

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Joinville-le-Pont

**NOTE EXPLICATIVE
(ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

I. INTRODUCTION

La révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Joinville-le-Pont a été approuvée le 2 juillet 2019. Le PLU a été mis à jour le 2 juillet 2020 et le 23 décembre 2020.

Les premiers temps d’application du PLU ont permis de mettre en évidence certains dispositifs méritant d’être ajustés ou clarifiés. La nécessité d’adapter, de façon mineure, le document d’urbanisme à cette nouvelle donne s’est fait sentir. C’est pourquoi le Président de l’Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois a décidé d’engager une première modification du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Joinville-le-Pont. Cette modification porte principalement sur :

- La modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°3 « Délaissés de l’A4 / A86 » ;
- Des évolutions réglementaires sur le secteur Gallieni (réduction partielle du Périmètre d’Attente d’un Projet d’Aménagement Global (PAPAG), ajustement réglementaire dans les zones UAa et UAb) pour prendre notamment en compte la concertation citoyenne sur le devenir de ce secteur ;
- Des modifications du règlement écrit ;
- Des modifications du règlement graphique.

La présente note a pour objet de présenter la nouvelle modification du PLU de la commune de Joinville-le-Pont. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d’urbanisme et leurs justifications.

II. COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE

La procédure de modification de droit commun du PLU de Joinville-le-Pont est menée par l’Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois sous l’autorité de :

- **Monsieur Olivier CAPITANIO – Président**

14 rue Louis Talamoni
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

En lien avec la commune de Joinville-le-Pont, sous l’autorité de :

- **Monsieur Olivier DOSNE – Maire**

23 rue de Paris – BP 83
94344 JOINVILLE-LE-PONT CEDEX

III. LE CADRE JURIDIQUE

Le Code de l'Urbanisme prévoit plusieurs procédures afin de faire évoluer le PLU en fonction de l'importance des modifications envisagées sur ce document :

- La procédure de révision, définie aux articles L. 153-31 à L. 153-35 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure est appropriée dans les cas suivants : pour changer les orientations définies par le projet d'aménagement de développement durable ; réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- La procédure de modification de droit commun avec enquête publique, définie à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, est quant à elle appropriée dans les cas suivants : pour majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; diminuer ces possibilités de construire ; réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- La modification selon une procédure simplifiée avec mise à disposition du public est appropriée dans les autres cas (article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme).

L'évolution souhaitée du PLU de Joinville-le-Pont s'inscrit dans le cadre d'une modification de droit commun.

IV. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure.

1. Le lancement de la procédure

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois qui établit le projet de modification.

2. La transmission du droit de modification aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7, L. 153-39 et L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

Prénom	NOM	ORGANISME
Sophie	THIBAULT	Préfecture du Val-de-Marne
Bachir	BAKHTI	Sous-Préfecture du Val-de-Marne
Vincent	DIOT	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne
Christophe	HILLAIRET	Chambre Interdépartementale de l'Agriculture d'Ile de France
Laurent	PROBST	Ile de France Mobilités
Gérard	DELMAS	Chambre de Commerce et d'Industrie du Val de Marne
Olivier	CAPITANIO	Conseil Départemental du Val-de-Marne
Valérie	PECRESSE	Conseil Régional d'Ile-de-France
Michel	LEPRETRE	Grand Orly Seine Bièvre
Laurent	CATHALA	Grand Paris Sud Est Avenir
Patrick	BESSAC	Est Ensemble
Xavier	LEMOINE	Grand Paris Grand Est
Patrick	OLLIER	Métropole du Grand Paris
Nathalie	BARRY	Architecte des Bâtiments de France
Emmanuelle	GAY	DRIEAT - UT 94
Catherine	LARRIEU	DRIHL 94
Benjamin	BEAUSSANT	DRIAFAF
Anne	HIDALGO	Mairie de Paris
Emmanuelle	PIERRE-MARIE	Mairie du 12ème arrondissement de Paris
Igor	SEMO	Mairie de Saint-Maurice
Mary-France	PARRAIN	Mairie de Maisons-Alfort
Laurent	JEANNE	Mairie de Champigny-sur-Marne
Sylvain	BERRIOS	Mairie de Saint-Maur-des-Fossés
Jacques JP	MARTIN	Mairie de Nogent-sur-Marne
Olivier	DOSNE	Mairie de Joinville-le-Pont
Jean-François	MONTEILS	Société du Grand Paris
Benoît	DE RUFFRAY	Eiffage Aménagement
Laurine	AZEMA	Inspection Générale des Carrières
Sylvain	BERRIOS	Syndicat Marne Vive / SAGE Marne Confluence
Gilles	BOUVELOT	EPFIF
André	SANTINI	SEDIF

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3. L'enquête publique

L'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois prend un arrêté d'ouverture de l'enquête publique et publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). De même, un affichage réglementaire doit être effectué.

L'enquête est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire-enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois à l'issue de l'enquête publique.

4. L'approbation de la modification

A l'issue de l'enquête, le dossier de modification du PLU, éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de Territoire. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

La commune de Joinville-le-Pont n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), la délibération d'approbation devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et sous réserve que les mesures de publicité aient été réalisées.

V. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE JOINVILLE-LE-PONT

La modification du PLU de la commune de Joinville-le-Pont se déroule conformément à la procédure définie par les articles L. 153-36 et suivantes du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté n°2022-A-2 en date du 11 janvier 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a prescrit la modification du PLU. Celle-ci porte sur les points suivants :

- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Délaissés de l'A4 / A86 » ;
- Des évolutions réglementaires sur le secteur Gallieni :
 - La réduction partielle du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;
 - Ajustement réglementaires dans la zone UA ;
- Des modifications du règlement écrit ;
- Des modifications du règlement graphique.

VI. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

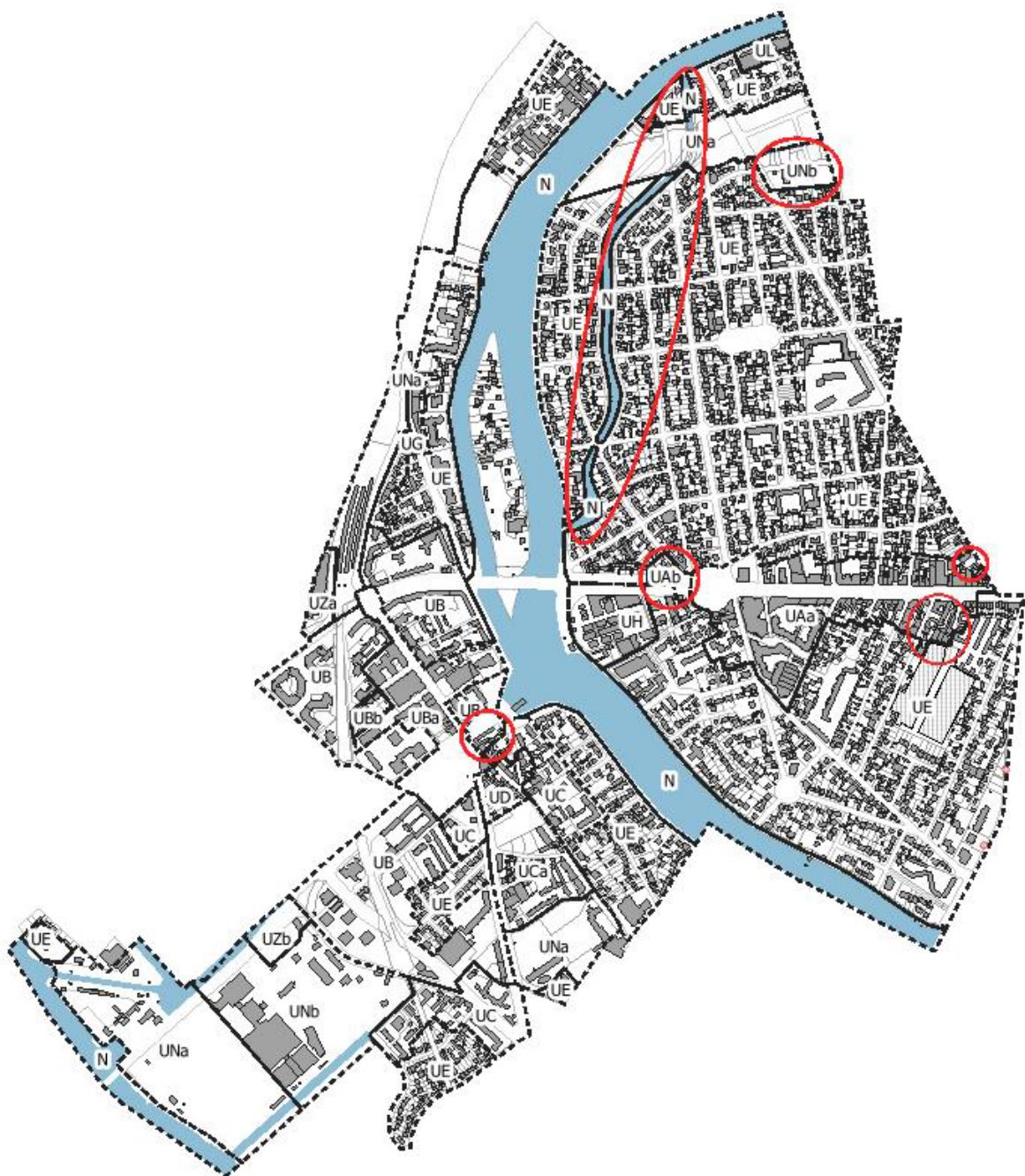
- La présente note explicative des modifications apportées ;
- Le plan de zonage en vigueur et modifié ;
- Le règlement en vigueur et modifié ;
- Les OAP en vigueur et modifiées ;

