 et UBb rue Chappe
3. Modification de la limite entre les zones UAa et UBb à l'angle de l'avenue Lucie avec le boulevard André et l'Avenue des Roses
4. Modification des limites de zones UBb et UD rue Chappe
5. Modification des limites de zones UBb et UD rue Charles Hildevert
6. Création d'un secteur UBb sur le site de l'ancien commissariat du Raincy

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Modification des limites de zones UA et UB

AVANT



APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

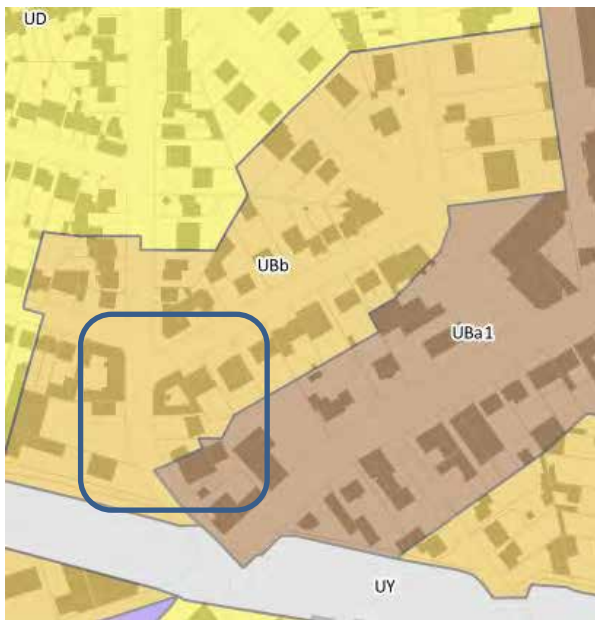
Le périmètre de la zone UA est réduit aux franges de l'avenue du Raincy et de la RD302. Ainsi, les franges de l'avenue Outrebon sont inscrites en zone UBa, dont la constructibilité est plus modérée qu'en zone UAa et correspond davantage aux objectifs de préservation envisagés par la commune. Par ailleurs, les secteurs périphériques à la zone UA, rue Saint-Charles, avenue Gustave Rodet, avenue Detouche, ainsi que le secteur entre l'avenue du Raincy et l'avenue Outrebon (rue des Capucines, rue André Leuret, rue du Potager...) sont inscrits en zone UBb. Ainsi, ces ajustements de zonages entendent favoriser de meilleures transitions urbaines entre le centre-ville et les secteurs d'habitat pavillonnaires, inscrits en zone UD.

Cette modification du zonage permet ainsi de conforter, grâce à une extension de la zone UBb, le principe de hiérarchisation des densités au sein du centre-ville et de transition entre les secteurs de forte densité et secteurs pavillonnaires (zone UD). De plus, cette modification a parallèlement pour intérêt de renforcer les principaux axes du centre-ville, en y permettant une plus forte mutation que sur d'autres secteurs.

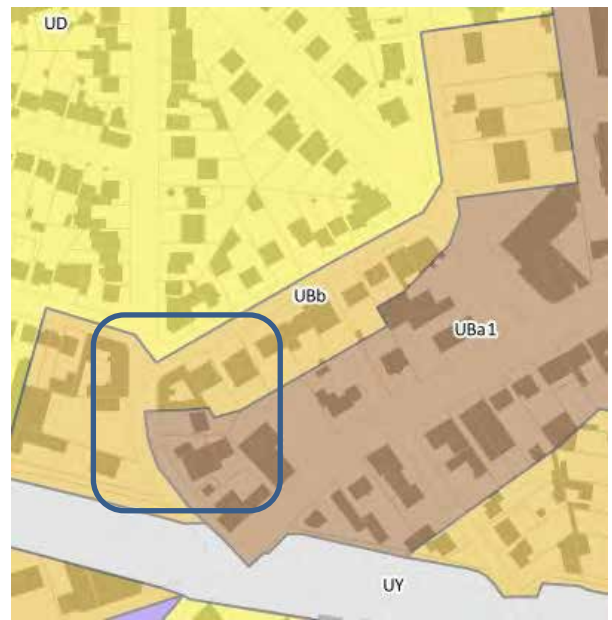
2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Modification de la limite entre les zones UBa1 et UBb rue Chappe

AVANT



APRES



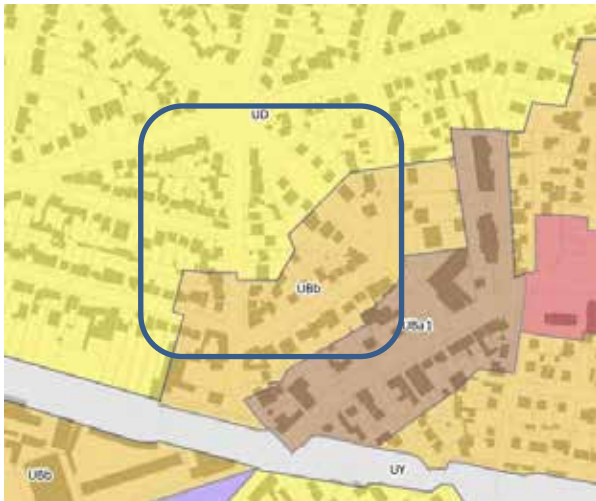
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification est mise en œuvre afin de permettre une évolution légèrement plus importante de cet angle de rue, en s'appuyant sur les dispositions de la zone UBa1. Il est à noter que cet ajustement du plan de zonage permet de conforter les caractéristiques urbaines des sites au regard des formes urbaines existantes sur ces terrains et des perspectives envisagées par la commune. Le règlement UBa1, permettant une certaine mutation du site correspond par ailleurs davantage aux objectifs poursuivis par la commune sur ce secteur, que la zone UBb.

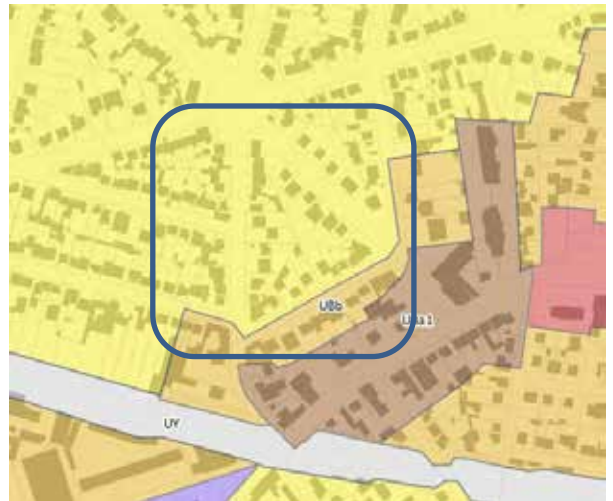
2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Modification des limites entre les zones UBb et UD rue Chappe

AVANT



APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

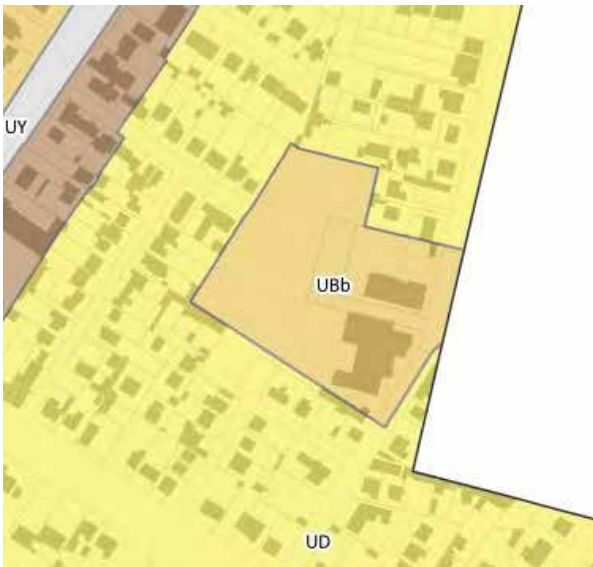
La totalité de l'îlot entre l'avenue du Rond-Point, l'avenue Meissonier et la rue Chappe est intégré à la zone UD alors qu'une partie de celui-ci était précédemment en zone UBb.

Cette modification vise à favoriser une évolution de ce secteur dans le sens d'une prise en compte de l'environnement urbain pavillonnaire de celui-ci en encadrant leur densification par l'application du règlement de la zone UD, qui vise à conforter le caractère urbain et paysager de cet ensemble pavillonnaire.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Modification des limites entre les zones UBb et UD rue Charles Hildevert

AVANT



APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un terrain occupé par d'anciennes activités est situé rue Charles Hildevert, actuellement en zone UBb est basculé vers la zone UD.

