



# Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne

## Modification n° 1

## Notice explicative

Approbation	Enquête publique	Modification
PLU approuvé par délibération du 11 juillet 2016	Enquête publique réalisée du 18 septembre au 18 octobre 2017 inclus	PLU modifié par délibération du 18 décembre 2017

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
1. INTRODUCTION.....	3
2. COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE .....	3
3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	3
4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION .....	5
<b>Présentation et justification des évolutions envisagées</b> .....	<b>6</b>
1. AMELIORER L’EPANNELAGE DES HAUTEURS.....	6
• PRENDRE EN COMPTE ET ADAPTER LES PROJETS AU BATI EXISTANT .....	6
• AFFINER LES REGLES DE PROSPECT .....	7
• AFFINER LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DE HAUTEUR EXISTANTES .....	12
• AJOUTER DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DE HAUTEUR.....	15
• SUPPRIMER CERTAINES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DE HAUTEUR .....	18
2. AMELIORER L’INSERTION URBAINE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS .....	19
• ADAPTER L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE EN FONCTION DES CONSTRUCTIONS VOISINES.....	19
• TRAVAILLER LE RENDU ARCHITECTURAL DES PROJETS .....	20
• AUGMENTER LA DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE AFIN D’AMELIORER LE CONFORT DES HABITANTS.....	21
• EXIGER UNE IMPLANTATION EN REcul DE L’ALIGNEMENT POUR S’ADAPTER AU TISSU EXISTANT.....	22
• S’ADAPTER AU TISSU EXISTANT .....	27
3. PRESERVER DAVANTAGE L’ENVIRONNEMENT .....	28
• REVOIR ET SIMPLIFIER LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE.....	28
• EXIGER DAVANTAGE D’ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE .....	28
• LIMITER LES BATIMENTS QUI S’ENFONCENT VERS LE CCEUR D’ILOT .....	30
4. METTRE A JOUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	30
5. CORRECTIONS MINEURES ET ERREURS MATERIELLES .....	33
• LEXIQUE.....	33
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	40

## Préambule

### 1. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Perreux-sur-Marne a été approuvé par le Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois le 11 juillet 2016.

La présente note a pour objet de présenter la **modification n° 1** du PLU du Perreux-sur-Marne.

Elle a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme. Ainsi, sont reportés ici en rouge et souligné les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement. Des extraits du plan 5.b. des prescriptions graphiques sont également intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

En complément de cette note, les éléments ajoutés et modifiés apparaissent également en rouge et souligné au sein même des documents, à savoir : 1.c – Justifications des choix retenus, et 5. Règlement. Ces pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

### 2. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne est menée par l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois sous l'autorité de :

**Monsieur Jacques JP MARTIN - Président**

14 rue Louis Talamoni  
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

En lien avec la commune du Perreux-sur-Marne sous l'autorité de :

**Madame Christel ROYER – Maire**

Place de la Libération  
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE

### 3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, les adaptations prévues relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas 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 ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.
- modifient le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Le lancement de la procédure (article L. 153-37 du CU<sup>1</sup>)**

Par arrêté n° 2017-A-128 du 31 mars 2017, le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a prescrit la modification n° 1 du PLU. Celle-ci porte sur les points suivants :

- affiner l'épannelage des hauteurs entre les zones denses et les zones pavillonnaires, notamment dans les rues étroites ;
- améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant (implantation par rapport aux constructions voisines, aspect architectural...);
- renforcer la préservation de l'environnement et du cadre de vie ;
- intégrer de nouveaux emplacements réservés en vue de répondre aux besoins en terme d'équipements publics ;
- Corriger des erreurs matérielles repérées et réaliser des évolutions mineures du règlement.

### **La notification du projet (article L. 153-40 du CU)**

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques. Le projet de modification a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) fin juin 2017 soit avant l'ouverture de l'enquête publique.

### **Enquête publique (articles L. 153-41 et L. 153-43 du CU)**

Comme les modifications apportées auront pour effet de diminuer les possibilités de construire, la procédure est soumise à enquête publique.

Après avoir saisi le Tribunal Administratif de Melun, le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois soumet à enquête publique le projet de modification du PLU par arrêté. Cet arrêté précise, entre autre, le nom du Commissaire Enquêteur, les dates et lieux de l'enquête publique et l'objet de la modification.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 septembre au 18 octobre 2017 inclus.

Après clôture de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. La présente modification du PLU a pris en compte certaines observations du public.

Le projet de modification est présenté au Conseil de territoire du 11 décembre 2017 pour approbation.

---

<sup>1</sup> CU : Code de l'urbanisme

**Dispense d'évaluation environnementale**

L'élaboration du PLU ayant été dispensée d'évaluation environnementale par décision du Préfet du Val-de-Marne n° 94-004-2015, la présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

**4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION**

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- la présente note explicative des modifications apportées ;
- le rapport de présentation – pièce 1.c. « *Justification des choix retenus* » modifié ;
- le règlement modifié;
- le plan de zonage 5.b. « *Prescriptions graphiques* » modifié.

## Présentation et justification des évolutions envisagées

Le Plan Local d’Urbanisme du Perreux-sur-Marne allie une construction raisonnée en entrée de ville et le long des grands axes (avenue du Général de Gaulle, avenue Pierre Brossolette, Boulevard d’Alsace Lorraine, avenue Ledru Rollin et avenue du 8 mai 1945) à une préservation du patrimoine naturel : trame jardin fournie, cœurs d’îlots verts, bords de Marne, arbres d’alignement etc...

La modification n° 1 du PLU vise ainsi à poursuivre cet objectif dans le respect des exigences de construction de logements de l’Etat et en réponse aux attentes des Perreuxiens en terme de protection du cadre de vie.

### 1. AMELIORER L’EPANNELAGE DES HAUTEURS

Afin de réaliser une transition plus douce entre les zones denses avec des hauteurs plus importantes et les zones pavillonnaires, les évolutions suivantes sont apportées au règlement et au plan 5.b. des prescriptions graphiques :

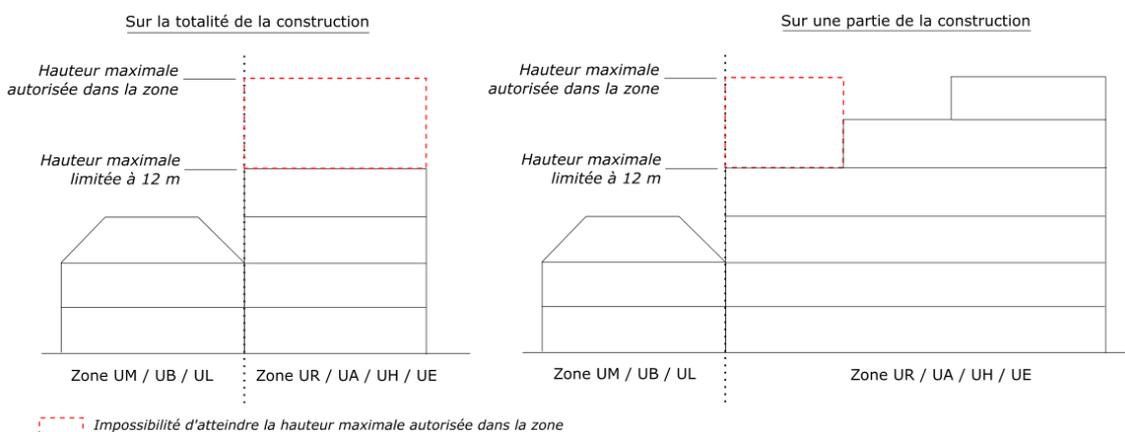
#### Règlement

- **PRENDRE EN COMPTE ET ADAPTER LES PROJETS AU BATI EXISTANT**

Dans les zones denses UR, UH, UA et UE, au sein de l’article 10 – Hauteur des constructions, deux règles particulières 10.2 sont ajoutées :

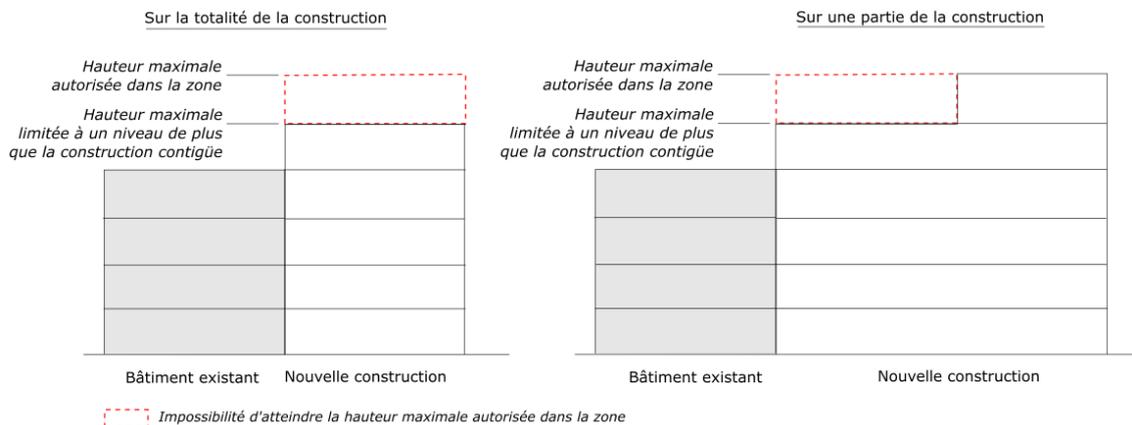
En limite de zone UM, UB et UL afin que les nouvelles constructions se raccrochent davantage au tissu pavillonnaire environnant. Cela permet également de limiter la visibilité du pignon dégagé.

10.2.1. Afin d’assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 sera exigée si le projet est limitrophe d’une zone UM, UB ou UL afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée en zone UM, UB, UL, soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s’appliquer sur tout ou partie de la construction.



Au sein même d’une zone afin que les nouvelles constructions tiennent compte des constructions existantes environnantes d’une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone (exemple : collectif à R+3/R+4).

10.2.2. Afin d’assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 pourra être imposée si le projet est contiguë d’une construction en bon état et d’une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contiguë. Cette variation de hauteur pourra s’appliquer sur tout ou partie de la construction.



• **AFFINER LES REGLES DE PROSPECT**

Considérant la largeur des voies sur la commune, les règles de prospect actuelles ne permettent pas d’atteindre des hauteurs de construction satisfaisantes au regard des hauteurs des zones pavillonnaires UM, UB et UL. Les règles de prospect sont donc diminuées de 2 mètres. De plus, à l’angle de deux voies, la longueur du retour du bâtiment le plus haut autorisé dans la voie perpendiculaire plus étroite est jugée trop importante. Dans toutes les zones denses (UR, UH, UA et UE), celle-ci est désormais limitée à 15 mètres au lieu de 20 mètres.

La transition douce entre les zones denses et les zones pavillonnaires est donc améliorée dans la présente modification du PLU.

En zone UR

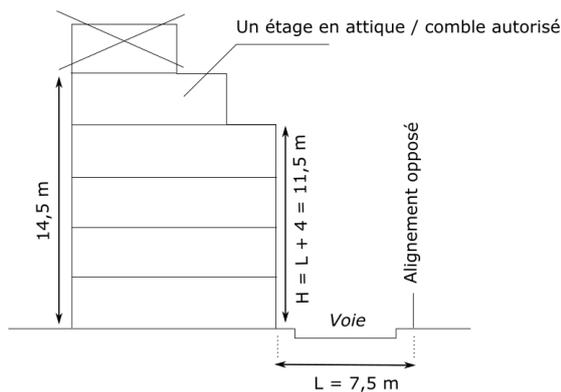
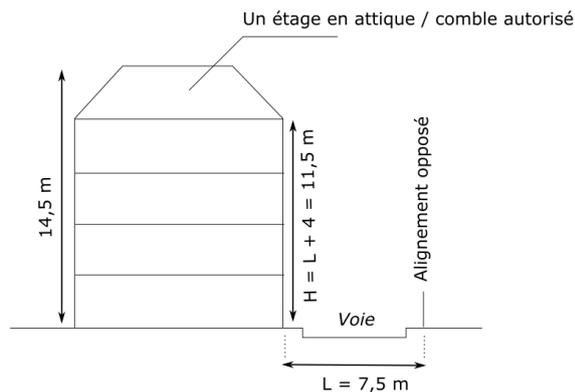
En dehors des secteurs avec des prescriptions graphiques de hauteur (hachures de couleur sur le plan 5.b.) et de la ZAC du Canal, une règle de prospect est ajoutée tel que  $H = L + 2$ . Celle-ci est limitée à  $H = L + 4$  dans les rues de Belfort et de Metz afin de permettre une certaine densification à proximité de la gare de RER Nogent-Le Perreux. Elle est ramenée à  $H = L$  pour les voies où l’implantation des constructions est exigée en recul sur le plan 5.b.

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
10.3. Sur la rue des Cémonceaux, une règle de prospect limitant la hauteur par rapport à l’alignement opposé s’applique : La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant	<u>10.1.3. Hauteur par rapport à l’alignement opposé :</u> La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l’alignement opposé existant ou projeté augmentée de

la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 4 mètres.

Soit  $H = L + 4$ .

Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.

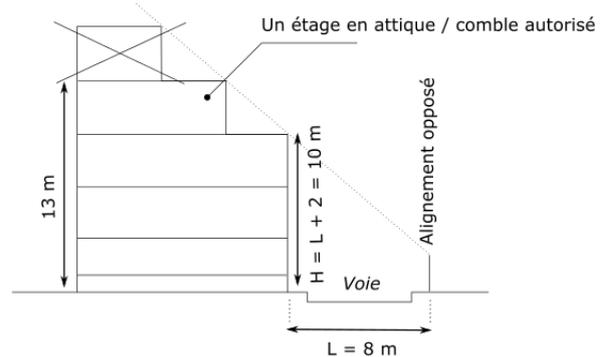
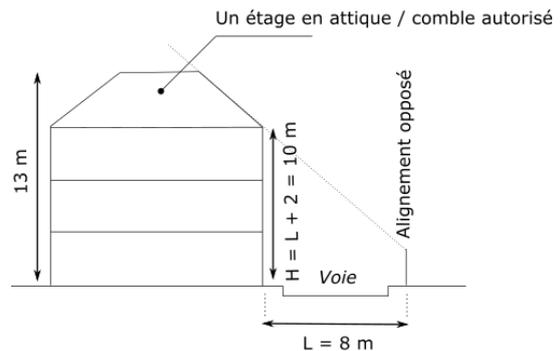


2 mètres.

