Commune de Fontenay-sous-Bois

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative de la modification

Arrêté du Conseil de Territoire le :	Demande de cas par cas :	Enquête publique :	**Modification n°4 approuvée en Conseil de territoire le :**
17 janvier 2022	24 janvier 2022 Notification personnes publics associées : 27 janvier 2022	Du 25 avril 2022 au 25 mai 2022	

Sommaire

1 Préambule 3
2 Les objectifs de la modification 3
3 Détail des modifications et justifications 4
3.1. Préserver les objectifs de mixité 4
3.2. Poursuivre la qualité de l'insertion urbaine 5
3.3. Accompagner des projets urbains 15
3.4. Correction d'erreurs matérielles et reformulation 18

1 Préambule

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois a prescrit ***en janvier 2022*** une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois, document approuvé en Conseil municipal le 17 décembre 2015, modifié une première fois le 14 février 2018, une deuxième fois le 18 février 2019 et une troisième fois le 08 décembre 2020 en Conseil de Territoire.

La mise en œuvre de cette modification n°4 est la continuité des mises à jour réglementaires d'un territoire communal urbain en développement de la petite couronne avant la mise en place du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui pour rappel est en cours d'élaboration. En effet, le retour d'expérience de la modification n°3 nous a permis de mettre en lumière des subtilités du règlement à affiner et à compléter.
Cette modification n°4 consiste donc à maintenir les orientations définies dans le P.A.D.D., et plus particulièrement l'objectif de **« MAINTENIR ET AFFIRMER UNE QUALITE DE VIE QUOTIDIENNE »** en affinant ponctuellement la réglementation, dans une perspective d'équilibre et de cohérence du développement urbain en secteur de projet et sur le reste de la ville. La modification pourra également permettre de corriger des erreurs matérielles du P.L.U., dans le but d'améliorer la lisibilité du document et éviter toutes interprétations.

Les modifications relèvent bien du champ de la modification de droit commun, dans la mesure où :

• Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

• Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

• Elles 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 ;

• Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La présente procédure de modification a été prescrite par l'arrêté 2022-A-397 du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 17 janvier 2022. La mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU nécessite une saisine de la MRAe en tant qu'autorité environnementale pour une demande de cas par cas, une notification aux personnes publiques associées, l'ouverture d'une enquête publique et une délibération du Conseil Territorial pour approuver le dossier de modification.

A l'issue de la procédure, la présente note justificative sera annexée au dossier du PLU, de façon à actualiser les données du document.

2 Les objectifs de la modification

Cette nouvelle modification du P.L.U va essentiellement toucher les documents réglementaires, comme le zonage, le règlement et les annexes du règlement. L'ensemble de cette modification peut se synthétiser en 3 axes :

- **Préserver et affiner les objectifs de mixité ;**

Il s'agit ici de renforcer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (commerciale et typologie des logements) sur la commune.

- **Poursuivre le renforcement de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement urbain immédiat ;**

Il s'agit ici d'apporter une attention plus forte sur les secteurs situés en dehors du Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec un approfondissement de l'article 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) et de l'article 13 (espaces libres et plantations) sur le volet paysager.

- **Accompagner des projets urbains en cours de développement ou à venir ;**

Il s'agit ici d'accompagner des projets au regard de l'avancée des études sur certains secteurs.

Enfin, cette modification permettra également de corriger des erreurs matérielles.

3 Détail des modifications et justifications

3.1. Préserver les objectifs de mixité

3.1.1 Modification du secteur de mixité sociale

Dans le cadre de ses objectifs de mixité, la ville souhaite conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme, étendre la délimitation du secteur de mixité sociale et apporter des précisions sur la définition des catégories de logements à développer dans le pourcentage de la programmation immobilière à réaliser.

~~« Périmètres~~ Secteurs de mixité sociale

Au sein des ~~périmètres~~ secteurs de mixité sociale définis au *chapitre 2.4.5* des *Dispositions Générales* du présent règlement, et représentés dans les documents graphiques réglementaires du PLU, s'applique la règle suivante :