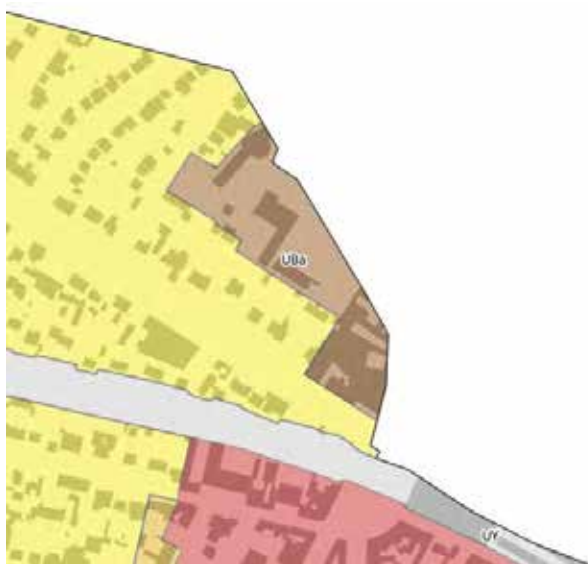
En effet, le classement en zone UBb était mis en œuvre sur ce secteur pour permettre la réalisation d'un projet urbain suivant les caractéristiques de densité de la zone UBb, marquée notamment par une hauteur et une emprise au sol plus grandes que celles permises par le règlement de la zone UD. Afin de réduire l'impact potentiel d'une telle opération dans ce secteur, il a été fait le choix de privilégier une mutation en fonction des dispositions de la zone UD, notamment dans une perspective de confortation des caractéristiques pavillonnaires de ce secteur.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Création d'un secteur UBb sur le site de l'ancien commissariat du Raincy

AVANT

APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un terrain en frange de la commune du Raincy et au sud de l'école maternelle des Fougères est actuellement en zone UBa. La modification consiste à le basculer en zone UBb.

La création d'un sous-secteur de la zone UB permet de prendre en compte les spécificités de ce site, situé sur les communes de Villemomble et du Raincy. Aussi, afin de favoriser une bonne prise en compte du contexte urbain (zone UD au sud du site), le site suit les dispositions de la zone UBb. Cette modification doit ainsi permettre de favoriser la mise en œuvre d'un projet de logements locatifs sur le site de l'ancien commissariat du Raincy.

■ Modifications du règlement écrit

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Limitation de l'emprise au sol des bâtiments d'habitation en zone UB et en zone UD

AVANT

Zone UB

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Disposition inexistante pour les construction à destination d'habitation.*

Zone UD

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générale

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Disposition inexistante pour les construction à destination d'habitation.*

APRES

Zone UB

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générale

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, à condition que l'emprise au sol de chaque volume bâti séparé (constructions isolées ou constructions accolées) n'excède pas :
 - 300 m² en UBa,
 - 250 m² en UBb.

Zone UD

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générale

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, à condition que l'emprise au sol de chaque volume bâti séparé (constructions isolées ou constructions accolées) n'excède pas 250 m².

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette disposition visant à limiter l'emprise au sol par construction isolée pour les constructions à destination d'habitation permet un maintien de la forme urbaine générale existante et la qualité des paysages urbains de la commune. Cette emprise au sol (250 m² ou 300 m²) correspond à l'emprise au sol identifiée pour des maisons de grande taille pour ces quartiers. En effet, par exemple, l'emprise au sol moyenne des bâtiments en zone UD (comptée sur les bâtiments de plus de 20 m², afin d'exclure l'essentiel des constructions annexes) est de 83 m², et les trois quarts de ces mêmes constructions ont une emprise au sol inférieure à 94 m².

Aussi, la définition d'une emprise au sol maximale par construction isolée vise à garantir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, en maintenant des gabarits adaptés aux tissus urbains existants, tout en permettant une évolution de ceux-ci. Il est à noter que cette règle n'empêche pas la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, dans le respect des règles d'emprise au sol et d'implantation des constructions.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Création d'une marge de recul de reculement continue le long de deux grands axes :

- Grande Rue, avenue de Rosny, route de Noisy (zones UA, UB, UD, UI, UV)
- Boulevard d'Aulnay (zone UB)

AVANT

APRES



— Recul obligatoire

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Création d'une marge de recul de reculement continue le long de deux grands axes :

- Grande Rue, avenue de Rosny, route de Noisy (zones UA, UB, UD, UI, UV)
- Boulevard d'Aulnay (zone UB)

AVANT

Zones UA, UB, UI, UV

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

[...]

APRES

Zones UA, UB, UD, UI, UV

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

[...]

Lorsqu'un recul obligatoire est indiqué sur le document graphique 4.3, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

Dans ce cas, la marge de recul doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boîtier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Création d'une marge de recul de reculement continue le long de deux grands axes :

- Grande Rue, avenue de Rosny, route de Noisy (zones UA, UB, UD, UI, UV)
- Boulevard d'Aulnay (zone UB)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification propose de définir une marge de reculement homogène sur l'ensemble de la longueur de ces voies, quelle que soit la zone du règlement. Il s'agit de préserver un espace permettant à terme de retravailler le profil en travers de ces axes, en vue de renforcer les plantations, d'améliorer les conditions de circulation des piétons et des vélos, voire de créer une voie de bus en site propre sur la RD302.

Cette marge de reculement est indiquée sur le plan de zonage. Les constructions doivent alors s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement.

Cette marge de reculement doit rester libre de toute installation, ouvrage, construction en sous-sol ou en superstructure, cours anglaise, rampes ou trémies d'accès à des locaux en sous-sol ou aux niveaux supérieurs, escaliers, ouvrages de ventilation, boîtier de raccordement aux réseaux et dispositifs de comptage. Ne sont autorisés dans la marge de reculement que les clôtures, les espaces verts et les voies d'accès pour véhicules et piétons, aménagés au niveau du sol naturel.

Enfin, la marge de recul obligatoire étant identifiée le long du secteur UAa1 et devenue de fait inutile, la disposition dédiée est supprimée dans le corps du règlement.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Implantation en limite parcellaire au plan de zonage

AVANT

Zone UB

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

[...]

Disposition inexistante au sein du règlement actuel.

APRES

Zone UB

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

[...]

Les constructions sur les parcelles concernées par une implantation en limite parcellaire sur le document graphique 4.3 devront être obligatoirement à l'alignement.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette disposition, issue du règlement de la zone UA, est reprise en zone UB consécutivement aux changements de zonage ci-avant, notamment pour garantir une implantation à l'alignement de la voie Avenue Outrebon, implantation correspondant aux formes urbaines existantes. Il s'agit ainsi d'une modification sans impact sur la constructibilité des terrains concernés, cette disposition existant déjà pour ceux-ci.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Conditions d'implantation des constructions sur les limites séparatives dans la zone de centralité (zone UA) et dans la zone de transition (zone UB)

AVANT

Zone UA

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

[...]

Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales si la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres et si la façade est aveugle.

APRES

Zone UA

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Dans une bande de ~~20~~ 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

[...]

Au-delà d'une bande de ~~20~~ 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales si la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres et si la façade est aveugle.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Conditions d'implantation des constructions sur les limites séparatives dans la zone de centralité (zone UA) et dans la zone de transition (zone UB)

AVANT

Zone UB

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

7.1.1 Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur :

- Si la largeur de la façade est inférieure à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, de limite latérale à limite latérale.
- Si la largeur de la façade est supérieure à 12 m et inférieure à 30 m, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale.
- Si la largeur de la façade est supérieure à 30 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

[...]

7.1.2 Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur,

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.
- Ce retrait doit au moins être égal :
 - A la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m en tout point de cette façade ($H/2 = L$ avec un minimum de 4 m),
 - A la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

APRES

Zone UB

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

7.1.1 Dans une bande de ~~20~~ 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur :

- Si la largeur de la façade est inférieure à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, de limite latérale à limite latérale.
- Si la largeur de la façade est supérieure à 12 m et inférieure à 30 m, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale.
- Si la largeur de la façade est supérieure à 30 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

[...]

7.1.2 Au-delà d'une bande de ~~20~~ 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur,

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.
- Ce retrait doit au moins être égal :
 - A la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m en tout point de cette façade ($H/2 = L$ avec un minimum de 4 m),
 - A la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement autorise l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies. La modification propose de limiter cette profondeur à 17 mètres, de manière à limiter la profondeur des constructions, favorisant ainsi les logements traversants. Elle permet également de mieux préserver les cœurs d'îlots.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Ajustement de la profondeur de la bande à compter de l'alignement concernant les dispositions d'emprise au sol des constructions

AVANT

Zone UA

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 100 % de la superficie comprise à l'intérieur de la bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie comprise au-delà de la bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement.

Zone UB

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dans le secteur UBa

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière,
Et

L'emprise au sol des constructions implantées au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) est limitée à 25 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande de 20 m.

APRES

Zone UA

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

Dans une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 100% de la superficie comprise à l'intérieur de la bande de ~~20~~ 17 m mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà d'une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie comprise au-delà de la bande de ~~20~~ 17 m mesurée à partir de l'alignement.

Zone UB

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol autorisée des constructions peut être majorée de 5% pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dans le secteur UBa

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière,
Et

L'emprise au sol des constructions implantées au-delà d'une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) est limitée à 25 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande de ~~20~~ 17 m.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Ajustement de la profondeur de la bande à compter de l'alignement concernant les dispositions d'emprise au sol des constructions

AVANT

Zone UB

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

Dans le secteur UBb

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière,

Et

L'emprise au sol des construction implantées au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) est limitée à 25 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande de 20 m.