VII. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

La présente modification de droit commun, du PLU de Joinville-le-Pont a pour objectif :

- 1) La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Délaissés de l'A4 / A86 » ;
 - a) Correction d'une erreur matérielle ;
 - b) Modification du règlement écrit de la zone UNb ;
- 2) Evolutions règlementaires sur le secteur Gallieni
 - a) La réduction partielle du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
 - o Secteur 1 –Egalité
 - o Secteur 2 –Pointe rue du Port
 - o Secteur 3 – Dyrek
 - b) Ajustements règlementaires dans les zones UAa et UAb :
 - o Modification de l'article UA 2
 - o Modification de l'article UA 6
 - o Modification de l'article UA 7 (7.1.1 et 7.2)
 - o Modification de l'article UA 10
- 3) Modification du règlement écrit :
 - a. Modifications dans la zone UB
 - o Modification de l'article UB 3
 - o Modification de l'article UB 6
 - o Modification de l'article UB 8
 - o Modification de l'article UB 9.4
 - b. Clarifications règlementaires dans la zone UE
 - o Modification de l'article UE 3
 - o Modification de l'article UE 4.2
 - o Modification de l'article UE 5
 - o Modification de l'article UE 7
 - o Modification de l'article UE 8

- Modification de l'article UE 9.1
 - Modification de l'article UE 10.4
- c. Modification dans la zone UL
- Ajout des articles UL 3.2.2 et UL 4.2.3
 - Modification de l'article UL 8.1
- d. Modification dans la zone UZ
- Ajout de l'article UZ 4.2.2
- e. Modification dans toutes les zones urbaines :
- Modification des articles 3 et 4
 - Modification de l'article 4 (hors zone UH)
 - Modification de l'article 5 (hors zone UH)
 - Modification de l'article 8 (hors zone UG, UH)
 - Modification de l'article 12
- 4) Modifications du document graphique :
- a) Avenue des Familles – passage d'un zonage UE vers un zonage UA
 - b) Rue de Paris / Avenue du Président J. F. Kennedy (anciennement Allée de la Voûte) / Avenue Molette – passage d'un zonage UC vers un zonage UB
 - c) Correction d'une erreur matérielle (Canal de Polangis en zone N)
 - d) Ajout d'un bâtiment protégé à la liste des bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarqués (annexe IV : PROTECTION DU PATRIMOINE BATI) ainsi que sur le plan de zonage et ajout d'une fiche à l'annexe patrimoine du règlement



Localisation des modifications

1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Délaissés de l'A4 / A86 »

a. Correction d'erreurs matérielles

L'abandon du projet d'élargissement de l'autoroute par l'État en 2012 a ouvert la voie à la reconquête de ces friches urbaines. La commune s'est portée acquéreuse récemment de plus de 1,5 hectares de friches, avec l'objectif de les réintégrer à la vie du quartier voisin de Polangis.

Le PADD affirme l'ambition de « permettre la réalisation de logements, d'équipements et d'espaces publics sur les terrains des délaissés de l'autoroute A4, en fonction des besoins de la commune, en garantissant leur intégration au paysage et à l'environnement proche ». L'objectif est de réintégrer ces terrains à l'espace urbain en leur redonnant un rôle en cohérence avec les quartiers voisins.

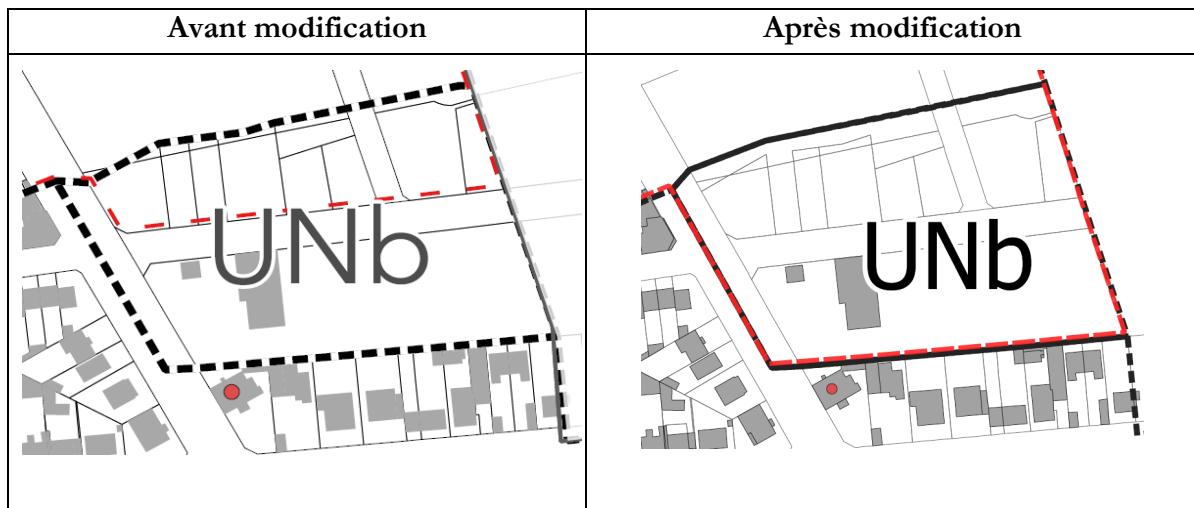
Ce secteur fait l'objet d'une OAP dans le PLU dans laquelle il est prévu la réalisation d'un équipement public communal destiné à l'entretien des espaces publics, symbolisé par un carré rouge sur la carte.

La modification envisagée consiste à déplacer la localisation de cet équipement. Il s'agit d'une erreur matérielle. Cet équipement a toujours été prévu à l'arrière de l'actuel Garage Municipal (Centre Technique Municipal), situé à l'angle entre le Boulevard des Alliés et le Boulevard Polangis.

Avant modification	Après modification
<p>OAP n°3 : terrains des délaissés de l'A4/A86</p>  <p>1. Aménager les terrains de la rue Nouvelle dans le respect de l'environnement proche</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaurer le tissu urbain en implantant des constructions neuves de gabarit pavillonnaire Garantir une marge de retrait par rapport à la rue Nouvelle aménagée majoritairement en espaces verts Permettre une implantation jusqu'à 2,5m de la limite de fond de parcelle Aménager un parking public <p>2. Réintégrer les terrains des délaissés de l'A4 en rive gauche au quartier de Polangis</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaurer le tissu urbain en implantant des constructions neuves de gabarit pavillonnaire Maintenir ou relocaliser à proximité de leur emplacement actuel les activités de loisirs existantes Implanter un espace vert à vocation paysagère ou agricole Réaliser un équipement public communal destiné à l'entretien des espaces publics 	<p>OAP n°3 : terrains des délaissés de l'A4/A86</p>  <p>1. Aménager les terrains de la rue Nouvelle dans le respect de l'environnement proche</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaurer le tissu urbain en implantant des constructions neuves de gabarit pavillonnaire Garantir une marge de retrait par rapport à la rue Nouvelle aménagée majoritairement en espaces verts Permettre une implantation jusqu'à 2,5m de la limite de fond de parcelle Aménager un parking public <p>2. Réintégrer les terrains des délaissés de l'A4 en rive gauche au quartier de Polangis</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaurer le tissu urbain en implantant des constructions neuves de gabarit pavillonnaire Maintenir ou relocaliser à proximité de leur emplacement actuel les activités de loisirs existantes Implanter un espace vert à vocation paysagère ou agricole Réaliser un équipement public communal destiné à l'entretien des espaces publics

De plus, dans le plan de zonage, les limites de l'OAP n°3 ne sont pas en cohérence avec celles de la pièce écrite n°3. L'OAP n°3 comprend la parcelle de l'actuel Garage Municipal qui n'avait pas été prise en compte. Cette erreur matérielle sera donc corrigée dans le cadre de cette modification.

Les limites de la zone UNa seront réduites à la marge au profit de la zone UNb (partie Nord) afin de gagner de l'épaisseur pour la construction d'un EICSP à cet endroit.



b. Modification du règlement écrit de la zone UNb

- **Modification de l'article UN4**

Il est proposé de modifier l'article UN 4.2.2 relatif au cas particulier des constructions neuves et extensions dont le fond de parcelles donne vers le secteur UE.