Soit  $H = L + 2$ .

En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.

Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.



Sur la rue rue de Metz, la rue de Belfort et la rue de la Pointe du Grand Chemin, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à  $H = L + 4$ .

Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramenée à  $H = L$ .

Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur la rue du Canal, les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan 5.b, ainsi qu'en zone URb.

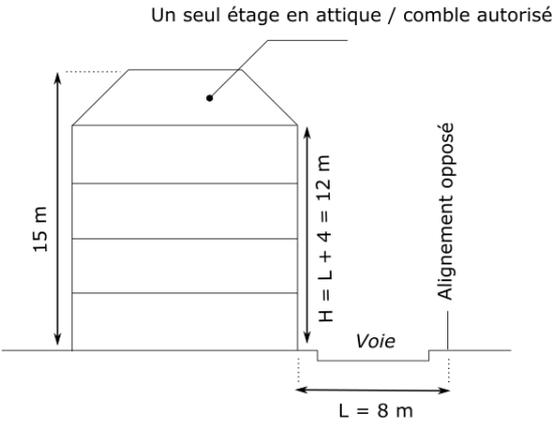
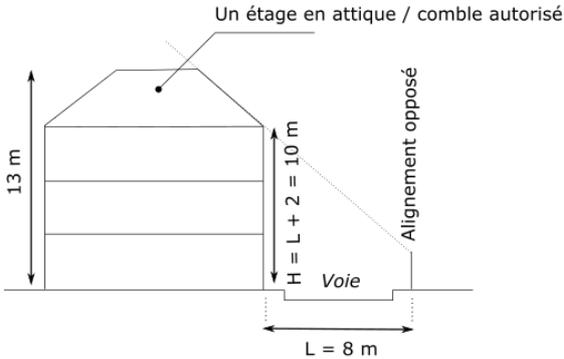
	<p>10.1.4. <u>Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</u></p>
--	---

En zone UH

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>10.2. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 4 mètres.</p> <p>Soit <math>H = L + 4</math>.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p>	<p>10.1.2. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres.</p> <p>Soit <math>H = L + 2</math>.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p>
<p>Un seul étage en attique / comble autorisé</p> <p>Voie</p> <p>Alignement opposé</p> <p><math>H = L + 4 = 12\text{ m}</math></p> <p><math>L = 8\text{ m}</math></p>	<p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>Voie</p> <p>Alignement opposé</p> <p><math>H = L + 2 = 10\text{ m}</math></p> <p><math>L = 8\text{ m}</math></p>
<p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>Voie</p> <p>Alignement opposé</p> <p><math>H = L + 4 = 12\text{ m}</math></p> <p><math>L = 8\text{ m}</math></p>	<p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>Voie</p> <p>Alignement opposé</p> <p><math>H = L + 2 = 10\text{ m}</math></p> <p><math>L = 8\text{ m}</math></p>
	<p>Cette règle de prospect s'applique uniquement sur les axes suivants : rue de</p>

<p>Cette règle de prospect s'applique uniquement sur les axes suivants : rue de Chanzy, allée du Square, rue de la Gaité, rue Denfert-Rochereau et avenue Montaigne.</p> <p>10.3. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 20 mètres comptée depuis l'alignement. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</p>	<p>Chanzy, allée du Square, rue de la Gaité, rue Denfert-Rochereau, avenue Montaigne <u>et rue de la Ferme</u>.</p> <p>10.1.3. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de <u>15 mètres</u> comptée depuis <u>le sommet de l'angle de ces voies</u>. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</p>
--	--

En zone UA

<p>PLU – version approuvée le 11/07/2016</p>	<p>PLU – nouvelle rédaction modification n° 1</p>
<p>10.3. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 4 mètres.</p> <p>Soit <math>H = L + 4</math>.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p> 	<p>10.1.3. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de <u>2 mètres</u>.</p> <p>Soit <math>H = L + 2</math>.</p> <p><u>En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.</u></p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p> 

Sur la rue Cristino Garcia et l'avenue du Château de Plaisance, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramené à  $H = L + 2$ .

Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur les axes suivants : boulevard d'Alsace Lorraine, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945 et avenue Pierre Brossolette.

10.4. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 20 mètres comptée depuis l'alignement. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.

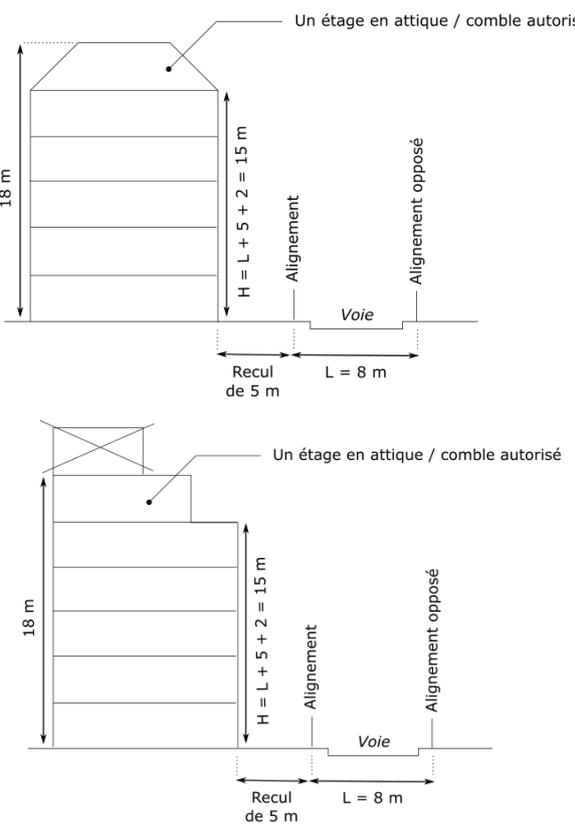
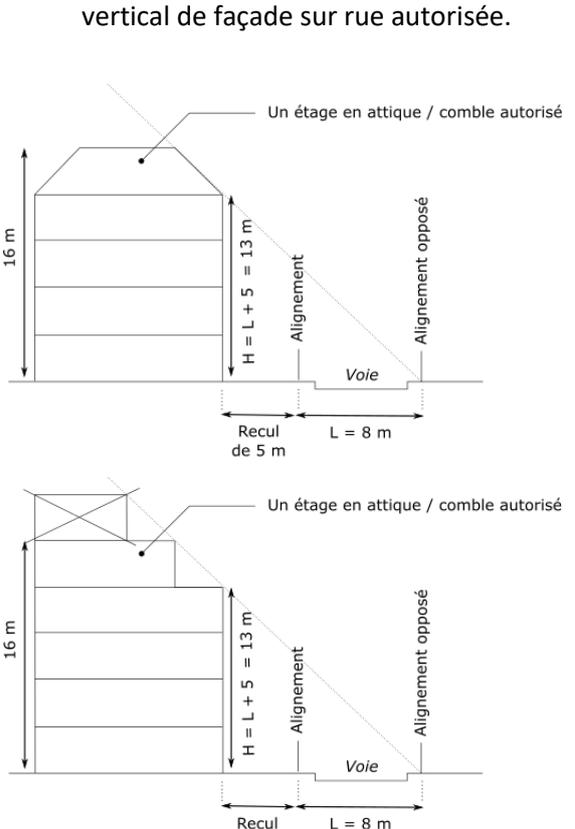
Sur la rue ~~Cristino Garcia~~ et l'avenue du ~~Château de Plaisance~~, Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramené à  $H = L$ .

Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur les axes suivants : boulevard d'Alsace Lorraine, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945 et avenue Pierre Brossolette.

Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.

En zone UE

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>10.3. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres.</p> <p>Soit <math>H = L + 2</math>.</p> <p>Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p>	<p>10.1.3. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :</p> <p>La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté.</p> <p>Soit <u><math>H = L</math></u>.</p> <p><u>En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.</u></p> <p>Un seul étage en attique ou en comble</p>

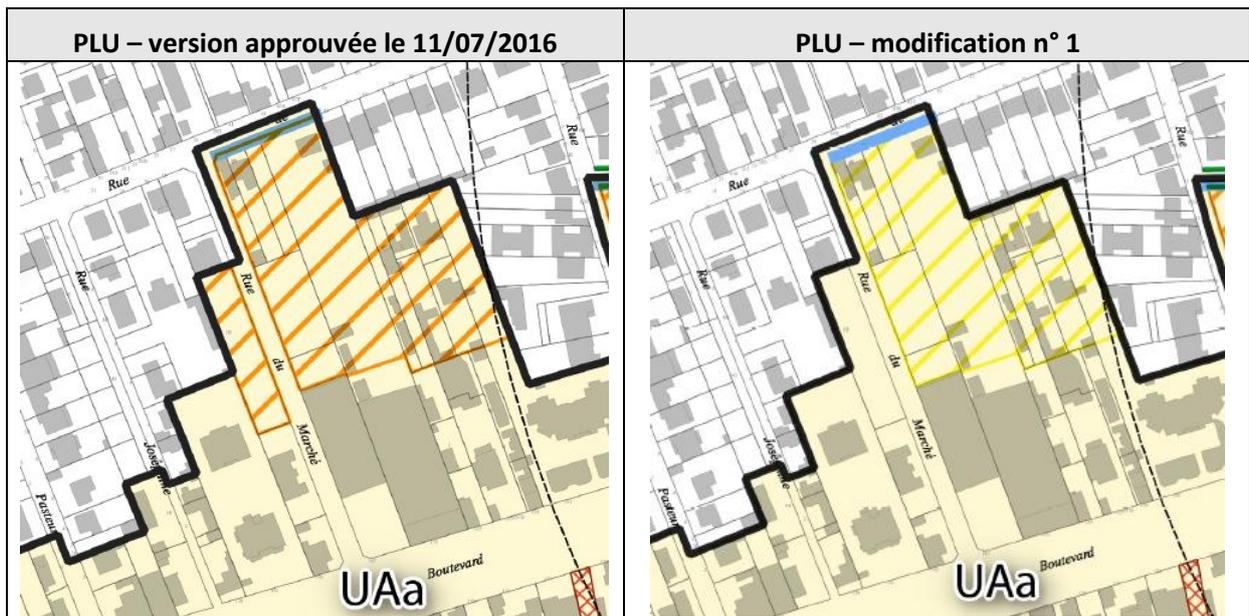
 <p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>18 m</p> <p><math>H = L + 5 + 2 = 15 \text{ m}</math></p> <p>Alignement</p> <p>Voie</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Recul de 5 m</p> <p><math>L = 8 \text{ m}</math></p> <p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>18 m</p> <p><math>H = L + 5 + 2 = 15 \text{ m}</math></p> <p>Alignement</p> <p>Voie</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Recul de 5 m</p> <p><math>L = 8 \text{ m}</math></p> <p>Cette règle de prospect ne s'applique pas sur l'avenue Georges Clémenceau.</p> <p>10.4. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 20 mètres comptée depuis l'alignement. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</p>	<p>sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.</p>  <p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>16 m</p> <p><math>H = L + 5 = 13 \text{ m}</math></p> <p>Alignement</p> <p>Voie</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Recul de 5 m</p> <p><math>L = 8 \text{ m}</math></p> <p>Un étage en attique / comble autorisé</p> <p>16 m</p> <p><math>H = L + 5 = 13 \text{ m}</math></p> <p>Alignement</p> <p>Voie</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Recul de 5 m</p> <p><math>L = 8 \text{ m}</math></p> <p>Cette règle de prospect ne s'applique pas sur l'avenue Georges Clémenceau.</p> <p>10.1.4. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de <b>15 mètres</b> comptée depuis <b>le sommet de l'angle de ces voies</b>. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.</p>
--	--

**Plan 5.b. des prescriptions graphiques**

**AFFINER LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DE HAUTEUR EXISTANTES**

Certaines dispositions graphiques de hauteur ne permettaient pas de créer un épandage doux et réussi des hauteurs entre les zones denses et les zones pavillonnaires.

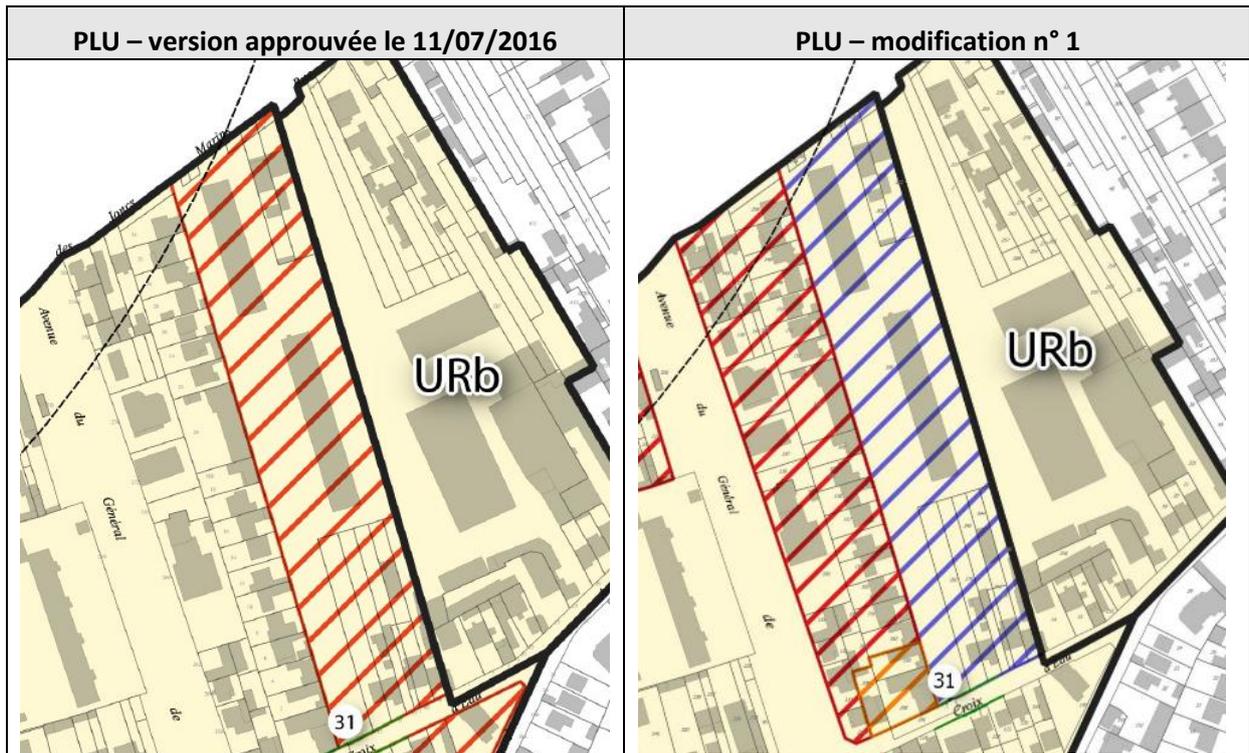
Ainsi, en zone UAa, au niveau de la rue du Marché et de la rue de Verdun, les nouvelles règles de prospect inscrites dans la modification limitent à une hauteur à 12 m (R+2+C). Ce secteur est par ailleurs limitrophe d'une zone UM où la hauteur maximale autorisée est de 7 m à l'égout et 10 m au faitage. Il n'était donc pas cohérent de maintenir une hauteur de 15 m via les hachures oranges. Celles-ci passent donc à des hachures jaunes (hauteur de 12 m) pour une meilleure insertion urbaine des constructions.