APRES

Zone UB

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.1. Dispositions générales

Dans le secteur UBb

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière,

Et

L'emprise au sol des construction implantées au-delà d'une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) est limitée à 25 % de la superficie de la partie de l'unité foncière située au-delà de cette bande de ~~20~~ 17 m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans la continuité de la limitation de la profondeur de la bande d'implantation, la profondeur de la bande concernant l'emprise au sol est également limitée à 17 mètres. Cette modification permet également de limiter la profondeur des constructions, favorisant ainsi les logements traversants. Elle permet également de mieux préserver les cœurs d'îlots.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Ajustement de la profondeur de la bande à compter de l'alignement concernant les dispositions de hauteur maximale des constructions

AVANT

Zone UAa

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 6 niveaux composés ainsi : R+4 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 9,5 m à l'égout du toit et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 4 niveaux composés ainsi : R+2+combles ou attique.

Zone UB

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Sur le secteur UBa

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3+ combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

APRES

Zone UAa

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Dans une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à ~~15 m à l'égout du toit et~~ 18 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 6 niveaux composés ainsi : R+4 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à ~~9,5 m à l'égout du toit et~~ 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 4 niveaux composés ainsi : R+2+combles ou attique.

Zone UB

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Sur le secteur UBa

Dans une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à ~~12 m à l'égout du toit et~~ 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3+ combles ou attique.

Au-delà d'une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à ~~l'égout du toit ou~~ à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Ajustement de la profondeur de la bande à compter de l'alignement concernant les dispositions de hauteur maximale des constructions

AVANT

Zone UB

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Sur le secteur UBb

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à 9,50 m à l'égout du toit et 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+2 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

APRES

Zone UB

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Sur le secteur UBb

Dans une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à ~~9,50 m à l'égout du toit et~~ 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+2 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de ~~20~~ 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m ~~à l'égout du toit ou~~ à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans la continuité de la limitation de la profondeur de la bande d'implantation, la profondeur de la bande concernant l'emprise au sol est également limitée à 17 mètres. Par ailleurs, dans la continuité de la simplification de la règle de hauteur maximale des constructions, la mention de l'égout du toit est supprimée (voir p.90 à 93).

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Conditions d'implantation des constructions sur les limites séparatives en zone pavillonnaire

AVANT

Zone UD

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 2,5 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

APRES

Zone UD

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur ~~les limites séparatives latérales~~ **une seule limite séparative latérale**. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 2,5 m si la façade de la construction est aveugle ;
- A 8 m si la façade de la construction comporte des vues.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement autorise l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales. La modification propose de limiter l'implantation des constructions sur une seule limite séparative latérale, de manière à éviter la création de fronts bâtis continus, en vue de conserver l'organisation bâtie qui caractérise ces quartiers pavillonnaires. Cette modification doit permettre de conserver le caractère des quartiers pavillonnaires et l'organisation bâtie qui les caractérise en évitant la création de fronts bâtis continus. Elle vise également à renforcer la préservation de l'intimité des jardins et des constructions voisins et veiller à assurer un bon niveau d'éclairage des espaces intérieurs notamment des pièces de vie des logements. Enfin, elle doit permettre un renforcement de la qualité des paysages urbains en conservant des espaces non bâtis plus généreux.

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Intégration des dispositions spécifiques définies aux articles UA9.2 et UA10.2 en zone UB, consécutivement à la modification des limites entre les zones UA et UB

AVANT

Zone UA

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.2. Dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le document graphique n°4.2.

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), les annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 9 m².

Zone UA

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.2. Dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le document graphique n°4.2.

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 9,50 m à l'égout du toit et 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+2 + combles ou attique.

Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique ($L \geq H$).

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

APRES

Zone UA

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

~~9.2. Dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le document graphique n°4.2.~~

~~Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.~~

~~Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), les annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 9 m².~~

Zone UA

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

~~10.2. Dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le document graphique n°4.2.~~

~~Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 9,50 m à l'égout du toit et 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+2 + combles ou attique.~~

~~Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique ($L \geq H$).~~

~~Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.~~

2. Ajustements du dispositif réglementaire dans le sens d'un meilleur encadrement des évolutions des quartiers d'habitat

Intégration des dispositions spécifiques définies aux articles UA9.2 et UA10.2 en zone UB, consécutivement à la modification des limites entre les zones UA et UB

APRES

Zone UB

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.2. Dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le document graphique n°4.2.

Dans une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), les annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 9 m².

Zone UB

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.2. Dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le document graphique n°4.2.

Dans une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+2 + combles ou attique.

Les attiques doivent être en retrait de toutes les façades de la construction. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade de l'attique ($L \geq H$).

Au-delà d'une bande de 17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les dispositions spécifiques applicables à la rue André Leuret, à la rue des Capucines et à la rue du Potager identifiées sur le plan de zonage sont transférées à droit constant du règlement de la zone UA au règlement de la zone UB, en conséquence de la modification du zonage.

Il est à noter que la profondeur de la bande est ajustée à 17 mètres plutôt que 20 mètres, dans la continuité de la modification générale de la profondeur de la bande de constructibilité (voir ci-avant).

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

La procédure de modification s'applique à affiner la prise en compte du commerce de le PLU communal de plusieurs manières : l'affirmation de la stratégie communale sur le plan du développement économique et commercial grâce à l'écriture d'une OAP thématique dédiée, un complément des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et des dispositions concernant les commerces sur ces linéaires, en particulier en visant leur concentration sur ceux-ci.

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

Création d'une OAP sur la structure commerciale et économique de la ville

Le texte ci-dessous est élaboré dans le cadre de la création de l'OAP sur la structure commerciale et économique de la ville

1. Contexte

La commune de Villemomble est caractérisée par un cœur de ville commerçant marqué par la présence de commerces de proximité nombreux et diversifiés, notamment avenue Outrebon.

Par ailleurs, des linéaires commerciaux sont également développés, notamment le long de la Grande Rue. D'autres polarités commerciales de proximité sont également développées au sein du quartier des Marnaudes et le long du boulevard d'Aulnay.

Par ailleurs, la commune connaît au sud-ouest de son territoire une zone d'activités diversifiées, essentiellement commerciales, mais aussi artisanales.

2. Enjeux et objectifs

La ville de Villemomble souhaite désormais renforcer les linéaires commerciaux et polarités commerciales existantes à travers la ville. Il s'agit de mettre en évidence également une hiérarchisation de ces polarités, pour favoriser une bonne lisibilité de la structure commerciale et économique de la ville.

L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est donc de favoriser une structuration des polarités commerciales, tout en mettant en évidence des aménagements urbains à même de valoriser la présence des polarités commerciales villemomboise, notamment avenue de Rosny et avenue d'Outrebon. Il s'agit enfin de permettre une pérennisation de la zone d'activités économiques et commerciales.

Les objectifs de l'OAP sont donc à plusieurs échelles, de l'hyper-proximité à la zone d'activités économiques et commerciales.

Dans cette perspective, les objectifs peuvent être résumés autour des trois points suivants :

- Conforter la structuration hiérarchisée du commerce de proximité à l'échelle de la ville,
- Accompagner le développement commercial grâce à un réaménagement des espaces publics,
- Favoriser une pérennisation du rôle de la zone d'activités économiques par des dispositions adaptées.

3. Orientations d'aménagement

3.1 Conforter la structuration hiérarchisée du commerce de proximité à l'échelle de la ville

- La polarité commerciale principale de la ville (en particulier autour de l'avenue Outrebon et de l'avenue du Raincy) sera confortée par l'OAP, notamment grâce au réaménagement des espaces publics au profit des circulations douces et aménagements paysagers ;
- Les polarités commerciales secondaires le long de l'avenue de Rosny seront structurées et valorisées, notamment par la création d'une façade urbaine animée ;
- Les polarités commerciales de proximité (au sein du quartier des Marnaudes et le long du boulevard d'Aulnay) seront valorisées par le développement de commerces du quotidien ;
- Le marché de centre-ville sera conforté en tant qu'il permet de diversifier l'offre commerciale grâce aux commerces ambulants et le dynamisme du commerce de centre-ville.