Rédaction actuelle :

« En secteur UNb, spécifiquement pour la limite séparative de fond de parcelle parallèle au Boulevard des Alliés en limite de la zone UE, le retrait obligatoire sera défini comme suit : Distance de retrait = hauteur du bâtiment projeté ».

Rédaction proposée :

« En secteur UNb, spécifiquement pour la limite séparative de fond de parcelle parallèle au Boulevard des Alliés en limite de la zone UE, le retrait obligatoire sera défini comme suit : **Distance de retrait = hauteur du bâtiment projeté / 2** ».

2. Evolutions règlementaires sur le secteur Gallieni

La ville est engagée depuis 2018 dans une phase d'études pré-opérationnelles visant la requalification urbaine du secteur Gallieni.

Une concertation a été menée auprès des Joinvillais entre juin 2019 et juillet 2021. Un stand a été installé sur le marché de l'avenue Gallieni pour échanger avec les usagers du marché.

Deux balades urbaines ont été organisées avec les habitants dans le but de parcourir l'ensemble du périmètre. Cinq ateliers d'échanges ont été organisés sur différentes thématiques (commerces, architecture et patrimoine, mobilités, espaces publics et équipements publics, nature en ville et cadre de vie).

Une restitution synthétique des contributions citoyennes a été faite en juin 2021 avec des grandes orientations programmatiques issues de la concertation. Les Joinvillais ont ensuite été invités à donner leur avis sur ces grandes orientations avec un vote en ligne sur une plateforme citoyenne.

Les Joinvillais ont exprimé leur souhait : une réduction des hauteurs sur l'avenue limitée à R+4 avec la production de logements qualitatifs, l'apaisement des circulations, des trottoirs, la rénovation des bâtiments abandonnés et la végétalisation de l'axe.

Après deux années de concertation sur l'avenue Gallieni, ainsi qu'un travail de maîtrise foncière, mené en collaboration avec l'EPFIF, la commune de Joinville-le-Pont a une idée plus précise des orientations de développement qu'elle souhaite prendre sur cet axe structurant de la ville, notamment en termes de développement urbain.

a. Réduction partielle du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

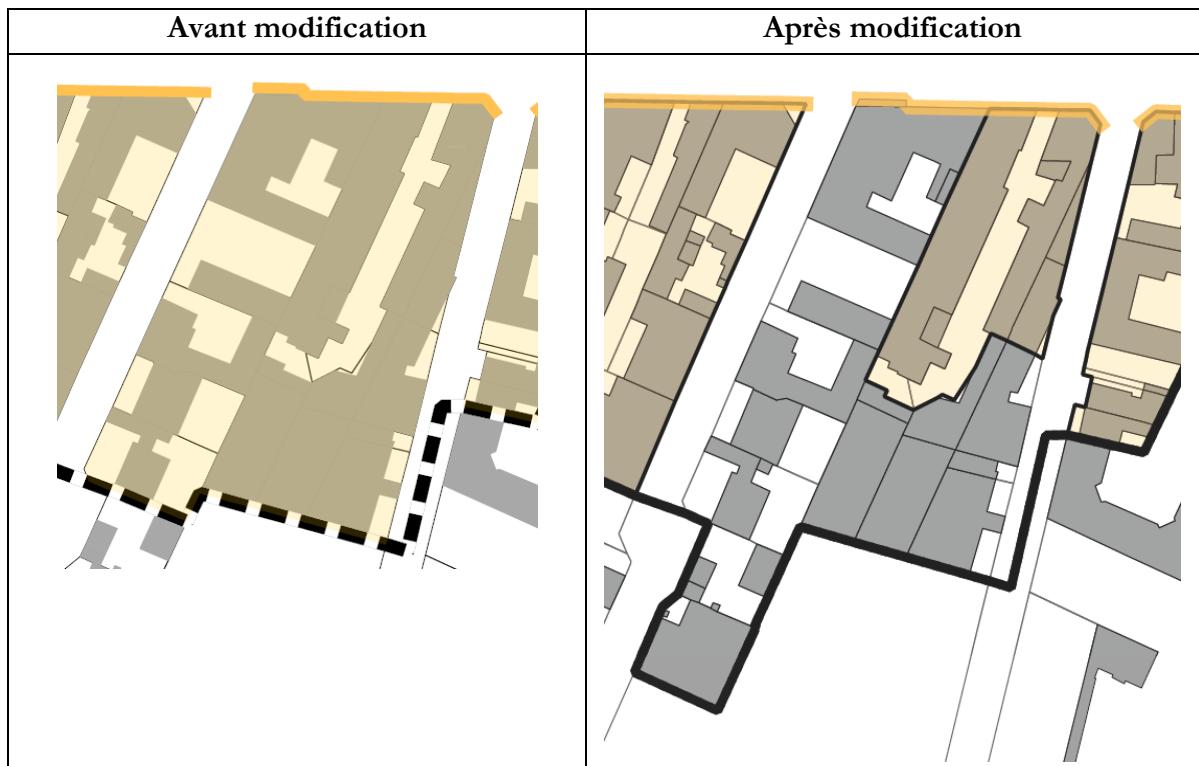
Dans le PLU approuvé en 2019 figure un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global autour de l'avenue Gallieni afin de ne pas compromettre les aménagements futurs qui résulteraient des études en cours.

Le PAPAG a permis de limiter toute opération immobilière. Un périmètre de veille foncière a été mis en place sur plusieurs secteurs de la Commune dont celui de l'avenue Gallieni et permettra de maîtriser les projets.

C'est pourquoi, il est proposé de réduire le périmètre du PAPAG et d'en exclure les parcelles suivantes afin de permettre aux premiers projets de voir le jour :

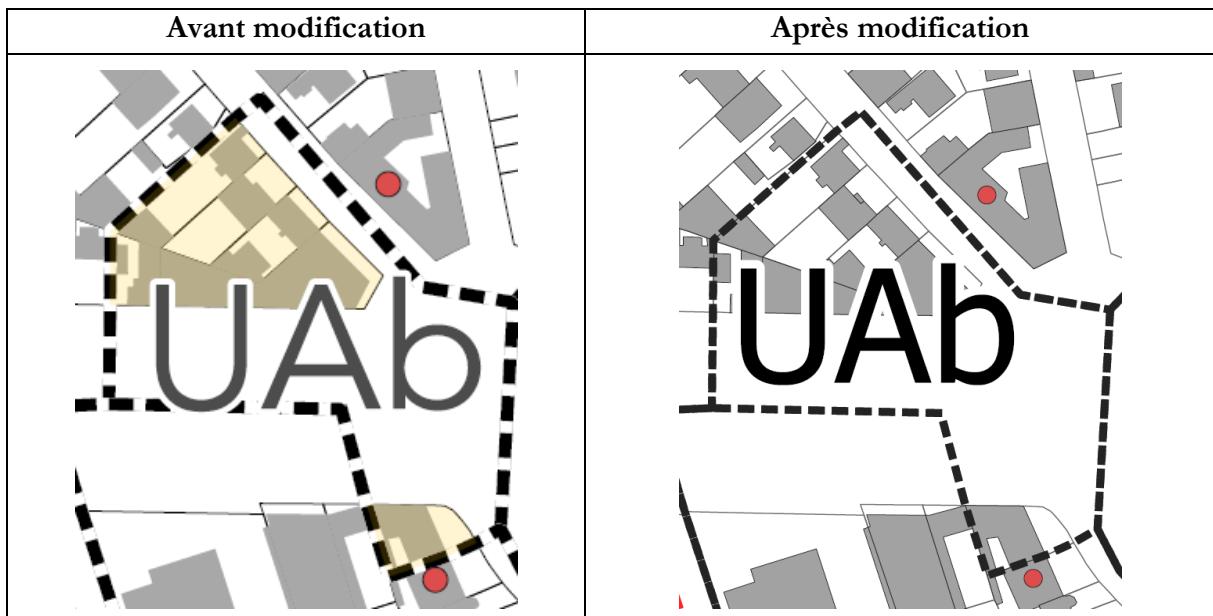
Secteur 1 – Egalité

Section	Numéro	Adresse
L	11	11 avenue des Familles
L	12	9 avenue des Familles
L	13	7 avenue des Familles
L	14	5 avenue des Familles
L	19	6 rue de l'Egalité
L	130	9 avenue des Familles
L	134	6 rue de l'Egalité
L	136	4 rue de l'Egalité
L	137	54 avenue du Général Gallieni
L	143	4 rue de l'Egalité
Total	3 233 m²	