Par conséquent, la rédaction de l'article 10.1.2. en zone UA évolue afin d'intégrer les hachures jaunes :

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>10.2. Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan 5.b. Dans les secteurs impactés par des hachures orange, la hauteur maximale autorisée est réduite à 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère.</p>	<p>10.1.2. Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan 5.b. Dans les secteurs impactés, <u>la hauteur maximale autorisée dans la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul autorisée au plan 5.b. est réduite par rapport à la règle générale indiquée à l'article 10.1. Ainsi, la hauteur maximale autorisée est de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pour les secteurs hachurés en orange : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère ;</u></li> <li>• <u>Pour les secteurs hachurés en jaune : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère.</u></li> </ul> <p><u>Au-delà de la bande de 15 mètres, l'article 10.1.5. s'applique.</u></p>

En zone URa, des hachures rouges étaient indiquées sur les parcelles situées entre la rue de la Croix d'Eau et la rue du Bois des Joncs Marins. Au vu de la largeur de ces deux voies, et étant en limite de zone URb où la hauteur maximale autorisée est moins importante, la hauteur est diminuée à 15 m. Cette hauteur s'applique sur l'ensemble de l'îlot, même au-delà de la bande de 15 m, afin de permettre une évolutivité des immeubles collectifs de logements sociaux. Les hachures passent donc de rouge à bleu.

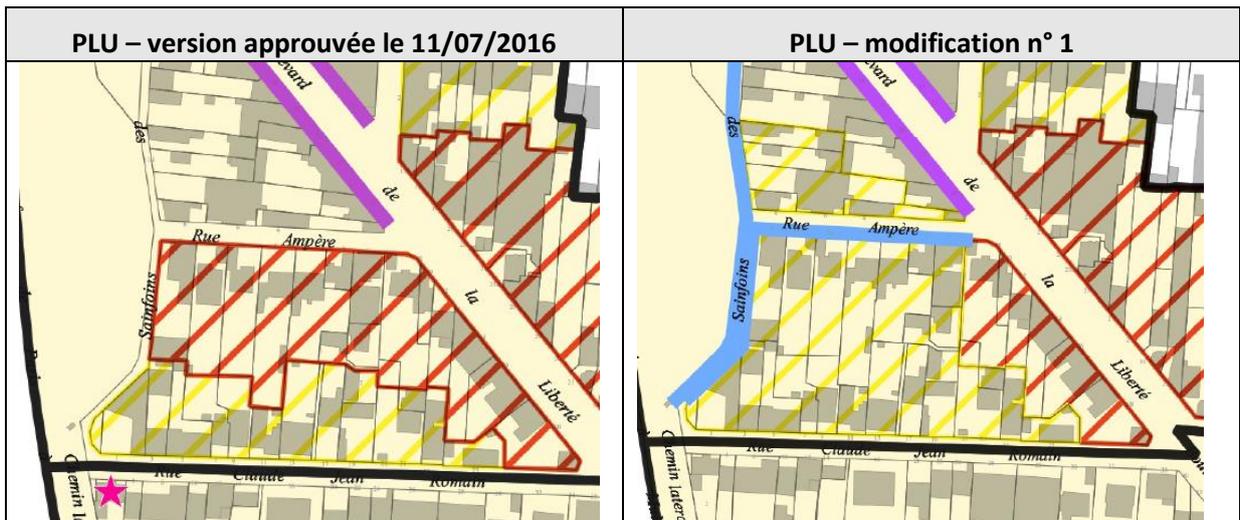


Par conséquent, la rédaction de l’article 10.1.2. en zone UR évolue afin d’intégrer les nouvelles hachures bleues :

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>10.2. Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan 5.b. Dans les secteurs impactés, la hauteur maximale autorisée est réduite par rapport à la règle générale indiquée à l’article 10.1. Ainsi, la hauteur maximale autorisée est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les secteurs hachurés en rouge : 15 m à l’égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l’acrotère ;</li> <li>• Pour les secteurs hachurés en orange : 12 m à l’égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l’acrotère ;</li> <li>• Pour les secteurs hachurés en jaune : 9 m à l’égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l’acrotère</li> </ul>	<p>10.1.2. Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan 5.b. Dans les secteurs impactés, la hauteur maximale autorisée <u>dans la bande de 15 mètres comptée depuis l’alignement ou la marge de recul autorisée au plan 5.b.</u> est réduite par rapport à la règle générale indiquée à l’article 10.1. Ainsi, la hauteur maximale autorisée est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les secteurs hachurés en rouge : 15 m à l’égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l’acrotère ;</li> <li>• Pour les secteurs hachurés en orange : 12 m à l’égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l’acrotère ;</li> <li>• Pour les secteurs hachurés en jaune : 9 m à l’égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l’acrotère.</li> </ul> <p><u>Au-delà de la bande de 15 mètres, l’article 10.1.5. s’applique.</u></p> <p><u>Pour les secteurs impactés par des hachures bleu foncé, la hauteur maximale autorisée est limitée à 12 m à l’égout du toit et 15 m au faîtage, ou</u></p>

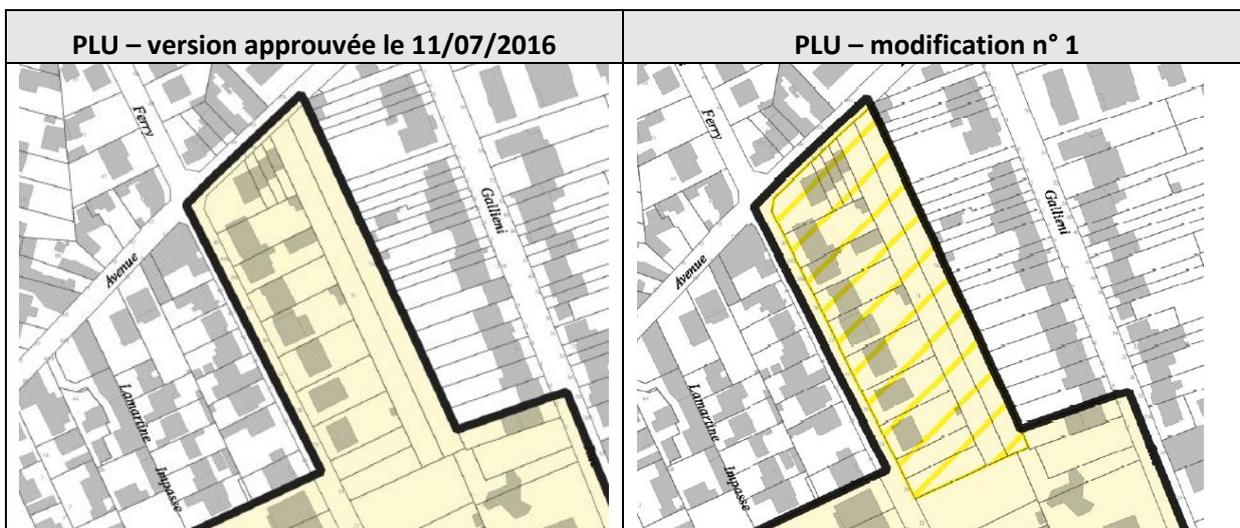
	<p><u>15 m à l'acrotère, sur l'ensemble de la parcelle. L'article 10.1.5. ne s'applique pas.</u></p>
--	--

La rue Ampère est une rue étroite de 8 m débouchant sur le sentier des Sainfoins. Le PLU approuvé en juillet 2016 permettait de construire des immeubles à l'alignement de 21 m du côté des n° pairs et 18 m du côté des n° impairs. Malgré la proximité de la gare, ces hauteurs ne sont pas pertinentes au vu du gabarit de la rue. Il a donc été décidé d'établir des hauteurs plus cohérentes avec la rue Ampère, à savoir 12 m maximum, comme cela est le cas dans la rue parallèle Claude Jean Romain.



- **AJOUTER DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DE HAUTEUR**

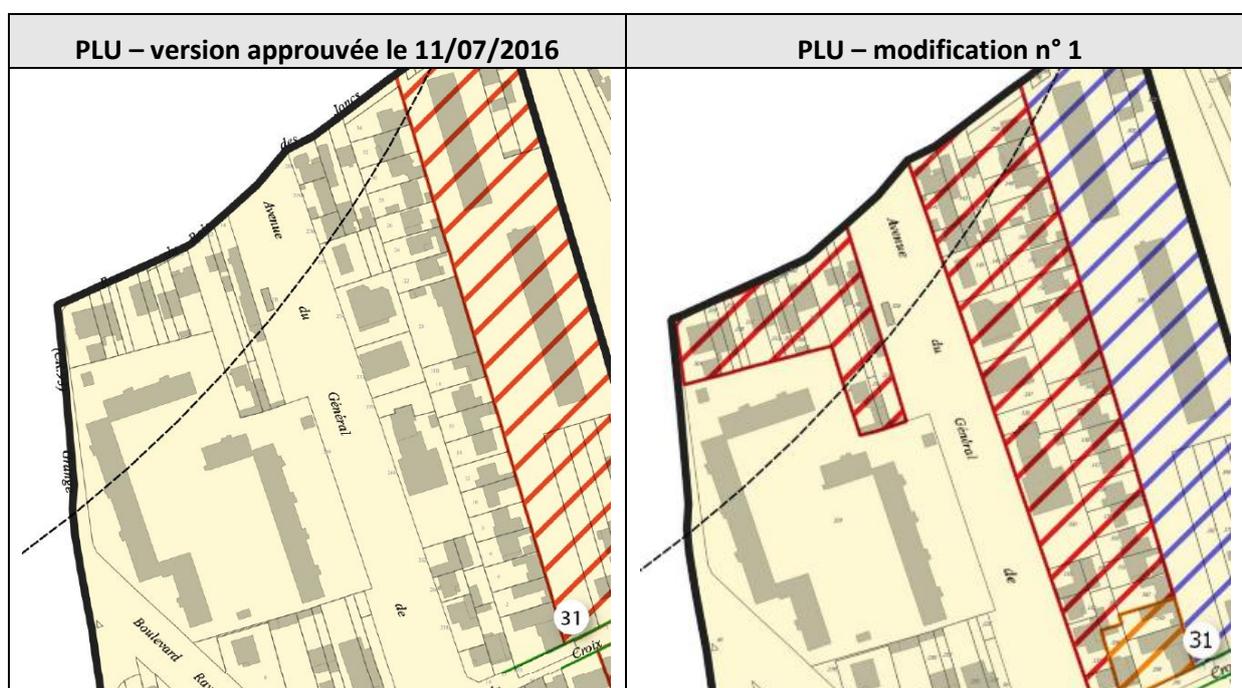
Sur le rectangle compris entre la rue Jules Ferry, l'avenue Lamartine et le mail des Droits de l'Homme, une disposition graphique via des hachures jaunes a été ajoutée afin de réaliser une meilleure transition entre le reste de la zone UEb, dont la hauteur maximale est de 15 m, et la zone pavillonnaire UM environnante.



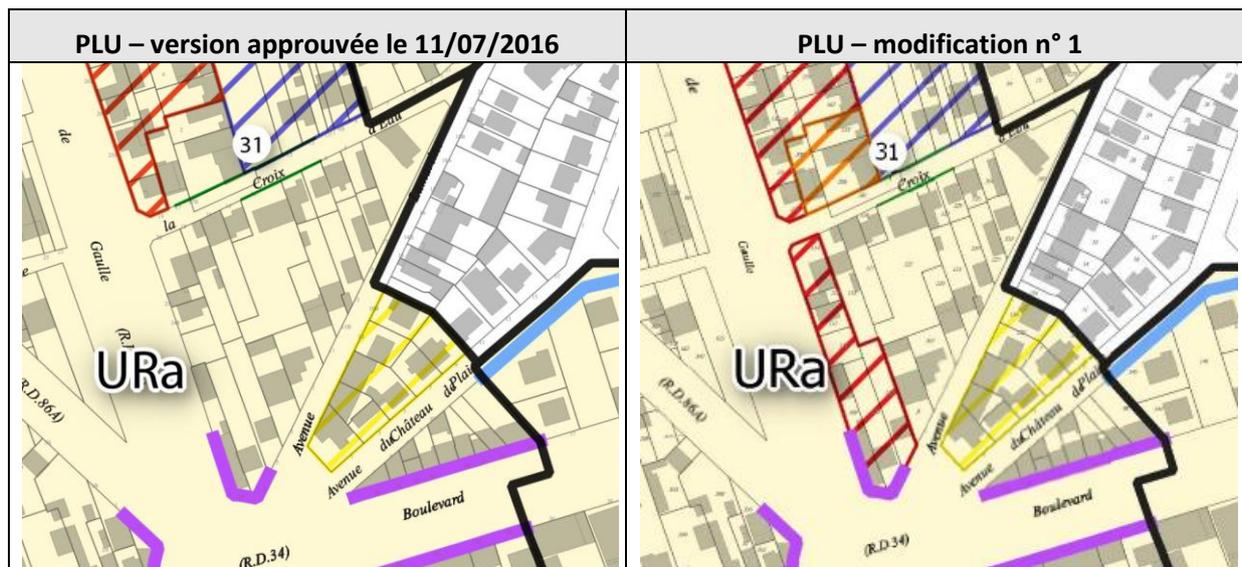
En complément de cette disposition graphique, un paragraphe a donc été ajouté dans le règlement à l'article UE10 – Hauteur des constructions :

10.1.2. Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan 5.b. Dans les secteurs impactés par des hachures jaunes, la hauteur maximale autorisée est réduite à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère.