3.2 Accompagner le développement commercial grâce à un réaménagement des espaces publics

- L'accès et la visibilité des commerces sera améliorée Avenue d'Outrebon en donnant plus de place aux mobilités actives et en procédant à un réaménagement paysager par une délocalisation des places de stationnement ;

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

Création d'une OAP sur la structure commerciale et économique de la ville

Le texte ci-dessous est élaboré dans le cadre de la création de l'OAP sur la structure commerciale et économique de la ville

3. Orientations d'aménagement

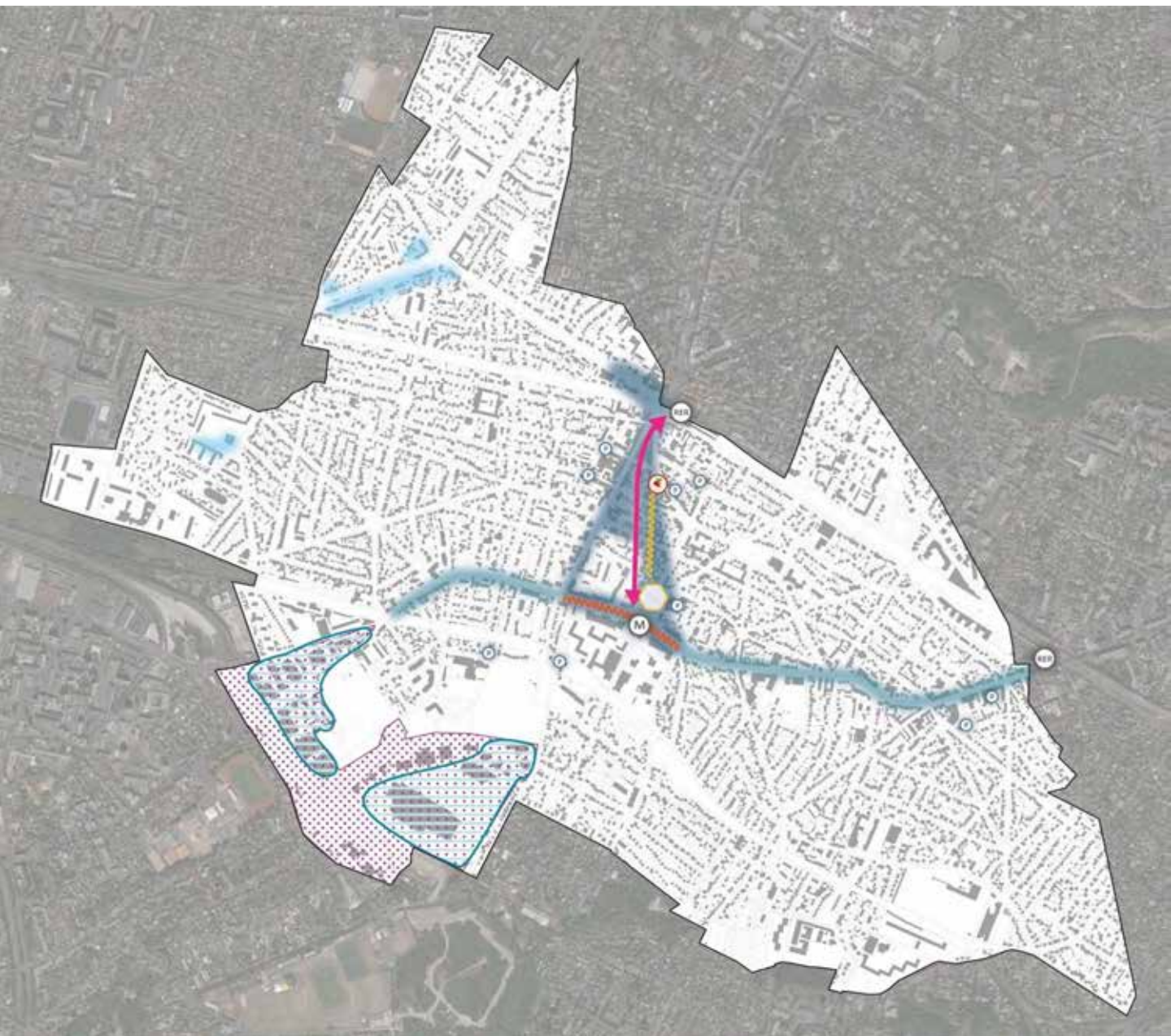
- La place Emile Ducatte sera réaménagée, en renforçant sa végétalisation ;
- L'offre de stationnement sera concentrée afin de limiter la présence des voitures sur l'espace public et de conforter la qualité paysagère des rues ;
- Une façade urbaine animée sera créée sur l'avenue de Rosny, en particulier par la confortation de la présence des commerces.

3.3 Favoriser une pérennisation du rôle de la zone d'activités économiques par des dispositions adaptées

- Le maintien et le développement des grandes surfaces commerciales permettra une confortation de la diversité commerciale à l'échelle de la ville ;
- Il sera garanti la perpétuation des activités de la zone d'activités économiques et commerciales, notamment en favorisant leur renouvellement.

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce





Création d'une OAP sur la structure commerciale et économique de la ville





3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

Création d'une OAP sur la structure commerciale et économique de la ville

Conforter la structuration hiérarchisée du commerce de proximité à l'échelle de la ville

-  Conforter la polarité commerciale principale de la ville, notamment grâce au réaménagement des espaces publics au profit des circulations douces et aménagements paysagers
-  Structurer et valoriser les polarités commerciales secondaires le long de l'avenue de Rosny
-  Valoriser les polarités commerciales de proximité par le développement de commerces du quotidien
-  Conforter le marché de centre-ville permettant de diversifier l'offre commerciale grâce aux commerces ambulants et le dynamisme du commerce de centre-ville

Favoriser une pérennisation du rôle de la zone d'activités économiques par des dispositions adaptées

-  Accompagner le maintien et le développement des grandes surfaces commerciales pour une diversité commerciale à l'échelle de la ville
-  Garantir la perpétuation des activités de la zone d'activités économiques et commerciales et favoriser le renouvellement des activités de la zone d'activités économiques

Accompagner le développement commercial grâce à un réaménagement des espaces publics

-  Améliorer l'accès et la visibilité des commerces Avenue d'Outrebon en donnant plus de place aux mobilités actives et en procédant à un réaménagement paysager par une délocalisation des places de stationnement
-  Réaménager la place Emile Ducatte, en renforçant sa végétalisation
-  Proposer une offre de stationnement concentrée afin de limiter la présence des voitures sur l'espace public et conforter la qualité paysagère des rues
-  Créer une façade urbaine animée sur l'avenue de Rosny, en particulier par la confortation de la présence des commerces

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La création de cette OAP permet d'affirmer la stratégie communale sur le plan du développement économique et commercial, notamment par une hiérarchisation des fonctions des différentes polarités de la ville. Elle entend ainsi accompagner la valorisation du commerce de proximité par un réaménagement des espaces publics sur leur valorisation sur le plan paysager.

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

Extension des linéaires de protection et de développement du commerce indiqués sur les documents graphiques du règlement

AVANT



APRES



3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

Extension des linéaires de protection et de développement du commerce indiqués sur les documents graphiques du règlement

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le plan de zonage identifie des linéaires de protection et de développement du commerce, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. (Linéaires de protections des commerces au plan en vigueur). Ils sont situés avenue du Raincy, avenue Outrebon, avenue de la République, sur la partie est de la Grande rue et boulevard d'Aulnay.

Le long de ces linéaires de protection et de développement du commerce, le règlement impose que le rez-de-chaussée des constructions soient affectés à des activités artisanales ou commerciales.

En cohérence avec le PADD et l'OAP sur la structure commerciale et économique du territoire présentée ci-avant, pour favoriser le développement du commerce dans les secteurs identifiés par l'OAP, ces linéaires sont étendus le long de l'avenue de Rosny et de la Grande rue, le long de l'avenue du Général Gallieni, ainsi que dans les secteurs où cette prescription graphique était déjà identifiée.

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

Limitation au développement du commerce en dehors des secteurs de développement privilégiés

AVANT

Zones UA, UB, UC, UD

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition inexistante.

En sus, en zone UD

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- Les installations et ouvrages à destination de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.2 ;

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

APRES

Zones UA, UB, UC, UD

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.

En sus, en zone UD

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- ~~Les installations et ouvrages à destination de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.2 ;~~

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- Les constructions nouvelles destinées au commerce ou à l'artisanat, à condition qu'elles soient situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5,
- Les extensions ou transformations des locaux et constructions existantes destinés au commerce ou à l'artisanat, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante destinée au commerce ou à l'artisanat à la date d'approbation du règlement, lorsque ces locaux ou constructions ne sont pas situés le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5.

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

Limitation au développement du commerce en dehors des secteurs de développement privilégiés

AVANT

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales

En sus, en zone UD

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions ou transformations des commerces existants ;
- [...]

Zones UA, UB, UC, UD

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.2. Dispositions particulières applicables aux linéaires de commerces identifiés sur le document graphique n°4.4

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme des linéaires de commerces à protéger doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales ou commerciales.

APRES

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales

En sus, en zone UD

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~Les extensions ou transformations des commerces existants ;~~
- [...]

Zones UA, UB, UC, UD

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.2 en zone UA, 2.3 en zone UB, 2.2 en zone UC, 2.2 en zone UD : Dispositions particulières applicables aux constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des **linéaires de protection et de développement du commerce identifiés sur le document graphique n°4.5** doivent être destinés au commerce et à l'artisanat. ~~voies repérées aux documents graphiques comme des linéaires de commerces à protéger doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales ou commerciales.~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

En cohérence avec le PADD et l'OAP sur la structure commerciale et économique du territoire, pour favoriser la concentration du développement commercial dans les secteurs identifiés par l'OAP, le règlement interdit la création de locaux commerciaux dans les zones résidentielles, en dehors des linéaires de protection et de développement du commerce, tout en préservant les possibilités d'évolution des commerces existant.