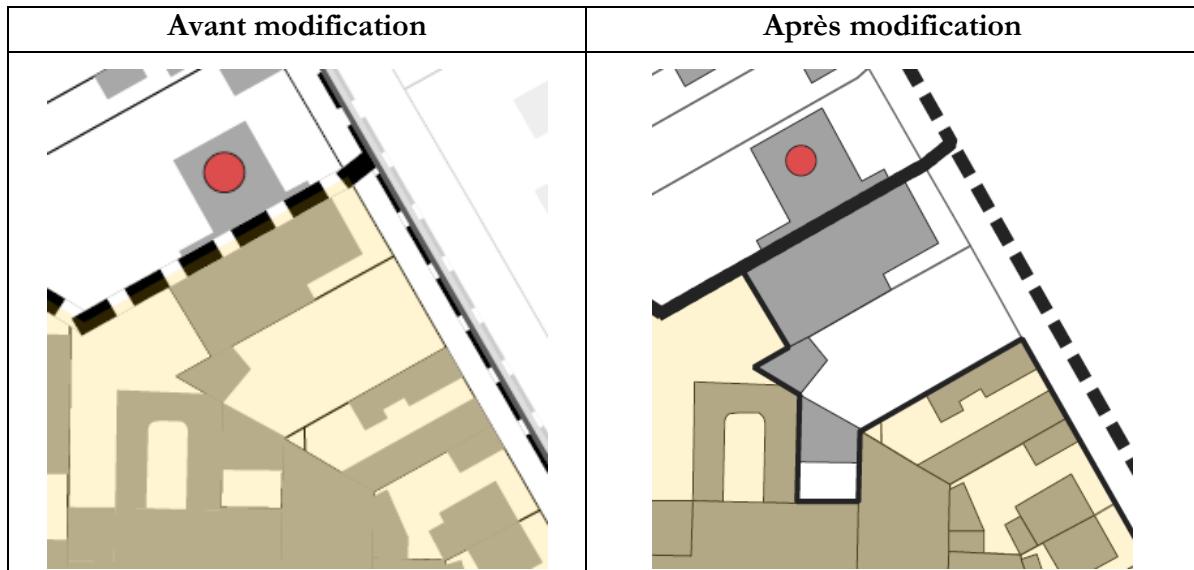
Secteur 2 – Pointe rue du Port

Section	Numéro	Adresse
D	34	21-21 bis rue du Port
D	35	23-29 rue du Port
D	36	31 rue du Port
D	37	33 rue du Port / angle place de Verdun
D	38	3 avenue Jean d'Estienne d'Orves
D	39	5 avenue Jean d'Estienne d'Orves
D	40	7 avenue Jean d'Estienne d'Orves
R	6	2 place de Verdun
Total	1 501 m²	



Secteur 3 –Dyrek

Section	Numéro	Adresse
K	140	9 Boulevard Polangis
K	141	7 Boulevard Polangis
Total	834 m²	



Le PAPAG actuel représente une superficie de 3,2 ha.

La suppression partielle de ces parcelles du PAPAG représente un peu moins de 20% (17% plus précisément) de la superficie totale de celui-ci actuellement, soit 0,56 ha (5568 m² plus précisément).

Cette suppression partielle du PAPAG s'accompagne d'une adaptation des règles dans la zone UAa et UAb (cf. point 2b de la présente notice explicative).

b. Ajustements règlementaires dans les zones UAa et UAb

La zone UA se situe de part et d'autre de l'avenue Gallieni, qui assure la liaison entre les quartiers de Polangis au nord et de Palissy au sud. La zone UA comprend 2 secteurs : UAa et UAb

Les ajustements de règlements proposés ci-dessous doivent permettre la mutation de ce secteur tout en prenant en compte les remarques émises pendant la phase de concertation, à savoir une diminution des hauteurs sur l'avenue Gallieni, assurer une transition avec les secteurs pavillonnaires à proximité, prévoir des linéaires commerciaux en Rez-de-Chaussée (RdC) confortables.

Ainsi, il est proposé les modifications suivantes :

- **Modification de l'article UA 2**

→ Un paragraphe sera ajouté à l'article UA 2 relatif à l'occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières afin d'apporter des précisions par rapport aux locaux d'ordures ménagères.

« Un local d'ordures ménagères devra être prévu et son dimensionnement devra pouvoir accueillir le nombre de bac(s) correspondant(s) au volume de stockage nécessaire. »

- **Modification de l'article UA 6**

→ L'article UA 6.1.1 b) sera modifié afin de mettre en cohérence les modifications demandées à l'article UA7 par rapport aux hauteurs sous plafond demandées et hauteurs de RDC commerciaux.

Rédaction actuelle :

UA6 – Emprise au sol des constructions

b) Au-delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 20% de la superficie du terrain située au-delà des bandes 20m.,

- et 50% pour les constructions destinées aux commerces et activités de services dont la hauteur maximum au faîte ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,50m.

Rédaction proposée :

« - et 50% pour les constructions destinées aux commerces et activités de services dont la hauteur maximum au faîte ou à l'acrotère ne dépasse pas **4 mètres.** »

- **Modification de l'article UA7**

→ Il est proposé de modifier les hauteurs maximales des zones UAa et UAb comme suit :

- **Modification de l'article UA 7.1.1 (zone UAa)**

→ Il est proposé la rédaction suivante :

- a) En bordure de l'avenue Gallieni et de la place de Verdun, la hauteur maximale des constructions est de :
 - ~~18m-15m~~ à l'égout
 - Et ~~21m~~ 18m au faîte ou à l'acrotère (soit R+4) ;

→ Il est proposé également d'ajouter R+4 max.

- b) En bordure des autres voies la hauteur maximale des constructions est de :
 - ~~9m~~ 11m à l'égout
 - Et ~~12m~~ 14m au faîte ou à l'acrotère ;

- **Modification de l'article UA 7.2 (zone UAb)**

La hauteur maximale des constructions est de :

- ~~9m~~ 14m à l'égout
- Et ~~12m~~ 17m au faîte ou à l'acrotère ;

→ Il est également proposé d'ajouter une hauteur sous plafond minimal à 2,70 m dans les étages, d'après le référentiel pour un logement de qualité issu du rapport Girometti–Leclercq.

Rédaction proposée :

« ~~Dans les constructions nouvelles, la hauteur sous plafond dans les étages devra être au minimum de 2,70m.~~ »

Le but de ces modifications est d'harmoniser les hauteurs entre l'avenue Gallieni et les parcelles à l'arrière.

Ces modifications font suite à la réflexion engagée sur :

- la requalification de l'avenue Gallieni en précisant expressément un gabarit de construction à R+4,
- pour prendre en considération le référentiel du logement de qualité, issu du rapport de la mission Girometti-Leclercq qui propose une hauteur sous plafond à 2,70 m minimum afin de se mettre au niveau de la plupart des pays européens voisins.

Ce changement impacte les hauteurs maximales autorisées dans les zonages des PLU.

C'est pourquoi, il est proposé d'augmenter la taille demandée de hauteur sous plafond dans les étages.

Par ailleurs, la concertation sur l'avenue Gallieni a permis de faire ressortir le souhait des habitants de voir des gabarits plus faibles sur l'avenue et de permettre des transitions harmonieuses avec les parcelles donnant à l'arrière de l'avenue Gallieni.

Une harmonisation des hauteurs entre le long de l'avenue Gallieni (et de la place de Verdun) et par rapport aux autres voies de la zone UAa ainsi proposée.

Lors des échanges avec les Joinvillais, la question des hauteurs et celle des pignons aveugles sont revenues à plusieurs reprises. Aujourd'hui, certains immeubles sont plus hauts que du R+4 et possèdent de grands pignons aveugles assez disgracieux. Il s'agit de rattraper ces épannelages et d'avoir des épannelages variés qui permettront d'éviter une monotonie urbaine.

→ Il sera ajouté un nouvel article 7.4 – Dispositions particulières permettant de majorer la hauteur maximale pour raccorder ou venir recouvrir plus harmonieusement un pignon aveugle d'immeubles existants.

Rédaction actuelle :

Néant

Rédaction projetée :

La hauteur maximale pourra être majorée partiellement de l'équivalent d'un niveau de la construction projetée, afin de permettre le raccordement ou le recouvrement plus harmonieux d'un pignon existant plus élevé ; cette majoration ne pourra concerner plus des 2/3 de la largeur de la façade de la construction projetée.

○ **Modification de l'article UA10**

→ Il est proposé d'ajouter « uniquement pour les constructions neuves et hors annexes » à l'article UA 10.4.1 relatif aux dispositions générales pour les stationnements deux roues non motorisés.

Rédaction actuelle :

« Il est exigé 2m² pour 100m² de surface de plancher »

Rédaction proposée :

« Il est exigé 2m² pour 100m² de surface de plancher, **uniquement pour les constructions neuves et hors annexes** »

3. Modifications du règlement écrit

a. Modifications dans la zone UB

o **Modification de l'article UB3**

→ Il est proposé de supprimer le premier et le deuxième alinéa de l'article UB 3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale pour qu'il n'y ait aucune ambiguïté.

Cet article évoque « les emprises publiques autres que la voirie ». Cette rédaction peut porter à confusion sur le terme « voirie » qu'il faut entendre au sens large. Il est donc proposé de le supprimer.