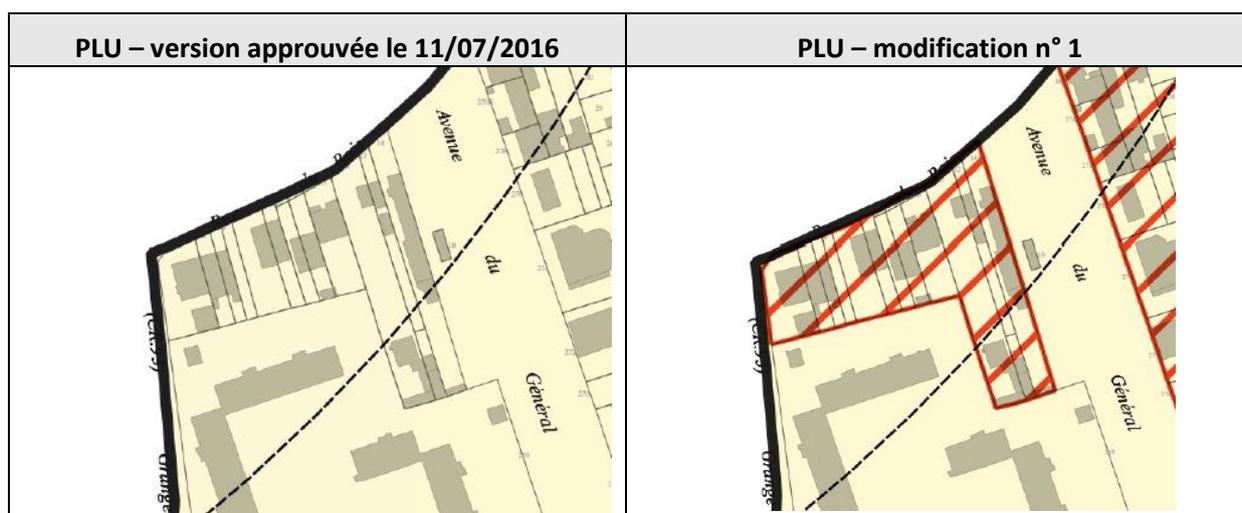
La hauteur sur les parcelles situées entre le n° 258 et le n° 282 de l'avenue du Général de Gaulle est désormais limitée à 18 m afin de réduire l'impact visuel et les ombres portées sur la rue du Pré-Lamartine. L'îlot constitué de trois parcelles sur la rue Lamartine, entre l'avenue du Général de Gaulle et les hachures bleues sont limitées à une hauteur de 15 m (hachures orange) afin de conserver une hauteur cohérente de 15 m le long de la rue du côté des numéros impairs.



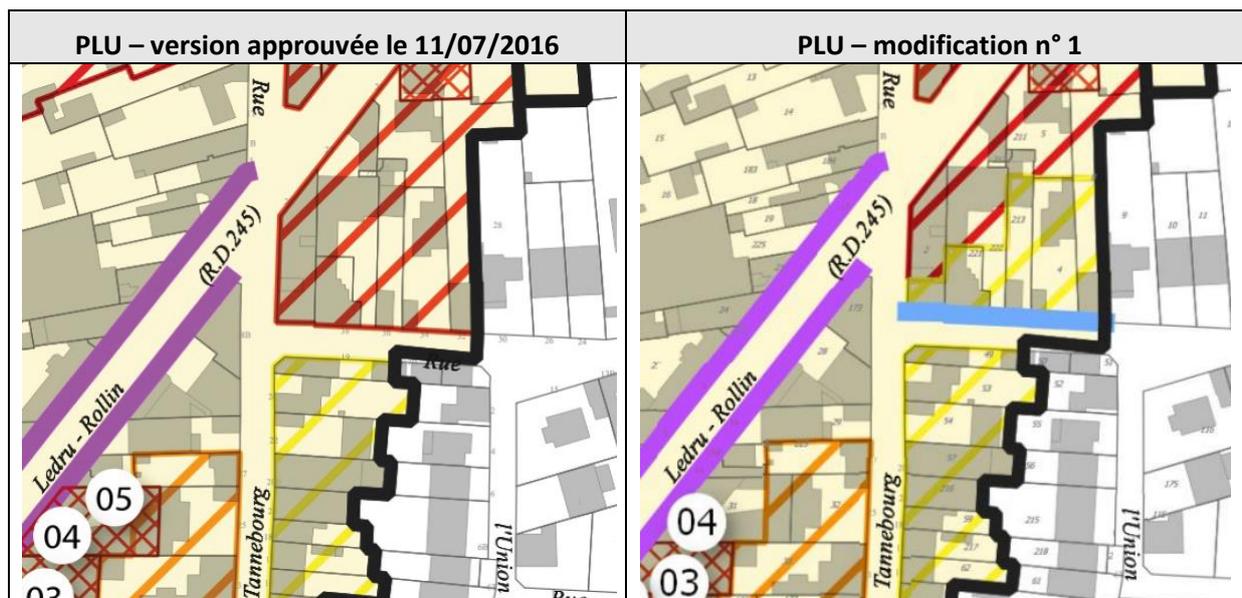
Dans la continuité, il est également ajouté des hachures rouges limitant la hauteur à 18 m sur le côté pair de l'avenue du Général de Gaulle entre les n° 240 et 252 afin d'avoir la même hauteur tout le long de l'axe entre le rond-point du Général Leclerc et la commune de Fontenay-sous-Bois.



Vu la largeur de la rue du Bois des Joncs Marins, une disposition graphique limitant la hauteur à 18 m (hachures rouges) est ajoutée sur la rue entre les n° 2 et n° 14.

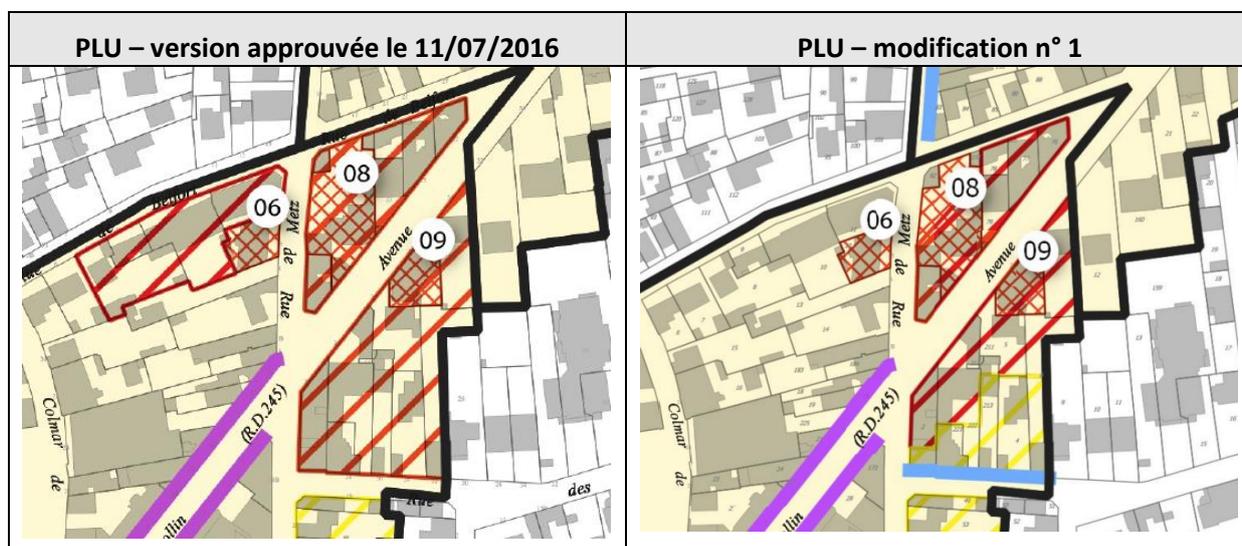


Afin de conserver une transition douce de hauteurs entre la place Robert Belvaux et les zones pavillonnaires, une prescription graphique limitant la hauteur à 12 m (hachures jaunes) est ajoutée sur la rue des Cémonceaux en zone URa du côté des numéros pairs, en cohérence avec le côté des numéros impairs déjà en hachuré jaune.



- **SUPPRIMER CERTAINES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DE HAUTEUR**

Avec l'intégration d'une règle de prospect en zone URa, certaines dispositions graphiques de hauteur n'ont plus d'utilité. Cela concerne les rues suivantes : rue des Cémonceaux, rue de Metz, rue de Belfort, rue Pierre Curie, rue Lamartine et rue de la Croix d'Eau.





## 2. AMELIORER L'INSERTION URBAINE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Afin que les nouvelles constructions s'intègrent toujours mieux dans le tissu urbain existant, les évolutions suivantes sont apportées au règlement et au plan 5.b. des prescriptions graphiques :

### Règlement

- **ADAPTER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE EN FONCTION DES CONSTRUCTIONS VOISINES**

Dans la version du PLU approuvée en juillet 2016, aucune règle ne permettait d'adapter l'implantation de la construction par rapport à l'alignement (article 6) en fonction des constructions contigües. Il s'agissait d'un oubli qui dans certains cas pouvait entraîner une mauvaise insertion des nouveaux projets dans le tissu urbain existant. Un nouvel article a donc été ajouté dans les zones UR, UH et UA :

**6.2.1. Une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.1 sera acceptée voire imposée si le projet est contigüe d'une ou des constructions implantée(s) en recul par rapport à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement en recul, les bandes de constructibilité se calculeront depuis la marge de recul autorisée.**

Et dans la zone UE :

6.2.1. Une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.1 sera acceptée voire imposée si le projet est contigüe d'une ou des constructions implantée(s) à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement à l'alignement, les bandes de constructibilité se calculeront depuis l'alignement.

Et dans la zone UM :

6.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement, les surélévations pourront être acceptées si la construction est contigüe de part et d'autre à des constructions implantées à l'alignement. Les bandes de constructibilité se calculeront alors depuis l'alignement. En cas d'extensions, celles-ci devront respecter l'implantation exigée à l'article 6.1.

• **TRAVAILLER LE RENDU ARCHITECTURAL DES PROJETS**

Pour les grands projets avec une longue façade sur rue, le traitement séquentiel de la façade est renforcé et une demande en termes de percées visuelles vers le cœur d'îlot est intégrée afin d'améliorer la vision du projet depuis l'espace public et créer l'impression de plusieurs projets imbriqués plutôt qu'un seul (hors zone UL).

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être recherché lorsque le linéaire de façade dépasse 30 m (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.	11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être <u>réalisé</u> lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.  <u>Des percées visuelles vers le cœur d'îlot devront être proposées lorsque la façade d'une construction dépasse 40 mètres de longueur.</u>

Afin de pouvoir mieux animer les façades implantées à l'alignement via des surplombs ou des décrochés, la rédaction de l'article 6.1.2. a été améliorée.

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
6.1.2. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.	6.1.2. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation <u>d'avancés</u> ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. <u>En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra être supérieur à 0,30 mètre de saillie</u>

	<u>sans création de surface (bow-window interdit). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.</u>
--	--

• **AMELIORER LE CONFORT DES HABITANTS**

Dans les zones denses UR, UA, UH et UE, pour réduire le vis-à-vis entre deux constructions se faisant face et ayant des baies et pour réduire les ombres portées du bâtiment le plus haut sur le second bâtiment, la distance entre deux constructions sur une même parcelle (article 8) est augmentée en fonction de la hauteur du bâtiment situé en second rang.

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 mètres en cas de baies,</li> <li>• 4 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.</li> </ul>	<p>8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.</u></li> <li>• <u>5 mètres</u> en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.</li> </ul>

Afin de rendre aménageable des combles existants pour un pavillon implanté sur la limite de fond de parcelle sans modifier la hauteur du faîtage, une règle est ajoutée à l'article 10 en zone UM et UB.

10.4. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, une modification de la pente du toit pourra être autorisée à condition de ne pas changer la hauteur du faîtage et du pignon visible sur la limite de propriété en fond de parcelle et à condition que le toit après travaux ait toujours une pente minimale de 5 %, toiture-terrasse exclue.

• **CONSERVER DES BORDS DE MARNE VERDOYANTS ET AERES**

En zone UB, les constructions pouvaient s’implanter sur les limites séparatives latérales dans la bande de 15 m comptée depuis l’alignement en fonction de la largeur du terrain.

Avec la disparition des surfaces minimales de terrain constructible (loi ALUR), la division de grands terrains avec la construction de pavillons implantés sur les deux limites séparatives latérales risque de se généraliser, supprimant du même fait les percées visuelles vers les fonds de jardins arborés.