Cette modification doit ainsi permettre un renforcement de la structure commerciale de la ville en imposant l'implantation des commerces le long des linéaires de commerce identifiés au plan de zonage.

3. Renforcer les dispositions en faveur de la préservation et du développement du commerce

Majoration de la hauteur maximale des constructions en faveur du commerce

AVANT

Zones UA, UB, UC

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.3.6 ou 10.4.6 Dispositions particulières

Disposition inexistante

APRES

Zones UA, UB, UC

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.3.6 ou 10.4.6 Dispositions particulières

10.4.6. La hauteur sous plafond ou sous poutre des locaux en rez-de-chaussée des constructions situées le long des linéaires de protection et de développement du commerces identifiés sur le document graphique n°4.5 et destinés au commerce ou à l'activité doit être au moins égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est augmentée de 1 mètre.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les locaux commerciaux réclament une hauteur sous-plafond plus importante que les locaux d'habitation. Pour garantir que les locaux commerciaux créés en rez-de-chaussée le long des linéaires de protection et de développement du commerce disposent d'une hauteur sous plafond suffisante, le règlement impose qu'ils aient une hauteur sous plafond minimale de 3,50 mètres. La hauteur maximale autorisée est alors majorée de 1 mètre, de manière à ce que la hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée reste sans incidence sur le nombre de niveaux de la construction.

Cet ajustement permet de conforter l'offre en commerces de proximité le long des linéaires identifiés, dans la continuité des dispositions de l'OAP sur la structure commerciale et économique de la ville. Par ailleurs, cette modification permet également de conforter la visibilité des commerces.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives
- Emprise au sol des constructions
- Hauteur maximale des constructions
- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les autres ajustements du dispositif réglementaire sont de plusieurs ordres et doivent permettre :

- De préciser le dispositif réglementaire et améliorer l'intégration des nouvelles constructions et de leurs abords dans leur environnement urbain,
- De prendre en compte des documents supra-communaux (règlement d'assainissement, PDUIF).

Ces différents ajustements ponctuels sont de faible nature et ne remettent pas en cause l'économie générale du règlement. Néanmoins, ils permettent une amélioration du dispositif réglementaire.

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Prise en compte du règlement d'assainissement de Grand Paris Grand Est

AVANT

En toutes zones sauf zone UY

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.2. Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement d'assainissement joints en annexe du PLU.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les nouveaux projets d'aménagement feront l'objet d'une étude technique particulière, à la charge du pétitionnaire, permettant de déterminer les possibilités de rejets n'ayant pas un impact aggravant sur le réseau SIAAP. Ces projets devront prendre en compte la possibilité de création de réseaux de collecte des eaux usées et pluviales.

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux domestiques et des effluents non traités dans un réseau d'assainissement adapté est obligatoire en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets permanents des eaux claires au réseau (eaux souterraines et eaux de sources) sont interdits. Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

Les rejets provisoires tels que les rejets liés aux chantiers peuvent être acceptés à titre exceptionnel après autorisation des services techniques si un rejet vers le milieu naturel n'est pas possible.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Prise en compte du règlement d'assainissement de Grand Paris Grand Est

APRES

En toutes zones sauf zone UY

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.2. Assainissement

~~A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement d'assainissement joints en annexe du PLU.~~

~~Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :~~

- ~~• Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.~~
- ~~• Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.~~

~~Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.~~

~~Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.~~

~~Les nouveaux projets d'aménagement feront l'objet d'une étude technique particulière, à la charge du pétitionnaire, permettant de déterminer les possibilités de rejets n'ayant pas un impact aggravant sur le réseau SIAAP. Ces projets devront prendre en compte la possibilité de création de réseaux de collecte des eaux usées et pluviales.~~

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

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.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

4.2.1. Eaux usées

~~L'évacuation des eaux domestiques et des effluents non traités dans un réseau d'assainissement adapté est obligatoire en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les rejets permanents des eaux claires au réseau (eaux souterraines et eaux de sources) sont interdits. Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.~~

~~Les rejets provisoires tels que les rejets liés aux chantiers peuvent être acceptés à titre exceptionnel après autorisation des services techniques si un rejet vers le milieu naturel n'est pas possible.~~

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Prise en compte du règlement d'assainissement de Grand Paris Grand Est

APRES

~~Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.~~

~~L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.~~

~~Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.~~

~~Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.~~

~~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.~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de prendre en compte le transfert de compétence concernant la gestion de l'assainissement, cet ajustement du règlement poursuit l'objectif d'une bonne compatibilité entre le règlement du PLU communal et le règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Compléments de la prescriptions concernant la gestion des déchets ménagers

AVANT

En toutes zones sauf zone UY

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre éventuel de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

APRES

En toutes zones sauf zone UY

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. **Ceux-ci doivent être clos sur au moins trois de leurs côtés et couverts.**

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction, au nombre **éventuel** de logements et au type de collecte en vigueur dans la commune.

Zones UA et UB

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.4. Gestion du stockage des déchets ménagers

[...]

Une aire de présentation des containers pour les déchets doit également être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf si la configuration du terrain et l'implantation à l'alignement de la voie sur les deux limites séparatives latérales rend impossible la création d'une telle aire de présentation.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement réglementaire doit permettre une meilleure gestion des ordures ménagères et limitation du risque d'encombrement des espaces publics par des containers pour les déchets ménagers, ainsi qu'une facilitation de l'accessibilité des espaces publics et circulations sur ceux-ci.

- Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Ajustement de la règle en vis-à-vis des garages

AVANT

Zone UD

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 4 m dudit alignement. L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UD.11. Un recul inférieur à 4 m pourra être autorisé si la construction nouvelle assure une continuité avec la construction existante sur le fond voisin.

APRES

Zone UD

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques (actuelles ou futures).

En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à 4 m dudit alignement. **Le recul est porté à 6 m en vis-à-vis des garages.** L'alignement devra alors être assuré par une clôture érigée dans la continuité des constructions contiguës et dans le respect de l'article UD.11. Un recul inférieur à 4 m pourra être autorisé si la construction nouvelle assure une continuité avec la construction existante sur le fond voisin.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification réglementaire permet de favoriser le stationnement des voitures au sein des terrains privés et de limiter les risques d'encombrement de la voie publique, et en particulier les trottoirs.

- Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Interdiction de création de terrasses surélevées en limite séparative latérale si elle ne s'inscrit dans la largeur du pignon d'une construction existante voisine

AVANT

Zone UD

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.5. Dispositions particulières applicables aux terrasses en limite séparative

Disposition inexistante

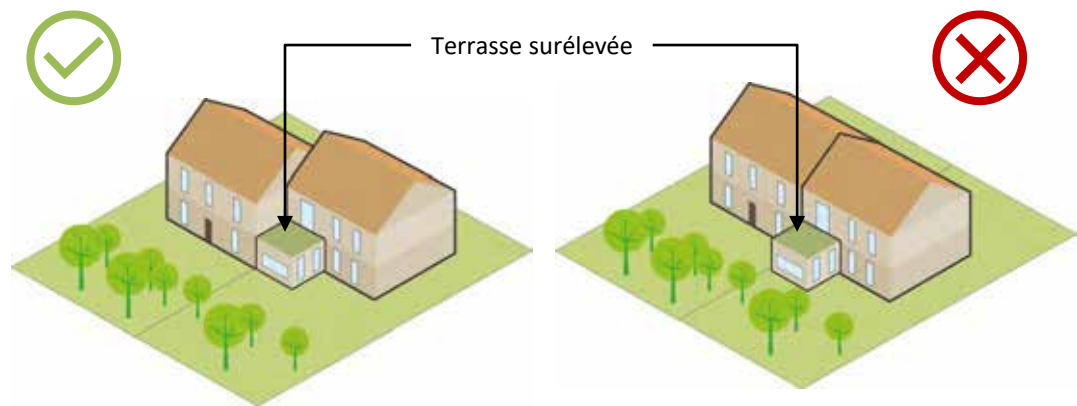
APRES

Zone UD

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.5. Dispositions particulières applicables aux terrasses en limite séparative

L'implantation en limite séparative latérale d'une terrasse surélevée n'est possible que si celle-ci s'inscrit dans la largeur du pignon d'une construction existante implantée en limite séparative sur le terrain voisin.



Implantation autorisée de terrasse surélevée, schéma indicatif

Implantation interdite de terrasse surélevée, schéma indicatif

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification a pour objet de préserver l'intimité des jardins des propriétés voisines en évitant les vues plongeantes sur ceux-ci.

■ Emprise au sol des constructions

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Emprise au sol des constructions

Limitation du nombre et de l'emprise au sol des constructions annexes

AVANT

Zones UA, UD

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.4. Dispositions applicables aux constructions annexes

Disposition inexistante

Zone UB

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.5. Dispositions applicables aux constructions annexes

Disposition inexistante

APRES

Zones UA, UD

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.4. Dispositions applicables aux constructions annexes

Une seule annexe à la construction principale est autorisée par terrain ; son emprise au sol est limitée à 20 m².