Rédaction actuelle :

« En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, et en bordure des voies privées fermées à la circulation générale, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UB4.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, l'article UB3 sera applicable à l'ensemble des voies ».

Rédaction proposée :

Néant.

o **Modification de l'article UB6**

→ Il est proposé d'ajouter une phrase à l'article UB 6.1.1 relatif aux dispositions applicables à toutes les constructions à l'exception des EICSP et hors opérations mixtes comprenant un EICSP, permettant en cas de démolition partielle de dépasser l'emprise au sol pour reconstruire l'emprise existante dans la limite de 20 m².

Rédaction actuelle :

« L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain ».

Rédaction proposée :

« L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain. **Toutefois, en cas de démolition partielle d'une emprise au sol dépassant l'emprise au sol autorisée, il sera possible de reconstruire dans la limite de 20 m² d'emprise au sol** ».

- **Modification de l'article UB8**

→ Il est proposé de rendre accessibles les toitures terrasses dans la rédaction de l'article 8.1 relatif aux règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes, et plus précisément relatif aux toitures.

Rédaction actuelle :

« Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles ».

Rédaction proposée :

« Les toitures terrasses sont autorisées et **pourront** être accessibles ».

- **Modification de l'article UB 9.4**

→ Il est proposé d'ajouter un alinéa supplémentaire à l'article 9.4 - Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs.

Rédaction actuelle :

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

Rédaction proposée :

9.4. Dispositions applicables aux espaces paysagers ou récréatifs

Les espaces paysagers ou récréatifs à préserver identifiés sur le plan de zonage du PLU et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

Ne seront admis que :

- Pour les constructions existantes dans cet espace : les travaux de réfection, rénovation, entretien et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
- Les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace.
- Pour les espaces publics : les travaux ou aménagements liés à leur destination.

- La réalisation de fondations le long de l'avenue du Président J. F. Kennedy (anciennement Allée de la Voûte) et d'un accès de véhicules au droit de l'avenue Molette.

b. Clarifications règlementaires dans la zone UE

Après deux années d'utilisation du règlement actuel, plusieurs points nécessitent des clarifications, ajustements au regard des retours d'instruction de dossier, notamment dans la zone UE.

Depuis l'approbation de la révision du PLU en juillet 2019, le besoin d'apporter un certain nombre de précisions et de clarifications au nouveau règlement du PLU est apparu afin de faciliter sa lecture et d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation des règles lors de l'instruction des demandes d'urbanisme et nécessite, ainsi, les modifications suivantes :

o Modification de l'article UE 3

→ Il est proposé de supprimer le deuxième paragraphe du préambule de l'article 3 :

Cet article pose des problèmes au regard des dispositions relatives aux vues. Sur les limites considérées comme séparatives, les murs doivent rester aveugles s'ils se trouvent à moins de 6 m de cette limite. Or, s'agissant de murs donnant sur une voie, l'esprit de la règle n'est pas de « créer » des murs aveugles.

Rédaction actuelle :

« Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UE 3 n'est applicable qu'à une seule des deux voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UE4. »

Rédaction proposée :

~~« Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article UE 3 n'est applicable qu'à une seule des deux voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article UE4. »~~

o Modification de l'article UE 4.2 – Dispositions particulières

→ Il est proposé d'ajouter un article supplémentaire UE 4.2.5, par rapport aux unités foncières issues de division ou de groupement, nouvellement créées.

Rédaction actuelle :

Néant

Rédaction proposée :

Article UE 4.2.5 - Pour les unités foncières issues de division ou de regroupement, nouvellement créées après la date d'application du présent règlement

« Pour les unités foncières issues de division ou de regroupement, nouvellement créées après la date d'application du présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'au moins 8 mètres. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée uniquement si elles constituent des annexes. »

○ **Modification de l'article UE 5**

→ Il est proposé de préciser que toutes les dispositions de l'article UE 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrai, ne s'appliqueront pas aux EICSP.

Rédaction actuelle :

« Cette dernière disposition n'est pas applicable aux EICSP »

Rédaction proposée :

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux EICSP. »

○ **Modification de l'article UE 7**

→ A l'article UE7 relatif à la hauteur maximale des constructions, et plus précisément à l'article 7.1 relatif aux dispositions générales, il sera précisé que :

Rédaction actuelle :

« Quelle que soit leur implantation, la hauteur maximale des EICSP est de 19m à l'acrotère ou au faîte ».

Rédaction proposée :

« Quelle que soit leur implantation, la hauteur maximale des EICSP est de 19m à l'acrotère ou au faîte, **sauf en cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette hauteur. Cependant, la hauteur plafond de l'existant ne pourra être majorée** ».

→ La rédaction de l'article 7.2.1 relatif aux règles particulières pour les constructions existantes sera modifiée comme suit :

Rédaction actuelle :

« Les constructions dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée pourront faire l'objet de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, de réhabilitation/rénovation énergétiques atteignant la hauteur de la construction existante avant travaux ».

Rédaction proposée :

« Les constructions dont la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée pourront faire l'objet de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, de réhabilitation/rénovation énergétiques ~~atteignant la hauteur de la construction existante avant travaux~~ ».

- **Modification de l'article UE 8**

→ A l'article 8.1 relatif aux toitures, le paragraphe suivant par rapport aux annexes sera ajouté :

Rédaction proposée :

Les annexes pourront avoir une toiture avec un seul pan, avec une pente qui pourra être inférieure à 15°.

→ A l'article 8.2, 3^e paragraphe, une erreur matérielle sera corrigée. En effet, il est mentionné dans la rédaction actuelle un visa de l'article UE6 alors qu'il devrait renvoyer vers l'article UE3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.

Rédaction actuelle :

« Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres. Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article UE6 devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue ».

Rédaction proposée :

« Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres. Cependant, la partie de la clôture située dans la marge de retrait visée à l'article **UE3** devra respecter les mêmes caractéristiques que la clôture sur rue ».

- **Modification de l'article UE 9.1**

→ A l'article UE 9.1 relatif aux dispositions applicables à tous les terrains hors EICSP [...], il sera ajouté la mention « hors annexe » dans le paragraphe suivant :

Rédaction actuelle :

« Le coefficient de biotope minimal pour les constructions neuves est fixé à 0,40, soit une surface de biotope représentant au minimum 40% de la surface du terrain ».

Rédaction proposée :

« Le coefficient de biotope minimal pour les constructions neuves, **hors annexes**, est fixé à 0,40, soit une surface de biotope représentant au minimum 40% de la surface du terrain ».

- **Modification de l'article UE 10.4**

→ A l'article 10.4 relatif au stationnement deux roues non motorisés, il est proposé d'ajouter « **uniquement pour les constructions neuves et hors annexes** »

Rédaction actuelle :

« Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher. »

Rédaction proposée :

« Il est exigé 2 m² pour 100 m² de surface de plancher, **uniquement pour les constructions neuves et hors annexes** »

c. Modifications dans la zone UL

- **Ajout des articles UL 3.2.2 et UL 4.2.3 – Débords et petits aménagements**

→ A l'article 3.2, il sera précisé que l'article relatif aux extensions de constructions existantes dans la marge de retrait portera le numéro 3.2.1 et il est proposé d'ajouter un article UL 3.2.2 relatif aux débords et petits aménagements. Ces dispositions particulières seront également ajoutées à l'article UL 4.2.3 comme suit :

Rédaction actuelle :

Néant

Rédaction proposée :

« **3.2.2 Débords et petits aménagements**

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² tels que perrons, marches d'escalier d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent. »

« 4.2.3 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent. »

○ Modification de l'article UL 8.1

→ Il est proposé de rendre accessibles les toitures terrasses dans la rédaction de l'article 8.1 relatif aux règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes, et plus précisément relatif aux toitures.

Rédaction actuelle :

« Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles ».

Rédaction proposée :

« Les toitures terrasses sont autorisées et **pourront** être accessibles ».

d. Modification dans la zone UZ

○ Ajout de l'article UZ 4.2.2 – Débords et petits aménagements

→ L'article UZ 4.2 est relatif aux dispositions particulières. Il concernait uniquement les « terrasse ou balcon en limite séparative ». Il est proposé que ce dernier devienne l'article UZ 4.2.1 et d'ajouter l'article suivant :

« 4.2.2 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de 0,80 m. ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3 m² tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à 0,60 m. par rapport au terrain naturel sont autorisés. Pour les constructions concernées par le PPRI, cette hauteur est majorée d'une valeur correspondant à la moitié de la différence entre le niveau des plus hautes eaux connues et la cote du terrain naturel au droit de la construction.

→ Il est également proposé de corriger une erreur matérielle en ajoutant la phrase suivante aux articles UL 3.3 et 4.2.2 Débords et petits aménagement, présente dans les autres zones contenant ces articles.