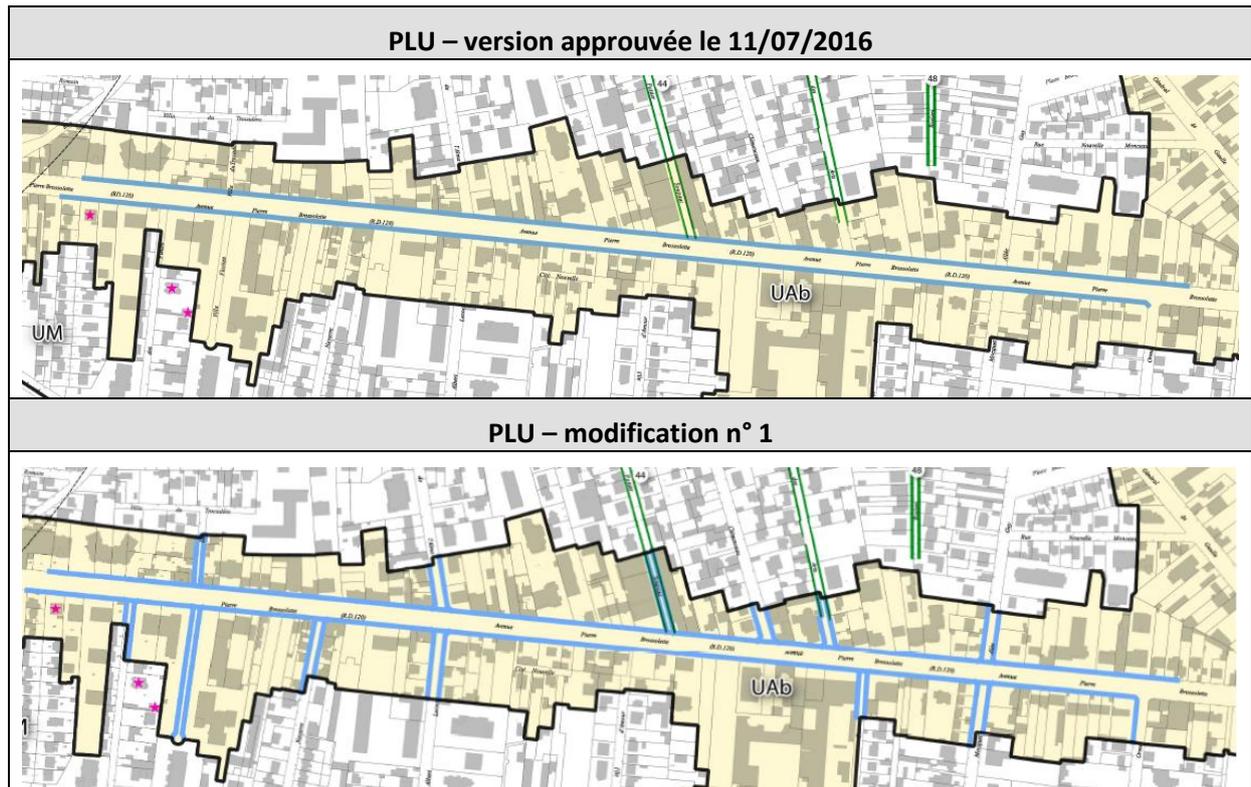
Il a donc été décidé de revoir à la baisse la règle d’implantation en fonction de la largeur du terrain.

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l’article 6.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.</li> <li>• Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 12 et 18 mètres : les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale.</li> <li>• Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 18 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.</li> </ul>	<p>7.1.2. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l’article 6.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à <b>9 mètres</b> : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.</li> <li>• Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre <b>9 et 15 mètres</b> : les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale.</li> <li>• Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à <b>15 mètres</b> : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.</li> </ul>

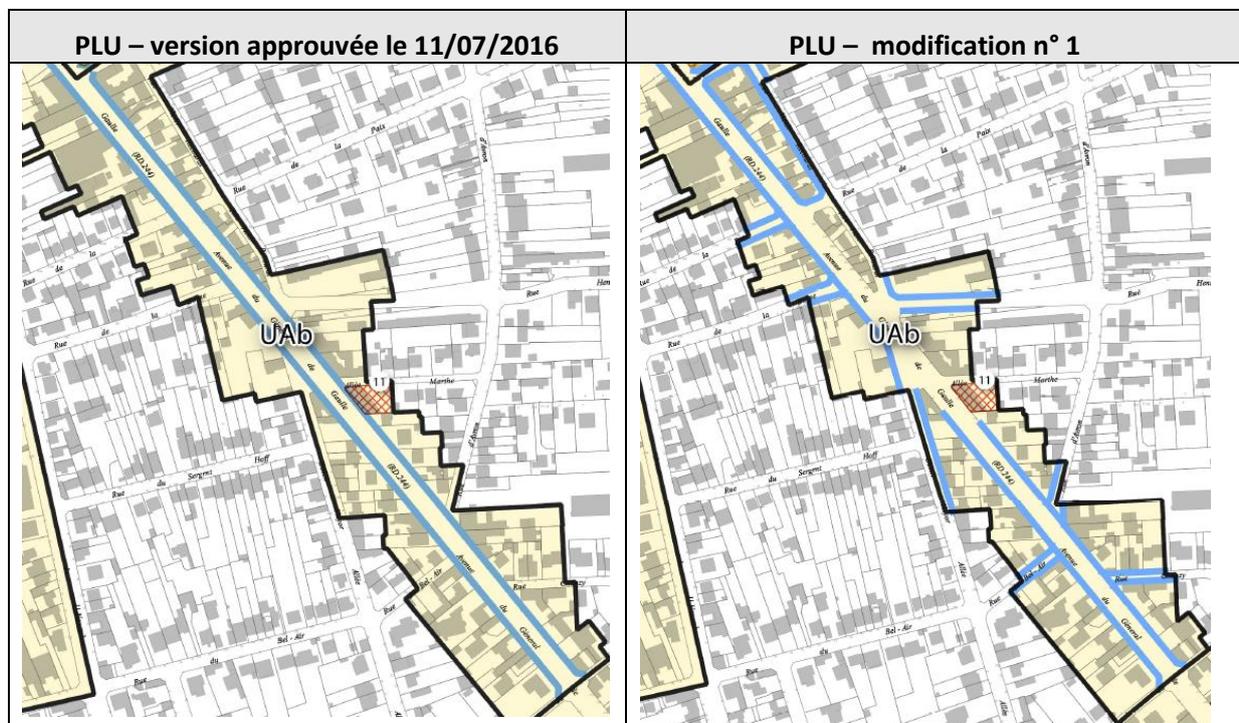
Plan 5.b. des prescriptions graphiques

• **EXIGER UNE IMPLANTATION EN REcul DE L’ALIGNEMENT POUR S’ADAPTER AU TISSU EXISTANT**

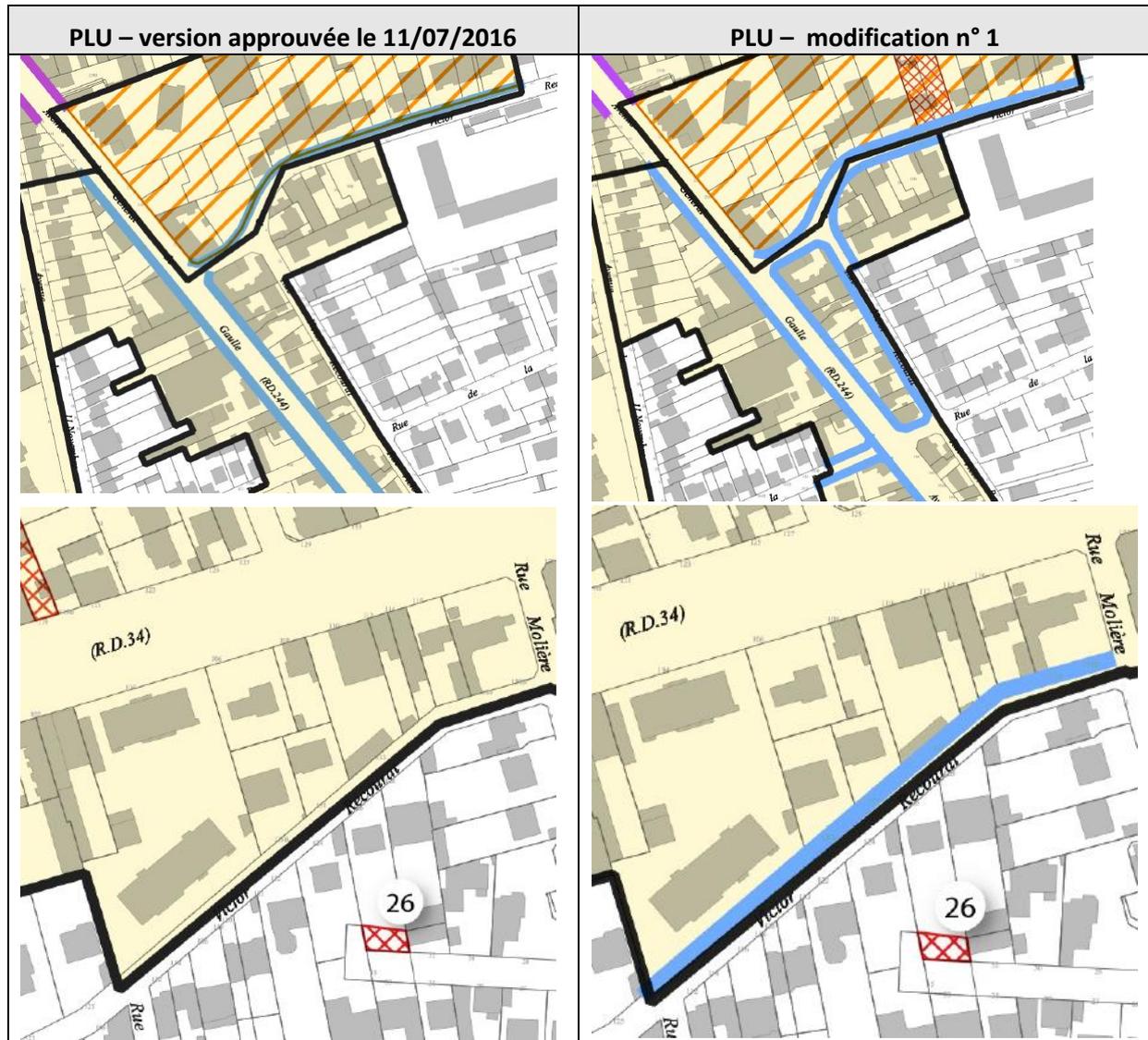
Le tronçon central de l’avenue Pierre Brossolette est exigé en recul (linéaire bleu sur le plan 5.b.). Or ce linéaire bleu n’a pas été poursuivi dans les rues perpendiculaires ce qui oblige de fait, vu la règle générale en UAb, une implantation des constructions à l’alignement. Or ces rues deviennent au bout de quelques mètres en zone UM où l’implantation est de nouveau en recul. Il s’agit évidemment d’un oubli. Un linéaire bleu est donc ajouté dans l’ensemble de ces rues pour conserver une cohérence d’implantation du bâti entre l’avenue Pierre Brossolette et les zones UM.



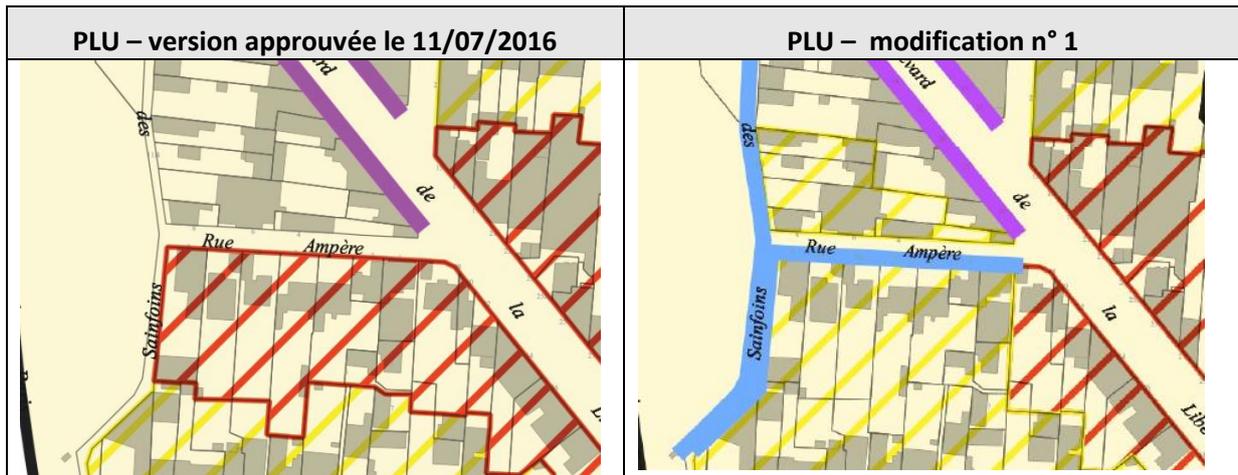
De la même façon, cet oubli se retrouve sur les rues perpendiculaires au tronçon de l’avenue du Général de Gaulle où l’implantation des constructions est exigée en recul de l’alignement.



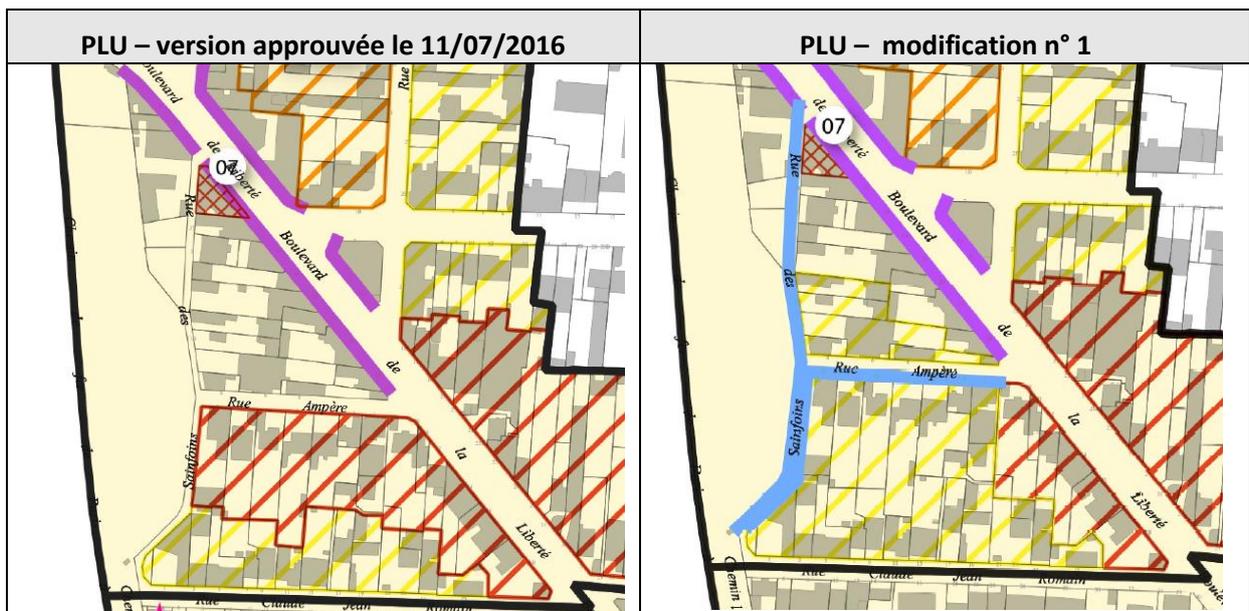
La rue Victor Recourat est divisée entre différentes zones : en UAa (linéaire bleu exigeant une implantation en recul), en UAb (implantation à l’alignement) et en UM (implantation en recul). Afin de conserver une cohérence d’implantation bâtie sur l’ensemble de la rue, des linéaires bleus sont ajoutés en zone UAb pour avoir une implantation en recul tout le long de la voie.