Zone UB

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

9.5. Dispositions applicables aux constructions annexes

Une seule annexe à la construction principale est autorisée par terrain ; son emprise au sol est limitée à 20 m².

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le nombre et l'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale sont limités, de manière à préserver les espaces de jardins et à limiter l'imperméabilisation des sols.

■ Hauteur maximale des constructions

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Hauteur maximale des constructions

Simplification de la règle de hauteur maximale des constructions

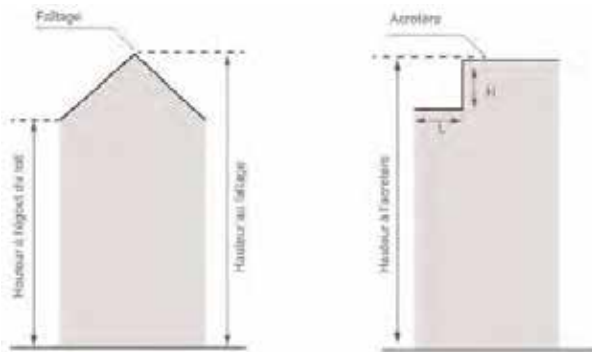
AVANT

Dispositions générales

Article 5 : Définitions

Hauteur

La hauteur des constructions (H) est mesurée de l'intersection avec le terrain naturel jusqu'à l'acrotère, au faîtage ou à l'égout du toit. Elle est fixée par l'article 10 du règlement de chaque zone.



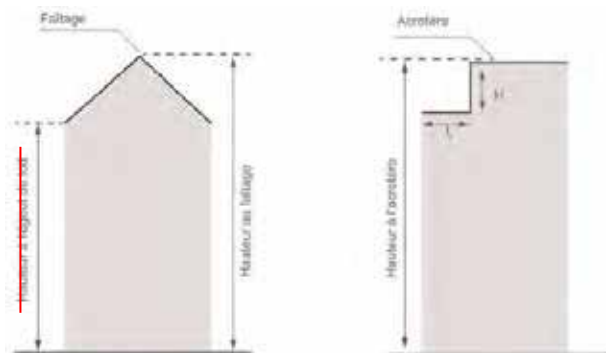
APRES

Dispositions générales

Article 5 : Définitions

Hauteur

La hauteur des constructions (H) est mesurée de l'intersection avec le terrain naturel jusqu'à l'acrotère, au faîtage ou à l'égout du toit. Elle est fixée par l'article 10 du règlement de chaque zone.



4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Hauteur maximale des constructions

Simplification de la règle de hauteur maximale des constructions

Ci-dessous sont présentées l'ensemble des occurrences des zones concernées par cette modification.

AVANT

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Zones UA

Sur le secteur UAa

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 6 niveaux composés ainsi : R+4 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 9,5 m à l'égout du toit et 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 4 niveaux composés ainsi : R+2+combles ou attique.

Zones UB

Sur le secteur UBa

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3+ combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

Pour les parcelles dont au moins une limite séparative jouxte la zone UD, dans une bande de 15 m mesurée à partir de chaque limite séparative jouxtant la zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

APRES

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Zones UA

Sur le secteur UAa

Dans une bande de ~~20~~–17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à ~~15 m à l'égout du toit et~~ 18 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 6 niveaux composés ainsi : R+4 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de ~~20~~–17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à ~~9,5 m à l'égout du toit et~~ 12,5 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 4 niveaux composés ainsi : R+2+combles ou attique.

Zones UB

Sur le secteur UBa

Dans une bande de ~~20~~–17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à ~~12 m à l'égout du toit et~~ 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3+ combles ou attique.

Au-delà d'une bande de ~~20~~–17 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à ~~l'égout du toit ou~~ à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

Pour les parcelles dont au moins une limite séparative jouxte la zone UD, dans une bande de 15 m mesurée à partir de chaque limite séparative jouxtant la zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à ~~l'égout du toit ou~~ à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Hauteur maximale des constructions

Simplification de la règle de hauteur maximale des constructions

Ci-dessous sont présentées l'ensemble des occurrences des zones concernées par cette modification.

AVANT

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Zones UB

Sur le secteur UBb

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à 9,50 m à l'égout du toit et 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+2 + combles ou attique.

Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

Pour les parcelles dont au moins une limite séparative jouxte la zone UD, dans une bande de 15 m mesurée à partir de chaque limite séparative jouxtant la zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

Zones UD

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1 + combles.

APRES

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Zones UB

Sur le secteur UBb

Dans une bande de ~~20~~¹⁷ m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur) la hauteur des constructions est limitée à ~~9,50 m à l'égout du toit et~~ 12,50 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3+ combles ou attique.

Au-delà d'une bande de ~~20~~¹⁷ m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à ~~l'égout du toit ou~~ à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

Pour les parcelles dont au moins une limite séparative jouxte la zone UD, dans une bande de 15 m mesurée à partir de chaque limite séparative jouxtant la zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à ~~l'égout du toit ou~~ à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1+ combles.

Zones UD

Dans une bande de ~~20~~¹⁷ m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à ~~l'égout du toit ou~~ à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1 + combles.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Hauteur maximale des constructions

Simplification de la règle de hauteur maximale des constructions

Ci-dessous sont présentées l'ensemble des occurrences des zones concernées par cette modification.

AVANT

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Zones UE

La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3 + combles ou attique.

APRES

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Zones UE

La hauteur des constructions est limitée à ~~12 m à l'égout du toit et~~ 15 m au faîtage ou à l'acrotère et ne peut excéder 5 niveaux composés ainsi : R+3 + combles ou attique.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement fixe la hauteur maximale des constructions soit à l'acrotère, dans le cas des toitures terrasses, soit à l'égout du toit et au faîtage, dans le cas des toitures à pentes.

Le règlement est simplifié pour ne prendre en compte, pour les toitures à pentes, que la hauteur faîtage.

La référence à la hauteur à l'égout du toit est supprimée dans toutes les zones.

La présente modification a pour but principal de garantir une bonne intégration paysagère des constructions à toiture plate. Elle permet en outre une simplification de la lisibilité de la règle.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Hauteur maximale des constructions

Précision de la règle de hauteur en zone UD

AVANT

Zone UD

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1 + combles.

APRES

Zone UD

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur), la hauteur des constructions est limitée à ~~7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et~~ 10 m au faîtage et ne peut excéder 3 niveaux composés ainsi : R+1 + combles. **Dans le cas où la construction a une toiture terrasse, la hauteur de la construction est limitée à 7 m à l'acrotère et ne peut excéder 2 niveaux (R+1).**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette précision entend faciliter la lisibilité de la règle. Cette amélioration de la rédaction ne change toutefois pas la règle applicable.

- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Précision du règlement sur l'aspect extérieur des extensions des constructions

AVANT

Zones UA, UB, UC, UD, UE et UI

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Disposition inexistante dans le règlement actuel

APRES

Zones UA, UB, UC, UD, UE et UI

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.7. Extensions

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse de matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volume, compatibilité des matériaux et des teintes.

Toutefois, une écriture architecturale contemporaine innovante et qualitative avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une construction soucieuse de la qualité environnementale du bâti est autorisée.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement est complété par une disposition précisant les exigences attendues en matière d'aspect extérieur des extensions des constructions, qui doivent recevoir la même attention que les constructions nouvelles en termes de qualité architecturale et d'insertion.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Suppression des dispositions relatives aux enseignes

AVANT

Zones UA, UB, UC, UD, UE et UI

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.7. Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles doivent tenir compte du volume du bâtiment et des matériaux employés. Elles ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée des constructions.

Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées. La hauteur maximale autorisée des enseignes est de 0,90 m.

[...]

APRES

Zones UA, UB, UC, UD, UE et UI

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.7. Enseignes

~~Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles doivent tenir compte du volume du bâtiment et des matériaux employés. Elles ne doivent pas dépasser la hauteur autorisée des constructions.~~

~~Les enseignes constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs sont prohibées. La hauteur maximale autorisée des enseignes est de 0,90 m.~~

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les enseignes ne sont pas régies par le code de l'urbanisme et le plan local d'urbanisme, mais relèvent du code de l'environnement et, le cas échéant, du règlement local de publicité, annexé au PLU s'il existe.

Aussi, les dispositions relatives aux enseignes sont retirées du règlement.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Complément du règlement sur la couleur des enduits de façade

AVANT

En toutes zones sauf zone N

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction.

Les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

APRES

En toutes zones sauf zone N

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.2. Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

Les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre.

Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction.

Les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'article sur le traitement des façades des constructions est complété pour préciser que les couleurs des enduits de façade seront choisies parmi des coloris clairs, dans des nuanciers de ton pierre. Il s'agit de garantir une bonne intégration des constructions dans le paysage urbain.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Hauteur des clôtures pour les Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

AVANT

En toutes zones sauf UV, N et UY

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

APRES

En toutes zones sauf UV, N et UY

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 m, à l'exception des Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), pour lesquels la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,80 m.