Rédaction actuelle :

Néant

Rédaction proposée :

« L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent. »

e. Modifications dans toutes les zones urbaines

- **Modification de l'article 3 et à l'article 4 relatifs aux débords et petits aménagements (hors zone UH)**

→ Il est proposé de supprimer « **dans la marge de retrait** » à l'article 3 et à l'article 4 relatif aux « débords et petits aménagements »

Il s'agit d'une erreur matérielle. Cette mention n'aurait pas dû être précisée car il est souhaité que ces débords et petits aménagements soient autorisés.

Rédaction actuelle :

« Les débords de toiture de moins de 0,80m ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3m² tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à 0,60m par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait. »

Rédaction proposée :

« Les débords de toiture de moins de 0,80m ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de 3m² tels que perrons, marches d'escalier et d'une hauteur au plus égale à 0,60m par rapport au terrain naturel sont autorisés **dans la marge de retrait**. »

- **Modification de l'article 4 (hors zone UH)**

→ Il est proposé de préciser que les piscines pourront s'implanter avec un retrait de 2,50m par rapport aux limites séparatives.

Rédaction actuelle :

En cas de retrait celui-ci devra être de :

- 6m minimum
- ou de 2,50m minimum dans les cas suivants :
 - façades sans vues ;
 - nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90m et opaque ou translucide.

Rédaction proposée :

En cas de retrait celui-ci devra être de :

- 6m minimum
- ou de 2,50m minimum dans les cas suivants :
 - o façades sans vues ;
 - o nu de balcon ou de terrasse à condition que soit créé un pare-vue fixe d'une hauteur au moins égale à 1,90m et opaque ou translucide ;
 - o pour les piscines.

○ **Modification de l'article 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain dans toutes les zones urbaines (hors zone UH)**

→ La mention suivante : « hors EICSP et opérations mixtes » sera ajoutée pour toutes les zones urbaines dans le titre de l'article 5 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Rédaction actuelle :

« Article 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain »

Rédaction proposée :

« Article 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, hors EICSP et opérations mixtes »

○ **Modification de l'article 8 (hors zone UG et UH)**

→ Il est proposé de supprimer un paragraphe à l'article 8.1 (et UZ 8) relatif aux règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes, et plus précisément le paragraphe relatif aux toitures.

La luminosité des logements permettant notamment un confort solaire d'hiver est un facteur important d'habitabilité. La contrainte pesant sur la largeur des lucarnes est un frein à la création d'ouvrants généreux qui ne nuisent pas nécessairement à la qualité architecturale du bâti. Sur une largeur de 1,60m, déduction faite de l'isolation thermique, la surface de vitrage restant ne permet pas de respecter l'éclairement des pièces principales. Il est donc proposé de supprimer cette règle.

Rédaction actuelle :

« Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à 1,60m ».

Rédaction proposée :

~~« Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à 1,60m ».~~

- **Modification de l'article 12**

→ Il est proposé de modifier, à l'article 12.2 relatif aux eaux pluviales, le seuil à partir duquel un traitement de débourbage-déshuileage pour les parkings est demandé.

Rédaction actuelle :

« Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel ».

« Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débourbage-déshuileage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ».

Rédaction proposée :

« Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de ~~5~~ 50 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel ».

« Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de ~~5~~ 50 places subiront un traitement de débourbage-déshuileage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ».

4. Modifications du document graphique (4.4 – Plan de zonage)

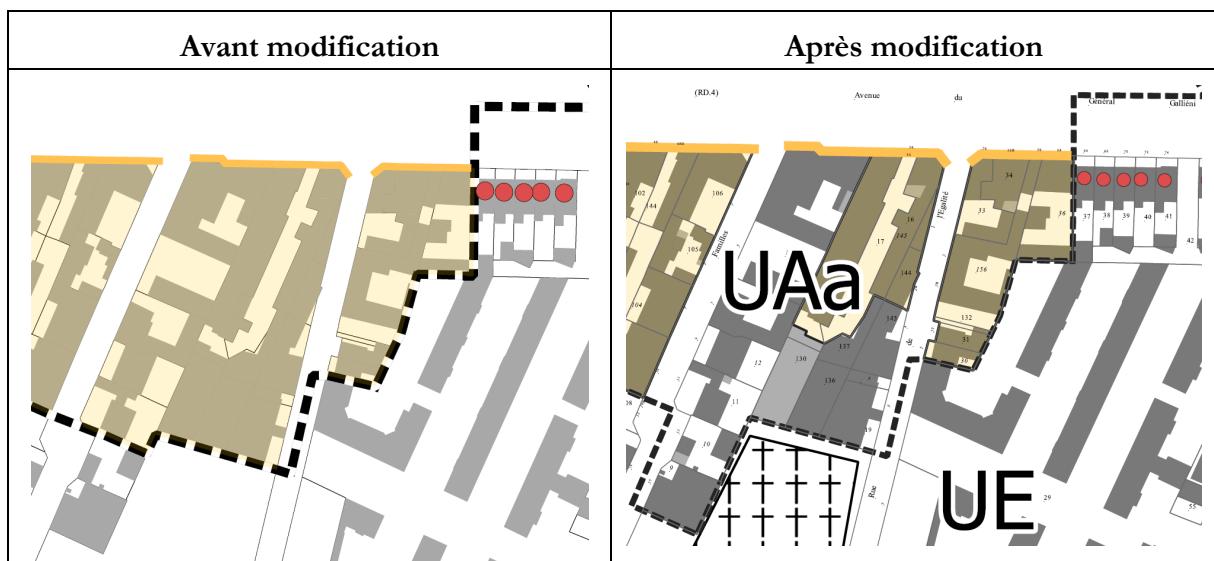
La modification vise l'évolution de limites de zones sur deux secteurs de la commune. Ces évolutions de zonage visent un changement de zone sans évolution de la vocation du secteur.

a. Avenue des Familles – passage d'un zonage UE vers un zonage UA

La modification a pour objet de faire évoluer le zonage sur des terrains situés 13 et 15 avenue des Familles, cadastrés section L numéros 9 et 10 actuellement en zone UE, correspond à une zone principalement composée d'habitations basses de type pavillonnaire, avec jardin vers la zone UA, correspond à une zone dense, lieu de centralité, où la mixité entre l'habitat et les activités économiques est assurée et ainsi permettre la réalisation sous la forme d'immeubles d'habitation collective.

Le secteur concerné abrite aujourd'hui des pavillons et un garage. Ces parcelles jouxtent le cimetière municipal. La modification de zonage répond à la mutation progressive du secteur Gallieni.

La présente évolution de zonage s'inscrit dans la continuité de la suppression d'un des secteurs de PAPAG.



b. Rue de Paris / Avenue du Président J. F. Kennedy (anciennement Allée de la Voûte) / Avenue Molette – passage d'un zonage UC vers un zonage UB

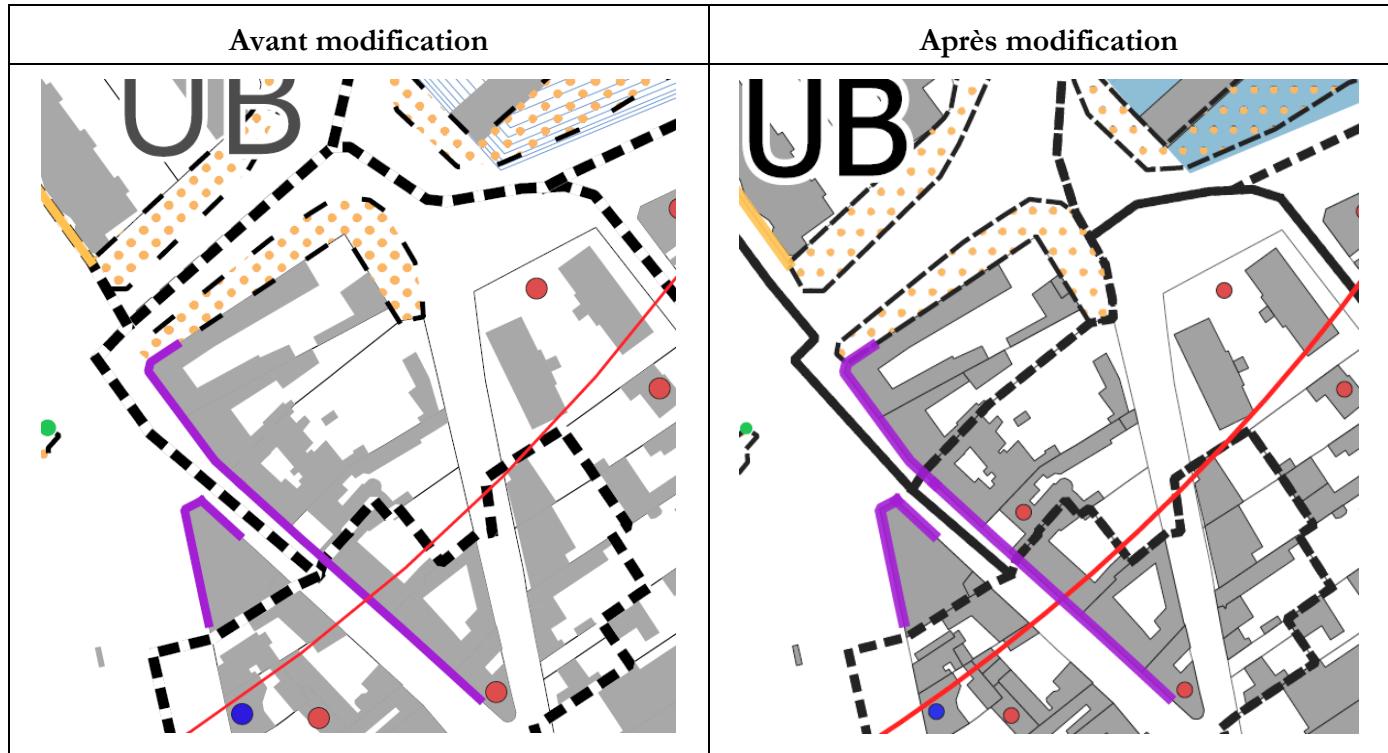
La modification a pour objet de faire évoluer le zonage sur des terrains situés 39 et 41 rue de Paris, cadastrés section V numéro 60 et 61 actuellement en zone UC, située sur la partie haute de la commune, le long d'axes structurants, accueillant majoritairement de petits immeubles collectifs vers la zone UB correspond à la zone centrale de la Ville, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'immeubles d'habitations collective, comportant quelques activités économiques ainsi que de grands équipements et ainsi permettre la réalisation sous la forme d'immeubles d'habitation collective.