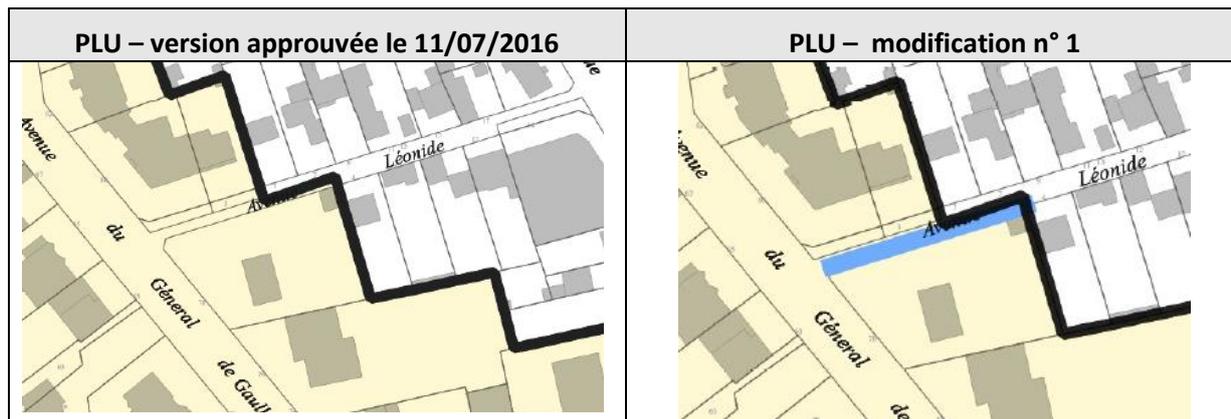
Sur la rue Ampère, afin de conserver l’implantation actuelle et dégager les vues depuis l’espace public, une implantation en recul de l’alignement est exigée du côté des numéros impairs. Cela permettra également de limiter les ombres portées des bâtiments. Un linéaire bleu est ajouté sur le plan 5.b. A l’inverse, l’implantation est maintenue à l’alignement du côté des n° pairs afin de s’adapter au parcellaire.



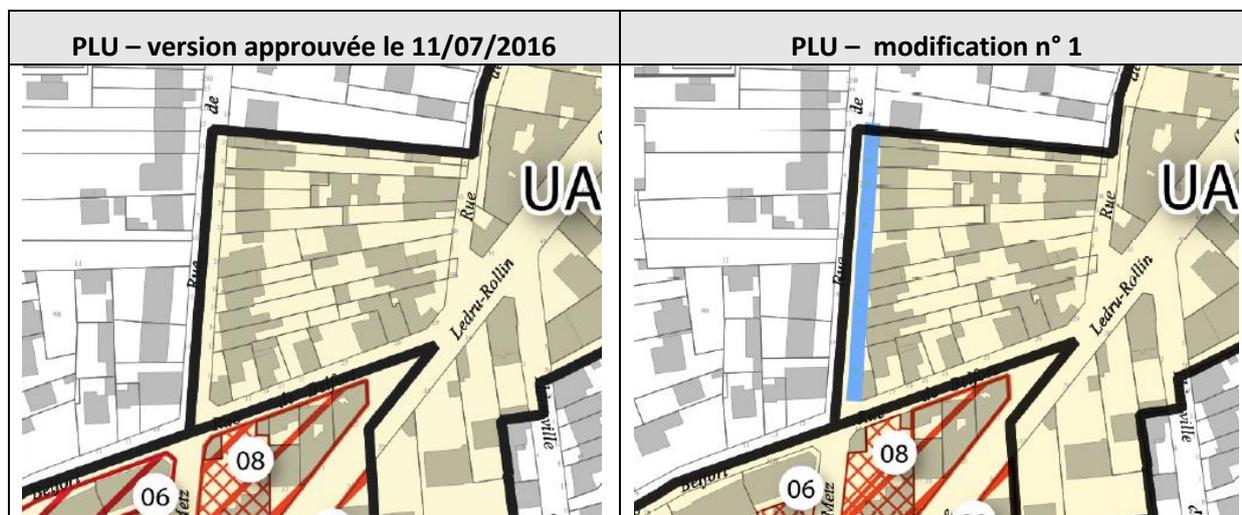
La rue des Sainfoins étant très étroite, et afin de limiter le sentiment d’étouffement depuis l’espace public, les constructions devront s’implanter avec un recul de 5 m depuis l’alignement. Un linéaire bleu est ajouté sur le plan 5.b.



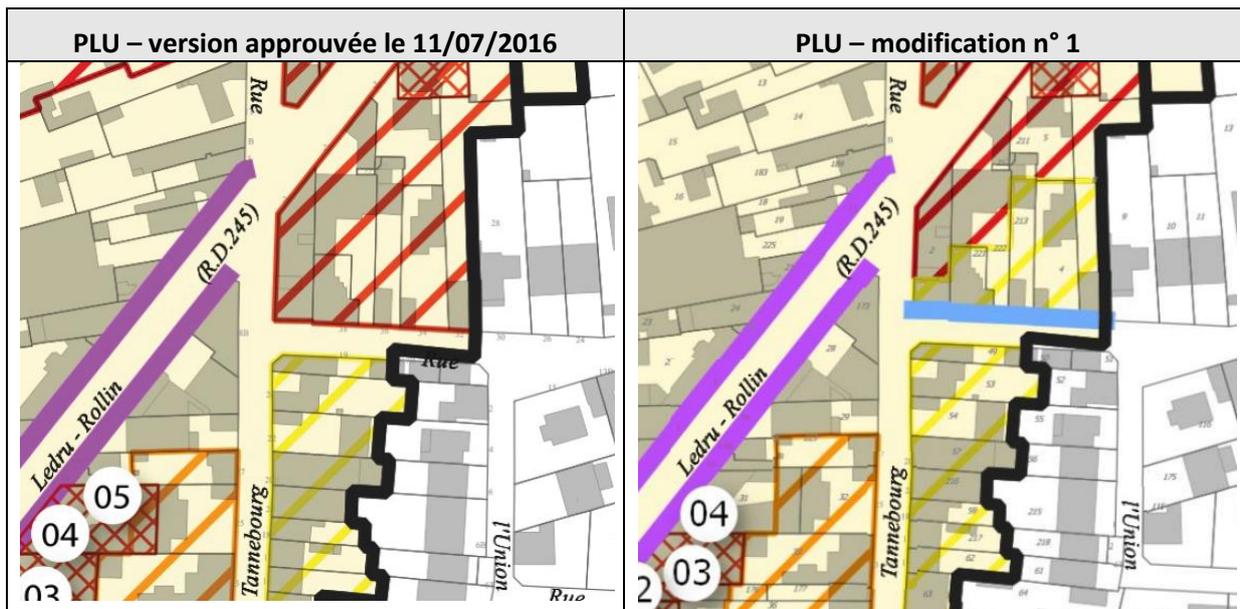
La majorité de la rue Léonide est située en zone UM où l’implantation est exigée en recul de l’alignement. Un linéaire bleu est ajouté le long de la parcelle AJ 64 pour conserver une implantation cohérente tout le long de la rue, d’autant que la construction du côté opposé est également en recul.



Sur la portion de la rue de Metz située en zone UAb, un linéaire bleu est ajouté afin d'exiger une implantation en recul de l'alignement. Cela permettra de conserver une cohérence d'implantation avec le côté des numéros pairs et le reste de la rue en zone UM.

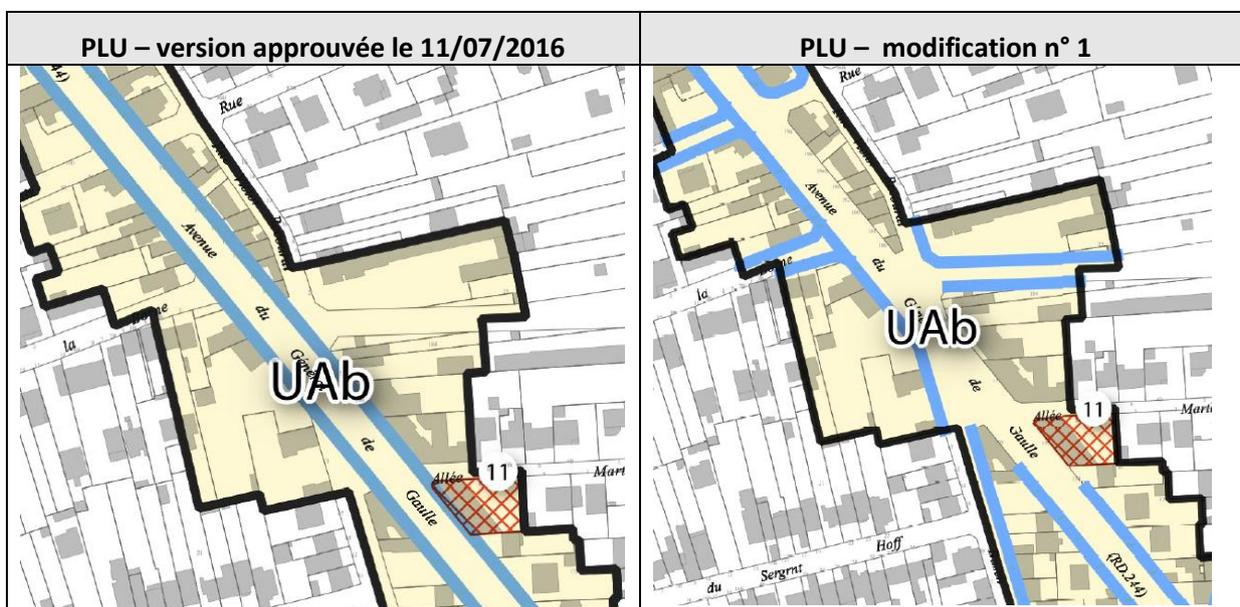


Un linéaire bleu est ajouté sur la rue des Cémonceaux en zone URa du côté des numéros pairs afin d'exiger une implantation en recul de 5 mètres minimum et ainsi conserver une cohérence d'implantation avec le reste de la rue située en zone UM.



- **S'ADAPTER AU TISSU EXISTANT**

Le tronçon de l'avenue du Général de Gaulle situé entre le centre-ville et le rond-point du Général Leclerc est exigé avec une implantation en recul de l'alignement. Cependant, cela ne semble pas pertinent de maintenir cette obligation sur l'ensemble du tronçon alors que certaines séquences sont actuellement à l'alignement. Le linéaire bleu est donc légèrement modifié pour s'adapter au contexte existant et ne pas limiter la constructibilité de certaines parcelles.



### 3. PRESERVER DAVANTAGE L'ENVIRONNEMENT

Dans l'axe 4 du PADD, il est indiqué l'objectif suivant : « *Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales en adéquation avec les préconisations du schéma pluvial du Val-de-Marne.* »

Dans cette optique, il a été décidé d'apporter les modifications suivantes :

#### Règlement

- **REVOIR ET SIMPLIFIER LES COEFFICIENTS DE BIOTOPE**

Cette modification s'applique sur toutes les zones urbaines afin de favoriser le développement d'espaces verts et notamment d'espaces verts de pleine terre (hors zone UL).

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>13.1.2 L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,2 pour les espaces verts de pleine terre,</li> <li>• 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre,</li> <li>• 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées,</li> <li>• 0,4 pour les toitures végétalisées,</li> <li>• 0,3 pour les parcs de stationnement perméables,</li> <li>• 0,2 pour les surfaces de murs végétalisés.</li> </ul>	<p>13.1.2 L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>1</u> pour les espaces verts de pleine terre,</li> <li>• <u>0,5</u> pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre,</li> <li>• <u>0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les parcs de stationnement perméables et les surfaces de murs végétalisés.</u></li> </ul>

- **EXIGER DAVANTAGE D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE**

#### En zone UR

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>13.1.2. En URa, hors terrains situés à l'angle de plusieurs voies pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 15% de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts complémentaires.</p> <p>En URb :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les constructions à usage</li> </ul>	<p>13.1.2. En URa, <del>hors terrains situés à l'angle de plusieurs voies pour lesquels il n'est pas fixé de règles,</del> 15% <u>minimum</u> de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts <u>de pleine terre</u>.</p> <p>En URb :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les constructions à usage</li> </ul>

<p>d'activité, 15% de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts complémentaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage d'habitation, 40% de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20% en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>▪ 20% en espaces verts complémentaires.</li> </ul> </li> </ul>	<p>d'activité, 15% <u>minimum</u> de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts <u>de pleine terre</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage d'habitation, 40% <u>minimum</u> de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>25% minimum</u> en espaces verts de pleine terre ;</li> <li>▪ <u>15%</u> en espaces verts complémentaires.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

En zone UH

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>13.1.2. Hors terrains situés à l'angle de plusieurs voies pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 15% de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts complémentaires.</p>	<p>13.1.2. Hors terrains situés à l'angle de plusieurs voies pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 15% <u>minimum</u> de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts <u>de pleine terre</u>.</p>

En zone UA

PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>13.1.2. 30% de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% en espaces verts de <b>pleine terre</b> ;</li> <li>• 20% en espaces verts <b>complémentaires</b>.</li> </ul> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le ratio est ramené à 15% de la surface de la parcelle traitée en espaces verts complémentaires.</p>	<p>13.1.2. 30% <u>minimum</u> de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>20% minimum</u> en espaces verts de <b>pleine terre</b> ;</li> <li>• <u>10%</u> en espaces verts <b>complémentaires</b>.</li> </ul> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, <u>15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre</u>.</p>

En zone UE

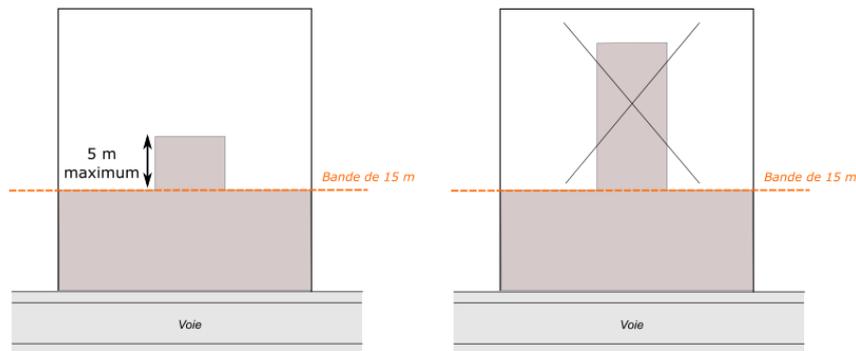
PLU – version approuvée le 11/07/2016	PLU – nouvelle rédaction modification n° 1
<p>13.1.2. 40% de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% en espaces verts de <b>pleine terre</b> ;</li> </ul>	<p>13.1.2. 40% <u>minimum</u> de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>25% minimum</u> en espaces verts de</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% en espaces verts complémentaires.</li> </ul> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le ratio est ramené à 15% de la surface de la parcelle traitée en espaces verts complémentaires.</p>	<p><b>pleine terre ;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15%</b> en espaces verts complémentaires.</li> </ul> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, <u>15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.</u></p>
---	---

- **LIMITER LES BATIMENTS QUI S'ENFONCENT VERS LE CŒUR D'ÎLOT**

Pour cela, une nouvelle règle est intégrée dans les zones UR, UH, UA, UE, UM et UB à l'article 7 :

7.1.3. Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul exigée au plan 5.b., les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



#### 4. METTRE A JOUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés suivants sont supprimés car les immeubles correspondants ont déjà été acquis en vue de faire du logement social :

- ER n° 5 : 12 avenue Ledru Rollin
- ER n° 14 : 12 rue des Bords de Marne
- ER n° 23 : 12 rue de la Marne.