[...]

11.4.3. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Sur les 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Au-delà des 4 premiers mètres à compter de l'alignement de la voie actuel ou futur, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres.

La hauteur maximale des clôtures de Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ne peut excéder 2,80 m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement réglementaire vise un renforcement de la sécurité des Construction et Installation Nécessaire aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Hauteur des piliers de clôtures

AVANT

En toutes zones sauf UV, N et UY

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

Disposition inexistante dans le règlement actuel

APRES

En toutes zones sauf UV, N et UY

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.4.2. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies

[...]

Les piliers de clôture peuvent ponctuellement excéder cette hauteur, dans la limite de 0,50 m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est procédé à une précision de la règle concernant les piliers de clôture, dans le cadre d'une facilitation de l'édification de clôtures et de qualification des paysages urbains.

- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Correction d'une erreur de rédaction dans l'article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVANT

Zones UB, UE

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1,2 place par logement.

[...]

Dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu au minimum une place par logement.

Zones UC, UI

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1,2 place par logement.

[...]

Dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu au minimum une place par logement.

APRES

Zones UB, UE

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1,2 place par logement.

[...]

Dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu ~~au minimum~~ une place par logement.

Zones UC, UI

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 1 place par logement.

[...]

Dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu ~~au minimum~~ 0,5 place par logement.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Correction d'une erreur de rédaction dans l'article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

AVANT

Zones UA, UB, UE

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu au minimum 0.5 place par logement.

APRES

Zones UA, UB, UE

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.2, il doit être prévu ~~au~~ ~~minimum~~ 0.5 place par logement.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'article L.151-36 du code de l'urbanisme dispose qu'il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 mètre d'une gare.

L'article L.151-35 du code de l'urbanisme stipule qu'il ne peut être exigé plus de 0,5 aire de stationnement par logement dans le cas des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état situés à moins de 500 mètre d'une gare.

La rédaction de l'article UB 12 du règlement, qui exige au minimum une place par logement dans le premier cas et au minimum 0,5 place par logement dans le second cas est corrigée pour être conforme au code de l'urbanisme.

Cet ajustement constitue ainsi la correction d'une erreur matérielle.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Introduction d'une obligation de réaliser les places de stationnements dans l'emprise du bâtiment ou en sous-sol dans les zones UA, UB, UC et UD

AVANT

Zones UA, UB, UC et UD

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m pour les places de stationnement.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination.

Les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de place minimum imposé et présenté ci-après.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

APRES

Zones UA, UB, UC et UD

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,50 m pour les places de stationnement.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre. Cette disposition s'applique également en cas de changement de destination.

Les places commandées ne sont pas comptées dans le nombre de place minimum imposé et présenté ci-après.

Les nombres de places minimum imposés et présentés ci-après sont arrondis au nombre entier supérieur.

A partir de 5 places créées, celles-ci seront réalisées dans l'emprise du bâtiment ou en sous-sol.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification vise à imposer que les places de stationnement soient réalisées dans l'emprise du bâtiment ou bien en sous-sol, à partir de 5 places créées, dans l'objectif d'améliorer la qualité du paysage urbain et de l'aspect paysager des espaces extérieurs, de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver les cœurs d'îlots. Cette modification vise ainsi une amélioration des paysages urbains et de l'aspect paysager des espaces extérieurs et permet en outre une limitation de l'imperméabilisation des sols et préservation des cœurs d'îlot.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Amélioration de la rédaction du règlement sur le stationnement couvert en zone pavillonnaire

AVANT

Zone UD

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 places par logement dont une doit être couverte.

AVANT

Dispositions générales

Article 5 : Définitions

Place de stationnement close et couverte

Disposition inexistante dans le règlement actuel

APRES

Zone UD

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction

12.1.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 places par logement dont **au moins** une doit être **close et** couverte.

APRES

Dispositions générales

Article 5 : Définitions

Place de stationnement close et couverte

Une place de stationnement close et couverte est située dans un volume bâti, clos sur l'ensemble de ses cotés. Un place de stationnement située sous un dispositif léger, auvent, abris à voiture ou carport n'est pas une place de stationnement close et couverte.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement impose en zone UD, zone pavillonnaire, la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement, dont une doit être couverte.

La rédaction actuelle n'est pas suffisamment précise et permet la création de places de stationnement extérieures, « couvertes » par des dispositifs légers, abris à voiture ou carport, pour répondre à cette obligation.

La modification vise à imposer la réalisation de places de stationnement closes et couvertes, c'est-à-dire de places de stationnement situées dans un volume bâti, close sur l'ensemble de ces cotés. Elle peut être en sous-sol, dans le volume de la construction, dans une construction annexe, accolée ou séparée de la construction principale.

Une définition de la place de stationnement close et couverte est ajouté aux définitions du règlement.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Ajustement de la règle de stationnement pour les vélos dans le sens d'une mise en compatibilité du document avec le PDUIF

AVANT

En toutes zones

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.2. Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés

Il est recommandé, en conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les deux roues non motorisés répondant aux caractéristiques suivantes :

- Être clos, couverts et éclairés ;
- Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou un cheminement praticable pour les vélos ;
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement.

Les locaux prévus pour le stationnement deux roues non motorisés doivent avoir une superficie minimale de 5 m².

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum 3 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

Pour les écoles primaires et collèges, il doit être prévu au minimum une place de stationnement pour dix élèves.

Pour les universités et lycées, il doit être prévu au minimum une place de stationnement pour huit élèves.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Ajustement de la règle de stationnement pour les vélos dans le sens d'une mise en compatibilité du document avec le PDUIF

APRES

En toutes zones

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.2. Normes de stationnement pour les ~~deux roues non motorisés vélos~~

~~Il est recommandé, en~~ En conformité avec le code de la construction et de l'habitation pour les constructions nouvelles, ~~il convient de prévoir des dispositifs sécurisés de stationnement pour les deux roues non motorisés vélos. répondant aux caractéristiques suivantes :~~

- ~~• Être clos, couverts et éclairés ;~~
- ~~• Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou un cheminement praticable pour les vélos ;~~
- ~~• L'usage du local doit être strictement limité aux vélos ;~~
- ~~• Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.~~

~~Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des vélos.~~

~~Les constructions nouvelles de deux logements ou plus doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos selon les normes définies ci-après.~~

~~L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :~~

- ~~- clos, couvert et éclairé ;~~
- ~~- situé de préférence au rez-de-chaussée ou, à défaut, au premier sous-sol du bâtiment ;~~
- ~~- accessible 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 %.~~

Il doit 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.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit clos, couvert, et éclairé, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, accessible 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 %.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les ~~deux roues non motorisés vélos~~ par logement pour les constructions de deux logements ou plus.

Les locaux prévus pour le stationnement ~~deux roues non motorisés vélos~~ doivent avoir une superficie minimale de 5 m².

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être prévu au minimum ~~3 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés vélos~~ par tranche de 100 m² de surface de plancher 1,5 emplacement dédié au stationnement des vélos pour 10 employés.

12.2.3. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

~~Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.~~

Le nombre d'emplacements doit être au moins égal à 15 % du nombre d'employés et d'usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Ajustement de la règle de stationnement pour les vélos dans le sens d'une mise en compatibilité du document avec le PDUIF

APRES

En toutes zones

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.2. Normes de stationnement pour les ~~deux roues non motorisés~~-vélos

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Il doit être prévu au minimum une place de stationnement vélo pour 10 employés.

~~Pour les écoles primaires et collèges, il doit être prévu au minimum une place de stationnement pour dix élèves.~~

~~Pour les universités et lycées, il doit être prévu au minimum une place de stationnement pour huit élèves.~~

Pour les écoles primaires, il doit être prévu 1 place pour 8 à 12 élèves,

Pour les collèges et lycées, il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 élèves,

Pour les universités et autres établissements de formation il doit être prévu 1 place pour 3 à 5 étudiants.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement est mis en œuvre pour mettre en compatibilité avec le PDUIF tout en conservant les dispositions qui exigent plus de place que le PDUIF. Par ailleurs, il est procédé à un ajustement de la lisibilité de la règle par le remplacement de « deux roues non motorisés » par « vélos » et intégration d'un rappel de la nécessité de prendre en compte les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

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

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Introduction d'une alternative à la plantation d'arbres de haute tige

AVANT

En zones UA, UB, UD, UE, UI

ARTICLE 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.2. Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et doit être effectué uniquement s'il est indispensable pour l'implantation de constructions, pour l'établissement des accès nécessaires et pour des motifs sanitaires. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

En toutes zones sauf UI, UV, N et UY

ARTICLE 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1 arbre doit être planté par tranche de 100 m² d'espace libre. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Dispositions générales

Article 5 : Définitions

Massif arbustif

Disposition actuellement inexistante.