Ces parcelles sont situées à l'angle des rue de Paris, avenue Molette et avenue J. F. Kennedy. Elles sont composées actuellement de petits immeubles collectifs avec des rez-de-chaussée commerciaux et d'un pavillon côté rue Molette

La ville compte poursuivre ainsi une politique de développement de logements raisonnée et atteindre les objectifs attendus de réalisation de logements.

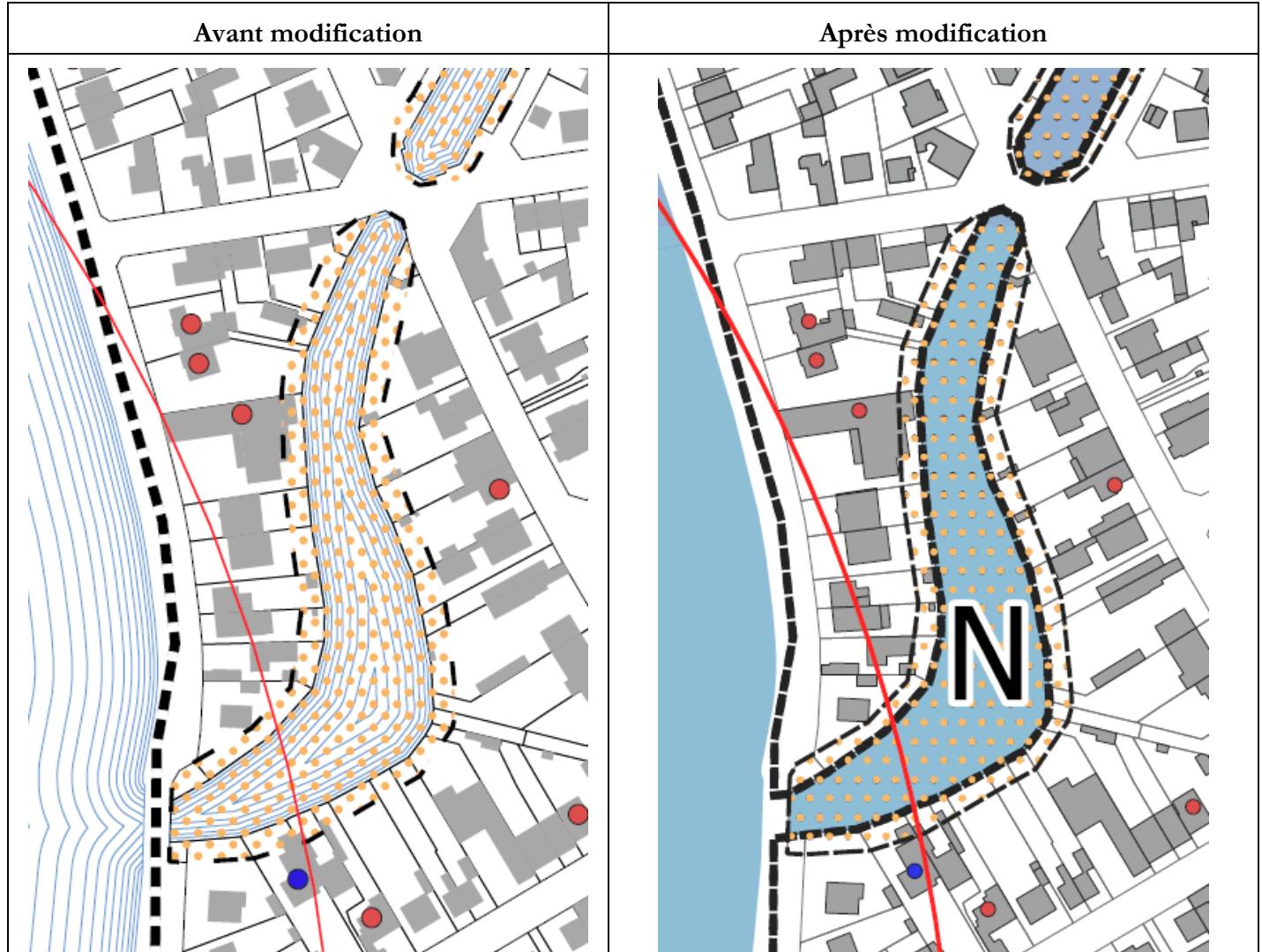
Cette modification de zonage permet de répondre à l'axe 4 du PADD qui est « d'accompagner la réalisation des projets d'aménagement majeurs en cours, et favoriser le renouvellement urbain en préservant l'équilibre du territoire ».

Ce changement de zonage est nécessaire pour la réalisation d'une opération de logements afin de répondre aux objectifs du SDRIF.

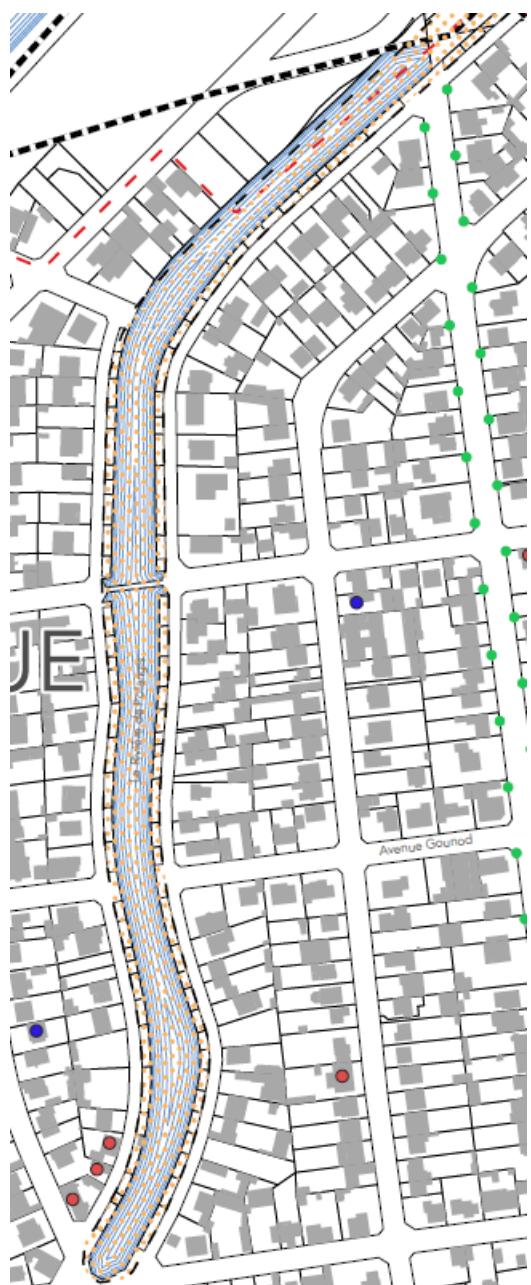


c. Correction d'une erreur matérielle (Canal de Polangis en zone N)