Un nouvel emplacement réservé est inscrit (n° 50) en vue de réaliser un équipement public. Il s'agit des parcelles sises 40 boulevard d'Alsace Lorraine et 37 et 39 rue Victor Recourat.

Au sein du règlement, le tableau des emplacements réservés est donc ainsi modifié :

**Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logements au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme**

N° carte	adresse	affectation	Bénéficiaire
1	12 place Robert Belvaux	Logements sociaux	Commune
2	14 place Robert Belvaux	Logements sociaux	Commune
3	8 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
4	10 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
<del>5</del>	<del>12 avenue Ledru Rollin</del>	<del>Logements sociaux</del>	<del>Commune</del>
6	5 avenue de Metz	Logements sociaux	Commune
7	10 avenue de la Liberté	Logements sociaux	Commune
8	21 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
9	28 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
10	148 avenue du Gal de Gaulle	Logements sociaux	Commune
11	176 avenue du Gal de Gaulle	Logements sociaux	Commune
12	167 avenue du Maréchal Joffre	Logements sociaux	Commune
13	1 villa Lesueur	Logements sociaux	Commune
<del>14</del>	<del>12 rue des Bords de Marne</del>	<del>Logements sociaux</del>	<del>Commune</del>
15	16 quai de l'Argonne	Logements sociaux	Commune
16	93 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
17	130 rue du 8 mai 1945	Logements sociaux	Commune
18	136 boulevard d'Alsace Lorraine	Logements sociaux	Commune
19	57 avenue Gabriel Péri	Logements sociaux	Commune
20	71 bis avenue G. Clémenceau	Logements sociaux	Commune
21	195 avenue Pierre Brossolette	Logements sociaux	Commune
22	37 rue de l'Yser	Logements sociaux	Commune
<del>23</del>	<del>12 rue de la Marne</del>	<del>Logements sociaux</del>	<del>Commune</del>

**Emplacements réservés pour installation d'intérêt général au titre du L.151-41-2° du Code de l'Urbanisme**

N° carte	adresse	affectation	Bénéficiaire
24	6 rue Jules Ferry 111 boulevard d'Alsace Lorraine 107 boulevard d'Alsace Lorraine 4 rue Jules Ferry 105 boulevard d'Alsace Lorraine	agrandissement école Jules Ferry	Commune
25	119 boulevard d'Alsace Lorraine 6 avenue Gallieni	agrandissement de la crèche des Petits Joncs	Commune
50	<del>40 boulevard d'Alsace Lorraine</del> <del>37 rue Victor Recourat</del> <del>39 rue Victor Recourat</del>	Equipement public	Commune

Et le plan de zonage est ainsi modifié :





## 5. CORRECTIONS MINEURES ET ERREURS MATERIELLES

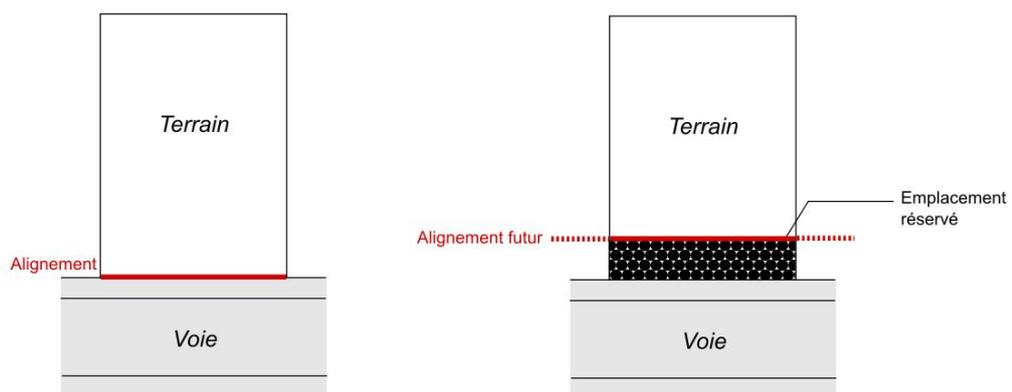
- **LEXIQUE**

p. 16 :

Dans la définition d’alignement, il est précisé comment sont calculés les élargissements de voie en cas d’emplacement réservé.

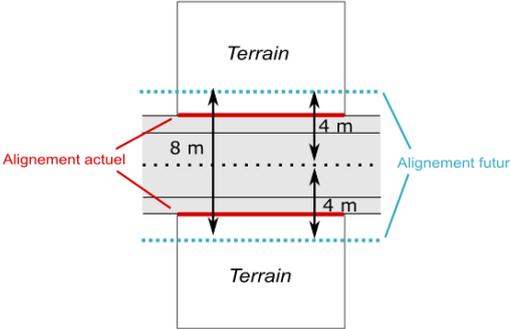
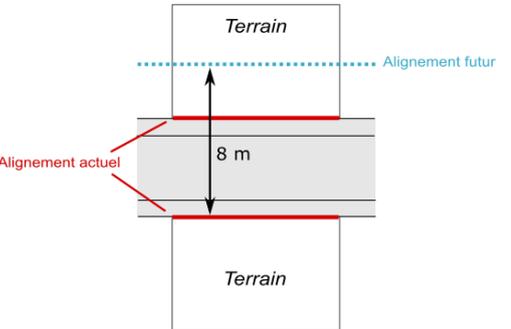
### Alignement

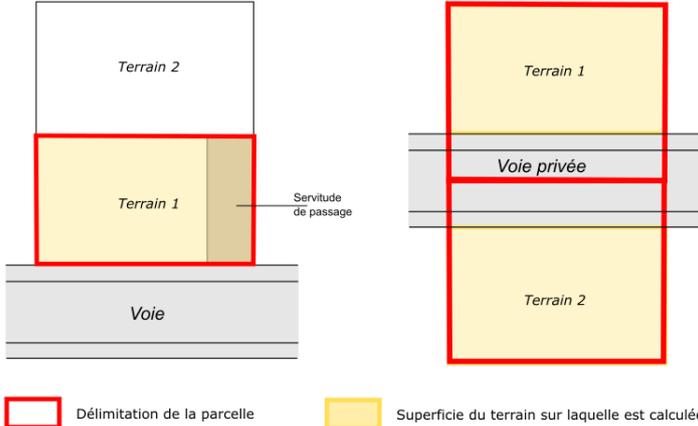
C’est la limite commune d’un fond privé et du domaine public ou d’un fond privé et d’une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu’il n’est pas prévu d’élargissement de la voie, il s’agit de l’alignement actuel. Lorsqu’il est prévu un élargissement de la voie, il s’agit de l’alignement futur. Dans ce cas, l’élargissement est représenté sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant au titre V du présent règlement.

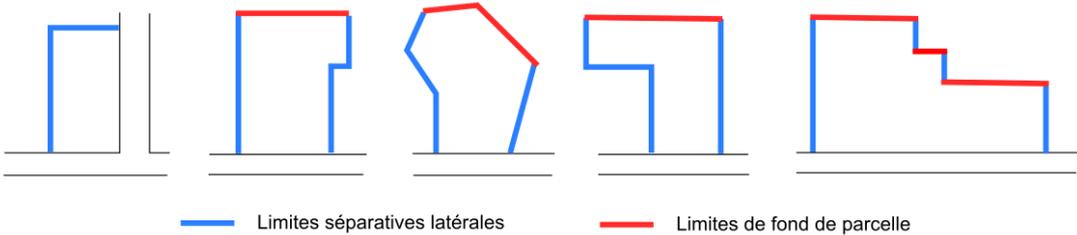
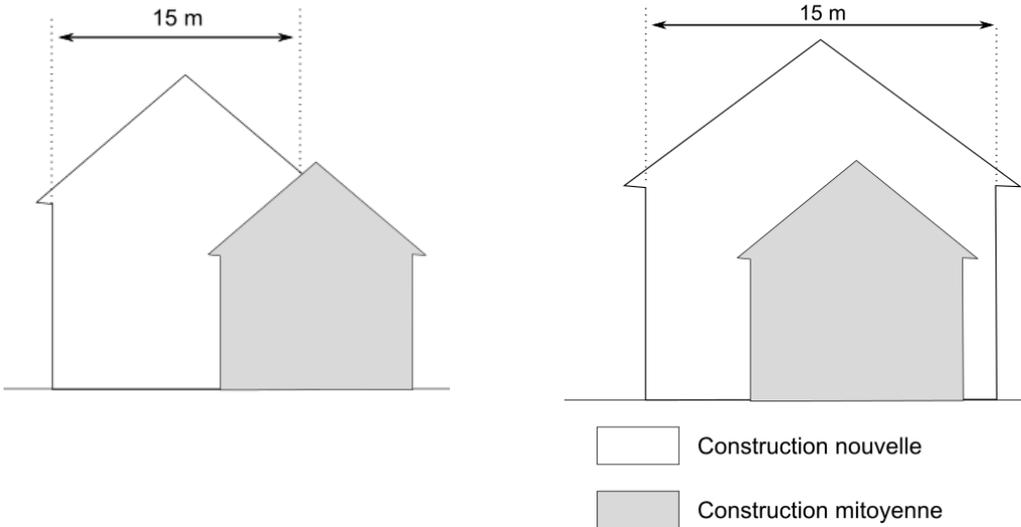


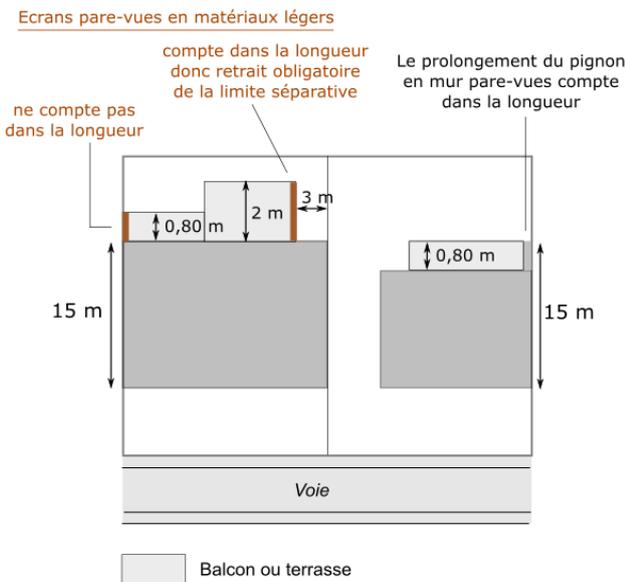
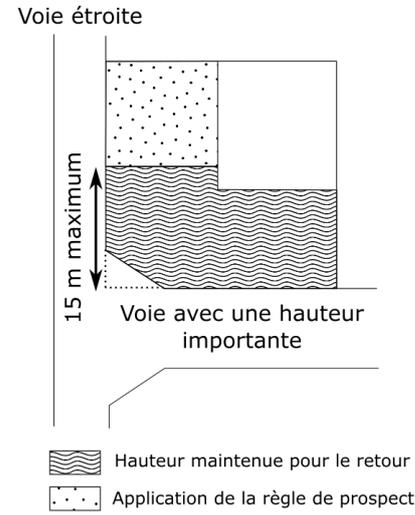
Pour les voies concernées par un emplacement réservé au titre de l’élargissement de la voie à 8 mètres indiqué sur le plan 5.b des prescriptions graphiques, le point de départ de l’élargissement se situe à l’axe de la voie de sorte que l’élargissement atteigne 4 m de chaque côté de la voie.