APRES

En zones UA, UB, UD, UE, UI

ARTICLE 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.2. Préservation des plantations

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et doit être effectué uniquement s'il est indispensable pour l'implantation de constructions, pour l'établissement des accès nécessaires et pour des motifs sanitaires. Il doit être réalisé au moins une plantation d'un nouvel arbre **de haute tige** pour tout arbre **de haute tige** supprimé.

Les arbres et plantations doivent être disposés de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, ni à la fonctionnalité des voies et éventuelles aires de desserte, livraison, chargement et déchargement.

En toutes zones sauf UI, UV, N et UY

ARTICLE 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1 arbre ~~doit être planté~~ par tranche de 100 m² d'espace libre **ou 1 massif arbustif par tranche de 50 m² d'espace libre doit être planté**. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC. Pour l'application de cette règle, toute tranche commencée est due.

Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

Dispositions générales

Article 5 : Définitions

Massif arbustif

Un massif arbustif est un ensemble végétal composé de plusieurs strates végétales d'une superficie minimale de 5 m². Il comprend au moins 3 arbustes, dont la taille à maturité est comprise entre 3 et 7 mètres et 3 buissons, dont la taille à maturité est comprise entre 1 et 3 mètres.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Introduction d'une alternative à la plantation d'arbres de haute tige

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement impose la plantation d'un arbre (arbre de haute tige) par tranche de 100 m² d'espace libre. Toutefois, certaines configurations peuvent ne pas être propices à la plantation d'arbres de haute tige. La modification introduit la possibilité de remplacer la plantation d'un arbre de haute tige par la plantation de deux massifs arbustifs, dont la définition est intégrée aux définitions du règlement.

Cette disposition permet de multiplier les strates de végétation, participant au renforcement de la biodiversité et à la diversification des aménagements paysagers. Elle permet en outre de prendre en compte la présence de sols argileux sur le territoire communal.

4. Autres ajustements du dispositif réglementaire

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Ajout d'une prescription sur la délimitation des jardins privatifs en pied d'immeuble

AVANT

Zones UA, UB, UC et UD

ARTICLE 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.2. Préservation des plantations

[...]

APRES

Zones UA, UB, UC et UD

ARTICLE 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.2. Préservation des plantations

[...]

Les jardins privatifs liés à des logements situés en rez-de-chaussée de constructions comprenant 2 logements ou plus doivent être séparés entre eux par des haies vives plantées d'essences locales.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification vise à imposer la plantation de haies vives, constituées d'essences locales, pour délimiter les jardins privatifs situés en pieds d'immeuble. Cette disposition, qui ne s'applique pas aux limites entre unités foncières distinctes, vise à améliorer la qualité de l'aspect paysager des espaces extérieurs, mais aussi la qualité d'usage de ces jardins, en renforçant leur intimité.


Cet ajout vise une amélioration des paysages urbains et de l'aspect paysager des espaces extérieurs, et doit également favoriser une bonne intimité des jardins en rez-de-chaussée.


5. Modification des emplacements réservés

5. Modification des emplacements réservés

Localisation des modifications concernant les emplacements réservés



 Emplacements réservés supprimés

 Emplacements réservés modifiés

5. Modification des emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé n° 1 au bénéfice de la commune

AVANT

APRES

Emplacement réservé n°1 : Ecole rue de la Carrière



Emplacement réservé n°1 : Ecole rue de la Carrière



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'emplacement réservé n° 1 est destiné à la création d'une école rue de la Carrière. L'école Primaire Anne Frank, inaugurée en septembre 2019, est construite sur cet emplacement réservé. L'emplacement n° 1 réservé peut ainsi être supprimé.

5. Modification des emplacements réservés

Ajustement des emplacements réservés pour le Département

AVANT

APRES

Emplacements réservés pour le Département

Numéro de réserve	Définition de l'emplacement réservé	Surface
D2	Elargissement bilatéral de la rue Auguste Blanqui et de la rue Jean Fallay (RD10) entre l'avenue Anatole France et le boulevard d'Aulany. Emprise de 18 m	1 175m ²
D3	Elargissement unilatéral de l'avenue Anatole France (RD 10) entre l'allée du Village et l'allée de la Tour. Emprise de 18m	290 m ²
D4	Extension du collège Pasteur	605 m ²
E3	Aménagement réduit à 21 m entre l'avenue Outrebon et la rue de Neuilly, exclusivement sur la grande Rue (ex-RN 302)	1 150m ²
E4	Réalisation d'un pan coupé à l'angle de la rue Aristide Briand (ex-RN370) et de la rue de Neuilly	50 m ²

Emplacements réservés pour le Département

Numéro de réserve	Définition de l'emplacement réservé	Surface
D2	Elargissement bilatéral de la rue Auguste Blanqui et de la rue Jean Fallay (RD10) entre l'avenue Anatole France et le boulevard d'Aulany. Emprise de 18 m	1-175m²
D3	Elargissement unilatéral de l'avenue Anatole France (RD 10) entre l'allée du Village et l'allée de la Tour. Emprise de 18m	290 m²
D4	Extension du collège Pasteur	605 m²
E3 D5	Aménagement réduit à 21 m entre l'avenue Outrebon et la rue de Neuilly, exclusivement sur la grande Rue (ex-RN 302) Elargissement unilatéral Nord de la Grande Rue (ex-RN302) entre la rue Hurault et la rue de Neuilly – emprise 21m	1-150m² 406 m ²
E4 D6	Réalisation d'un pan coupé à l'angle de la rue Aristide Briand (ex-RN370) et de la rue de Neuilly	50 m ²

5. Modification des emplacements réservés

Ajustement des emplacements réservés pour le Département

AVANT

Emplacements réservés D2

Elargissement bilatéral de la rue Auguste Blanqui et de la rue Jean Fallay (RD10) entre l'avenue Anatole France et le boulevard d'Aulany. Emprise de 18 m



APRES

Emplacements réservés D2

~~Elargissement bilatéral de la rue Auguste Blanqui et de la rue Jean Fallay (RD10) entre l'avenue Anatole France et le boulevard d'Aulany. Emprise de 18 m~~



Emplacements réservés D3

Elargissement unilatéral de l'avenue Anatole France (RD 10) entre l'allée du Village et l'allée de la Tour. Emprise de 18m



Emplacements réservés D3

~~Elargissement unilatéral de l'avenue Anatole France (RD 10) entre l'allée du Village et l'allée de la Tour. Emprise de 18m~~



5. Modification des emplacements réservés

Ajustement des emplacements réservés pour le Département

AVANT

Emplacements réservés D4
Extension du collège Pasteur

Cet emplacement réservé n'existait pas sur les documents graphiques.

APRES

Emplacements réservés D4
Extension du collège Pasteur



Emplacements réservés E3
Aménagement réduit à 21 m entre l'avenue
Outrebon et la rue de Neuilly, exclusivement sur la
grande Rue (ex-RN 302)



Emplacements réservés E3 D5
Élargissement unilatéral Nord de la Grande Rue
(ex-RN302) entre la rue Hurault et la rue de Neuilly
– emprise 21m



5. Modification des emplacements réservés

Ajustement des emplacements réservés pour le Département


JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le conseil départemental de Seine-Saint-Denis, a, par délibération 06-03 du 15 février 2018, demandé la suppression ou la modification d'emplacements réservés pour le Département. La modification du PLU de Villemomble prend en compte cette délibération.

Il est à noter que l'emplacement réservé D5, visant à l'élargissement unilatéral Nord de la Grande Rue (ex-RN302) entre la rue Hurault et la rue de Neuilly ne connaît pas d'évolution graphique, celle-ci ayant déjà été entreprise précédemment : l'emplacement réservé était déjà limité à la rue Hurault (voir l'extrait ci-dessous).



— Emplacement réservé D5



6. Ajustement de la présentation des dispositions réglementaires graphiques

6. Ajustement de la présentation des dispositions réglementaires graphiques

Présentation des ajustements effectués

Dans un souci d'amélioration de la lisibilité des documents réglementaires graphiques, celle-ci sont désormais séparées en quatre plans, contre trois précédemment. Les plans sont les suivants :

- Un plan de zonage général, comprenant l'ensemble des dispositions graphiques, hormis celles mises en avant sur les autres plans ;
- Un plan des implantations spécifiques, identifiant les terrains concernés par un recul obligatoire et les terrains concernés par une implantation obligatoire sur les limites séparatives ;
- Un plan du patrimoine bâti et paysager, comprenant
 - Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial préservé,
 - Les espaces paysagers protégés,
 - Les parcelles concernées par la présence d'un arbre remarquable,
 - Les alignements d'arbres,
 - Les Espaces Boisés Classés ;
- Un plan des linéaires de protection et de développement du commerce.

AVANT

Trois plans de zonage :

4.2. Plan de zonage général



4.4. Plan des linéaires de commerces



4.3. Plan des implantations spécifiques



6. Ajustement de la présentation des dispositions réglementaires graphiques

Présentation des ajustements effectués

APRES

Quatre plans de zonage :

4.2. Plan de zonage général



4.4. Plan du patrimoine bâti et paysager



4.3. Plan des implantations spécifiques



4.5. Plan des linéaires de protection et de développement du commerce