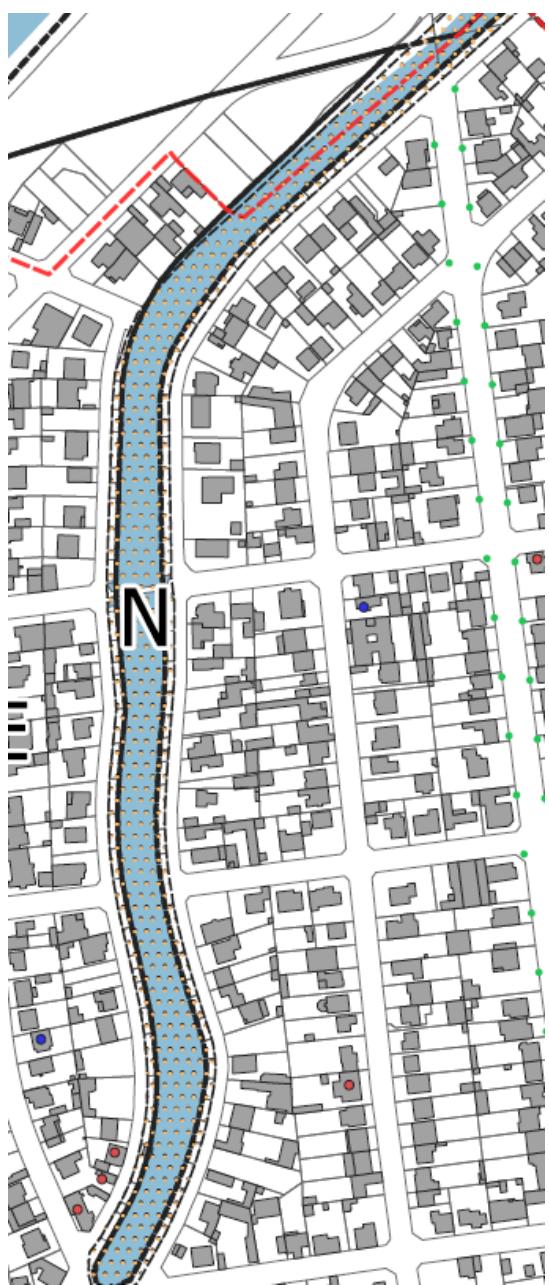
Le Bras de Polangis a été intégré par erreur à la zone UE correspondant à une zone principalement composée d'habitations basses de type pavillonnaire, avec jardin. Or, s'agissant d'un site naturel, il convient de l'intégrer à la zone N.

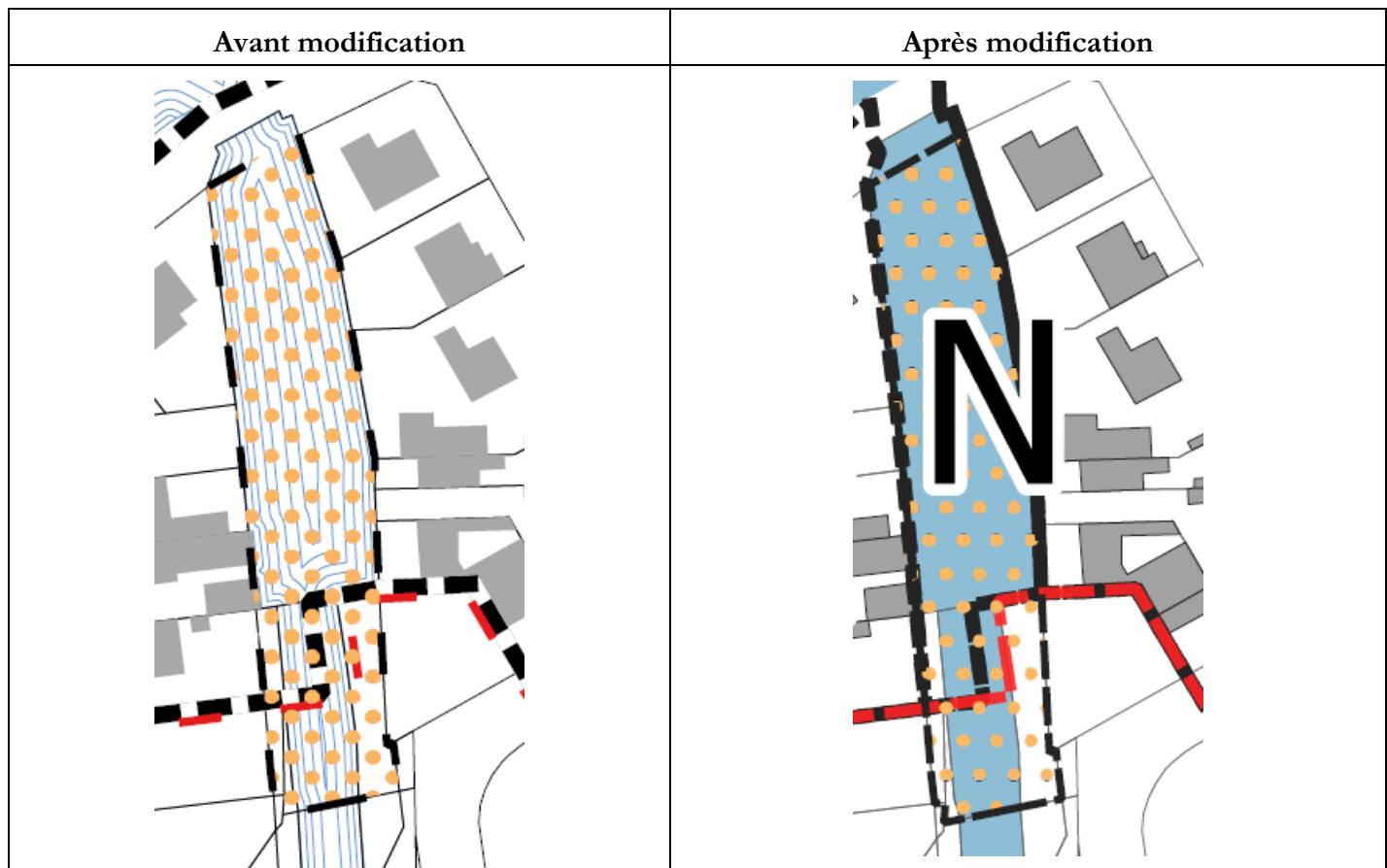


Avant modification



Après modification



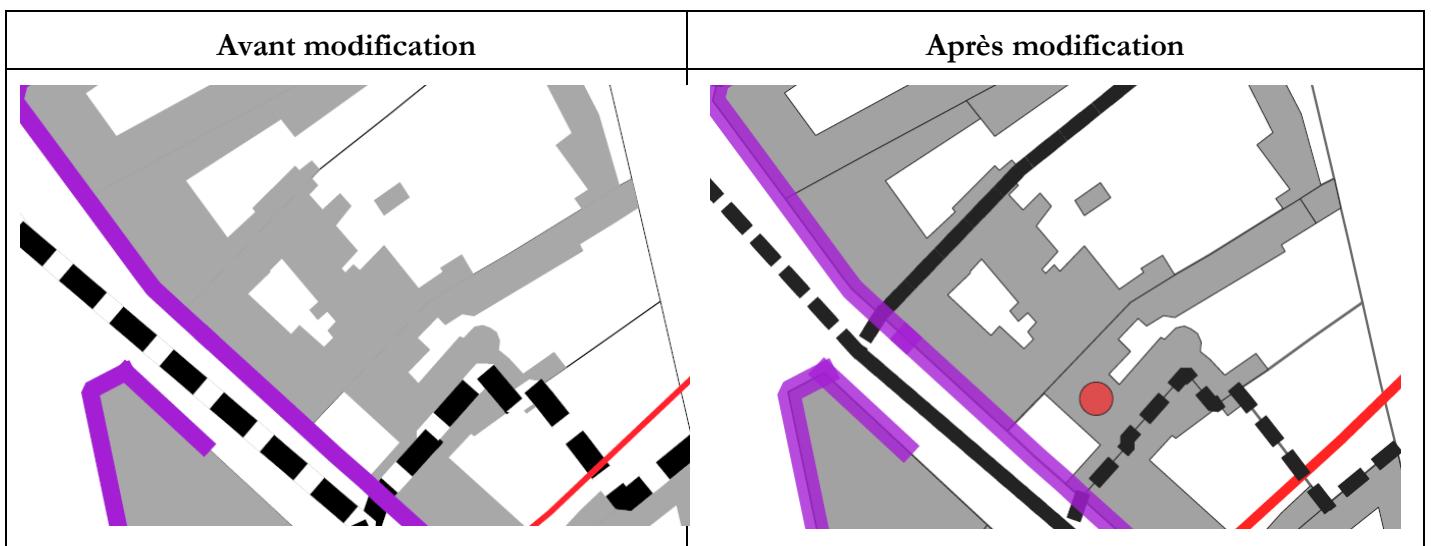


d. Ajout d'un bâtiment protégé à la liste des bâtiments et éléments particuliers protégés ou remarqués (annexe IV : PROTECTION DU PATRIMOINE BATI) ainsi que sur le plan de zonage et ajout d'une fiche à l'annexe patrimoine du règlement

Extrait de règlement :

184	Protégé	Paris (rue de)	45	V 63	Maison	Ce bâtiment à vocation cultuelle présente une architecture typique du centre-ville ancien. Maître d'œuvre inconnu, toiture en tuiles mécaniques, façade enduite, présence d'une tour de cloche sous auvent à ossature bois.
-----	---------	----------------	----	------	--------	---

Extrait du plan de zonage :



Fiche patrimoine :