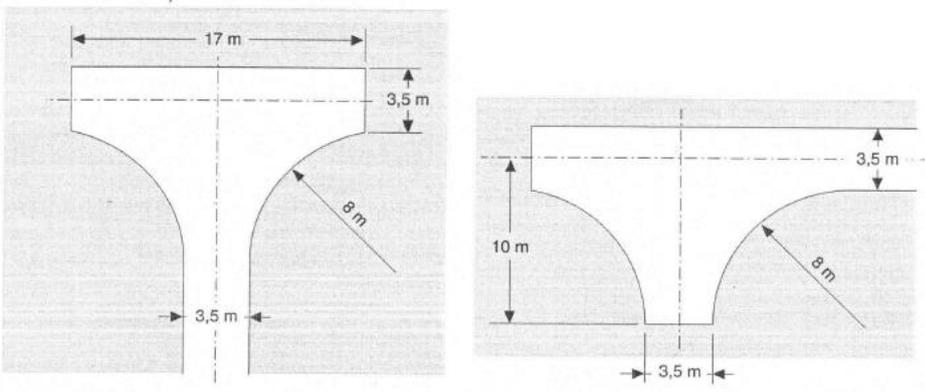
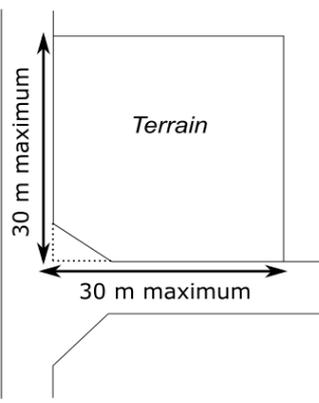
Lorsque l’élargissement ne concerne qu’un côté de la rue, le calcul se fait à partir de

	<p><u>l'alignement opposé.</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>1er cas : Nouvel alignement des deux côtés de la voie</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>2ème cas : Nouvel alignement d'un seul côté de la voie</p>  </div> </div>
<p><u>p. 17 :</u></p>	<p>Améliorer la définition d'une annexe en limitant la superficie et la hauteur.</p> <p><b>Annexe</b></p> <p>Sont considérées comme des annexes, les constructions <u>d'une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m</u> implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;</li> <li>- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;</li> <li>- ne pas être contiguës à une construction principale.</li> </ul> <p>En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.</p> <p>Il sera autorisé au maximum une annexe par construction à usage d'habitation.</p> <p>Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.</p> <p>Les annexes <del>d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> pourront être implantées au-delà de la bande de constructibilité en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle. <u>Dans ce cas</u>, le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.</p>
<p><u>p. 19 :</u></p>	<p>Compléter la définition d'emprise publique au titre de l'article 6.</p> <p><b>Emprise publique</b></p> <p>Les emprises publiques sont constituées par les emprises ferroviaires, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial. <u>Au titre de l'article 6 du règlement, les emprises publiques doivent être ouvertes à la circulation automobile. Ainsi, l'implantation des constructions ne pourra être calculée depuis les mails ou les parcs.</u></p>

<p><u>p. 19 :</u></p>	<p>Préciser comment est calculée l’emprise au sol en cas de servitude de passage aménagée sur son terrain et en cas de voie privée. La référence à la définition du PPRI est supprimée pour éviter toute ambiguïté d’interprétation.</p> <p><b>Emprise au sol</b></p> <p>L’emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriel. Sont également exclus du calcul de l’emprise au sol, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.</p> <p><u>Dans le cas d’une voie privée, l’emprise au sol du bâtiment est calculée sur la surface de terrain déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).</u></p> <p><u>Dans le cas d’une servitude de passage aménagée sur son terrain, l’emprise au sol du bâtiment est calculée sur l’ensemble de la parcelle, périmètre de la servitude compris.</u></p>  <p><del>En zone inondable, ne sont pas pris en compte dans le calcul de l’emprise au sol, tous bâtiments ou parties de bâtiment construits au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (P.H.E.C.) sur une structure de type pilotis ou en encorbellement, ne portant pas atteinte aux capacités d’écoulement et de stockage des eaux.</del></p>
<p><u>p. 20 :</u></p>	<p>Définir l’épaisseur minimale de la terre végétale au-dessus des parkings enterrés.</p> <p><b>Espace vert</b></p> <p>Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat <u>d’une épaisseur de 50 cm minimum</u>. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.</p>
<p><u>p. 23 :</u></p>	<p>Compléter la définition de la limite de fond de parcelle, notamment pour les terrains en escaliers.</p> <p><b>Limite de fond de parcelle</b></p> <p>La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l’alignement et les limites</p>

	<p>séparatives latérales <u>située à l'opposée de la voie</u>. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales. <u>Dans le cas d'un terrain ayant plusieurs limites opposées à la voie, toute limite située entre l'alignement et la limite de fond de parcelle sera également considérée comme une limite de fond de parcelle.</u></p>  <p style="text-align: center;"> <span style="color: blue;">—</span> Limites séparatives latérales      <span style="color: red;">—</span> Limites de fond de parcelle     </p>
<p><u>p. 23 :</u></p>	<p>Pour éviter tout malentendu, la définition du pignon découvert est affiné avec un nouveau schéma :</p> <p><b>Pignon découvert</b></p> <p>Un pignon découvert en limite séparative est la longueur du mur pignon non dissimulé <del>partiellement</del> ou totalement par une construction mitoyenne située sur une parcelle voisine. Cette longueur se calcule au droit de chaque limite séparative.</p> <p>Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compris dans le calcul de la longueur du pignon découvert lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m ;</li> <li>- sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 0,80 m.</li> </ul> <p>Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la longueur du mur pignon découvert et ce quel que soit sa longueur.</p>  <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Construction nouvelle  <span style="background-color: grey; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Construction mitoyenne     </p>

	<p>Ecrans pare-vues en matériaux légers</p> <p>ne compte pas dans la longueur</p> <p>compte dans la longueur donc retrait obligatoire de la limite séparative</p> <p>Le prolongement du pignon en mur pare-vues compte dans la longueur</p>  <p>15 m</p> <p>0,80 m</p> <p>2 m</p> <p>3 m</p> <p>0,80 m</p> <p>15 m</p> <p>Voie</p> <p>Balcon ou terrasse</p>
<p>p. 24 :</p>	<p>Ajout de la définition de prospect avec un schéma précisant le point de départ du calcul de retour de bâtiment de 15 m autorisé.</p> <p><b>Prospect</b></p> <p><u>La règle de prospect permet de limiter la hauteur du vertical de façade sur rue en fonction de la largeur de la rue. Elle se calcule depuis l'alignement opposé.</u></p> <p><u>Pour les constructions à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies.</u></p>  <p>Voie étroite</p> <p>15 m maximum</p> <p>Voie avec une hauteur importante</p> <p>Hauteur maintenue pour le retour</p> <p>Application de la règle de prospect</p>
<p>p. 25 :</p>	<p>Les dimensions d'une raquette de retournement en cas de voie en impasse sont rajoutées.</p> <p><b>Raquette de retournement</b></p> <p><u>Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères dont les dimensions sont précisées sur le</u></p>

	<p><u>schéma ci-dessous :</u></p> 
<p><u>p. 26 :</u></p>	<p>La définition du terrain d'angle est améliorée.</p> <p><b>Terrain d'angle</b></p> <hr/> <p>Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum <u>et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 30 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.</u></p> 
<p><u>p. 28 :</u></p>	<p>Il est précisé dans la définition des terrasses, que les murs ou écrans pare-vues sont comptés dans la hauteur afin de ne pas augmenter encore davantage la perception des projets sur les limites séparatives latérales :</p> <p><b>Terrasse</b></p> <hr/> <p>Une terrasse est un élément architectural qui peut-être en rez-de-chaussée ou en étage construit en avancée de l'étage inférieur.</p> <p>Un mur ou écran pare-vue est obligatoire pour toutes les terrasses en étage et pour les terrasses en rez-de-chaussée d'une hauteur supérieure ou égale à 0,20 m par rapport au terrain naturel et ne respectant pas la distance minimale de 8 m par rapport aux limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle. <b>Les murs ou écrans pare-vue installés sur les toits terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.</b></p>

p. 28 : Ajout de la définition de « travaux d'amélioration ».

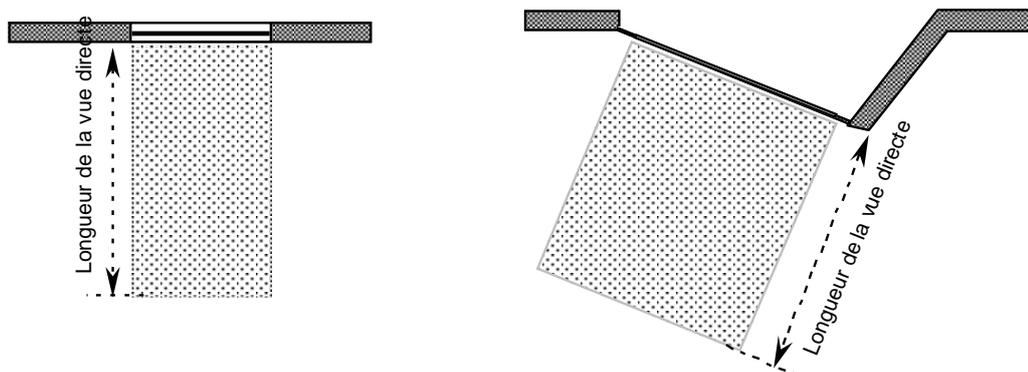
**Travaux d'amélioration**

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, des agrandissements (extensions et/ou surélévations) de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les surfaces de planchers créées soient inférieures ou égales à la moitié des surfaces de planchers des constructions avant agrandissements. Au delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves.

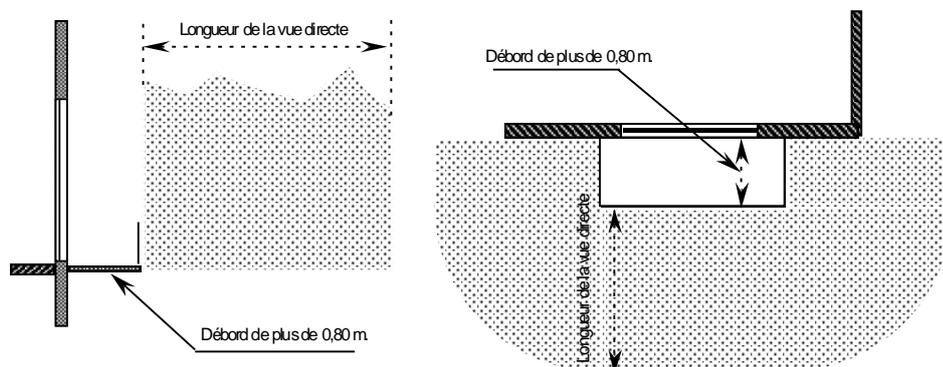
p. 30 : Ajout de compléments pour la définition des vues directes.

**Vues directes**

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

NOTA : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas

	considérés comme générant des vues au sens des articles 7 et 8 des différentes zones.
--	---

• **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

p. 32	<u>Préambule des zones :</u>
p. 72 p. 93 p. 113 p. 131	<p>Pour les zones impactées par le PPRI (zone UR, zone UA, zone UE, zone UM et zone UB), il est précisé que les hauteurs sont calculées à partir de la cote de crue et pas forcément de la cote PHEC comme il était indiqué dans la version approuvée le 11 juillet 2016. En effet, en cas de duplex (définition au titre du PPRI), ce sera la cote de 1924 + 0,20 m qui sera prise en compte et non la cote PHEC.</p> <p>Pour les zones denses (UR, UA et UE), il est également précisé que cette règle ne s'applique pas pour le calcul des règles de prospect.</p> <p><u>Zone UR, UA et UA</u></p> <p>Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote <u>de crue, exception faite de la hauteur limitée par rapport à l'alignement opposé (règle de prospect) qui se calcule depuis le terrain naturel.</u></p> <p><u>Zone UM et UB</u></p> <p>Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote <u>de crue.</u></p>
p. 34 p. 54 p. 74 p. 95 p. 114 p. 132	<p><u>Article 3 :</u></p> <p>Pour toutes les zones urbaines (hors UL), au niveau des accès, il est ajouté l'élément suivant :</p> <p>3.3 Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum <u>au niveau du terrain naturel.</u></p>
p. 36 p. 76 p. 97 p. 117 p. 135	<p><u>Article 6 :</u></p> <p>Il est précisé que pour les constructions implantées en recul depuis l'alignement, le parking souterrain peut s'implanter dans la marge de recul.</p> <p>6.1.7. <u>Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux.</u></p>



<p>p.40 p.59 p.80 p.100 p.121 p.139</p>	<p>de la surface de plancher existante et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40% d'emprise au sol autorisés à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.</p> <p>Pour les constructions existantes dépassant l'emprise au sol maximale autorisée, il est décidé d'autoriser les surélévations dans la limite de l'emprise au sol maximale de la zone afin de limiter les bâtiments trop importants niveau volumétrie.</p> <p>9.3. <u>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de surélévation, celle-ci devra respecter l'emprise au sol maximale exigée à l'article 9.1. même si la construction existante avant travaux dépassait l'emprise au sol maximale.</u></p>
<p>p. 41 p. 60 p. 81 p. 101</p>	<p><u>Article 10 :</u></p> <p>Une précision est ajoutée pour les balcons au-delà de la bande de 15 m et au-delà de la hauteur maximale autorisée.</p> <p>10.1.5. Au-delà d'une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres indiquée au plan 5.b des prescriptions graphiques, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère, balcons exclus dans la limite d'une saillie de 2 m maximum <u>et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.</u></p>
<p>p. 48 p. 66 p. 87 p. 107 p. 126 p. 144</p>	<p><u>Article 12 :</u></p> <p>Ajout d'une norme pour les résidences neuves senior, ainsi qu'une nouvelle règle pour limiter le stationnement extérieur (Hors zone UL).</p> <p>- <u>Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.</u></p> <p><u>Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.</u></p> <p>Pour toutes les zones urbaines (hors zone UL), ajout de plusieurs précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dimensions des places de stationnement sont données hors poteaux</li> <li>- les cas où sont autorisées les places commandées</li> <li>- les exigences liées aux aires de stationnement dans une concession à long terme.</li> </ul> <p>12.4.3. Caractéristiques d'une place de stationnement : Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (<u>hors poteaux</u>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Longueur : 5,00 m</li> <li>• Largeur : 2,50 m.</li> </ul> <p>Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.</p> <p>12.4.4. <u>Les places commandées sont interdites pour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre,</u></li> <li>• <u>les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</u></li> </ul>

	<p><u>Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.</u></p> <p>12.4.4. Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de construction de places de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. <u>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.</u></p> <p>Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.</p>
<p>p. 68</p> <p>p. 90</p> <p>p. 110</p> <p>p. 129</p> <p>p. 148</p>	<p><u>Article 13 :</u></p> <p>Comme dans l'article 9, le terme « terrain situé à l'angle de deux voies » est remplacé par le terme « terrain d'angle ».</p> <p><u>Zone UH :</u></p> <p>13.1.2. Hors <u>terrains d'angle</u> pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.</p> <p><u>Zone UA, UE, UM et UB :</u></p> <p>Pour les <u>terrains d'angle</u>, (...) minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.</p>