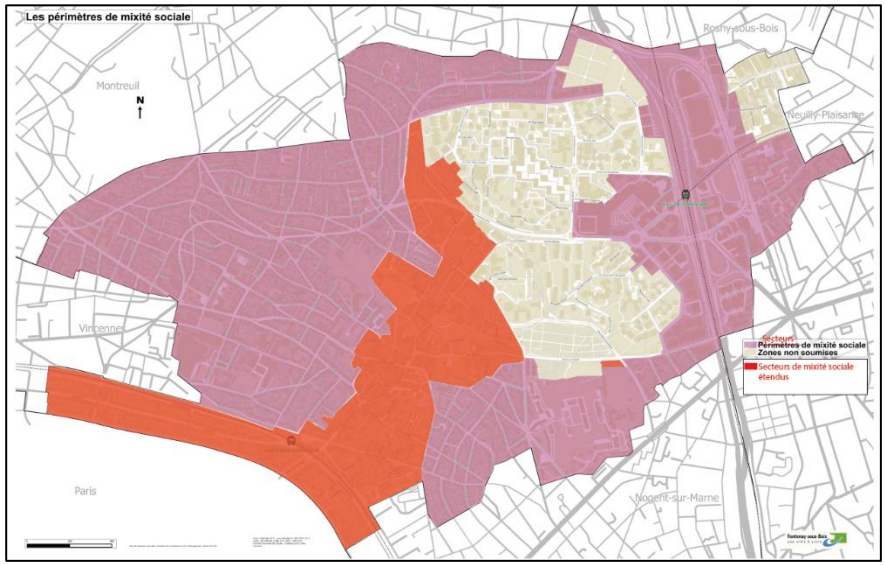
Pour tout programme de logements comportant entre 20 logements inclus et 30 logements inclus, ou comportant entre 1000 m² et 2000m² de surface de plancher, 50% des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux avec un dispositif pérenne supérieur à 30 ans, bénéficiant du concours de l'État.

Particularité : cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire.

Pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements, ou comportant plus de 2000 m² de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux avec un dispositif pérenne supérieur à 30 ans, bénéficiant du concours de l'État.

Dans tous les cas et afin de garantir la diversité des typologies de logements, la mono-typologie est interdite. »

Le secteur est étendu au reste de la ville hors ZUP et hors Alouettes EST qui a vocation à maintenir son tissu de PME :



Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 2 page11 et annexe secteur de mixité social

3.1.2 Ajout d'une prescription sur le parcours résidentiel

Dans le cadre de ses objectifs visant à répondre à la demande de logements familiaux, la ville souhaite favoriser la réalisation de logements de grande taille. A cet effet, la ville souhaite inscrire dans son règlement un pourcentage de logement avec une surface de plancher minimale à respecter :

Conditions relatives aux destinations des constructions de logements hors hébergement

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservis par

une entrée commune :

- 60% des logements minimum devront avoir une surface de plancher minimale de 65m².

- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Particularité : cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire.

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 2 page10

3.1.3 Modification du linéaire commercial

Dans le cadre de ses objectifs visant à maintenir une offre commerciale de proximité sur certains secteurs, la ville souhaite préciser la définition de son linéaire commercial, afin d'y inclure notamment le commerce de proximité :

Alignements commerciaux

En application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : en bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « Alignements commerciaux », le changement de destination des surfaces de commerce et d'activité à rez-de-chaussée sur rue est interdit.

Sur ces alignements commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés au commerce de détail et de proximité, ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage, ~~ainsi que leurs,~~ et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 01 page 09

3.2. Poursuivre la qualité de l'insertion urbaine

3.2.1 Modification de l'article 11

La ville dispose sur une partie de son territoire d'un site patrimonial remarquable (S.P.R) avec des prescriptions fortes sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France lors de l'instruction des dossiers. Or, pour les parties du territoire hors S.P.R, les prescriptions sont beaucoup moins fournies, ce qui induit un déséquilibre dans la qualité des insertions urbaines notamment en limite du périmètre SPR/hors SPR.

De plus, l'article 11 est détaillé dans chaque zone avec des variations très légères selon les zones.

La ville souhaite donc équilibrer les prescriptions hors S.P.R en ajoutant des nouvelles prescriptions dans cet article, tout en regroupant ces éléments dans l'unique article 11 général plutôt que dans chaque zone/secteur (hormis la zone UA très spécifique de l'ancien bourg).

Voici la nouvelle écriture de l'article 11 qui est proposée :

« La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel.

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

~~**Composition architecturale des constructions**~~

~~1 – Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :~~

- ~~Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;~~
- ~~Un corps de façade affirmant des rythmes verticaux ;~~

- ~~Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.~~

~~2 – La déclinaison d'un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition de l'architecture dominante du secteur, sans pour autant les copier, sera toutefois acceptée.~~

Chapitre 1 : Construction nouvelle

1 - Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le maintien de la configuration caractéristique du parcellaire ou de son évocation ;
- dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de faîtage (exception faite des toitures terrasses) ;
- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

2- Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3- Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur, sauf justification architecturale particulière et motivée. Particularité : cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire.

Chapitre 2 : Construction existantes

1- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2- Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

3- Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

4- Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

1- La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolée et individualise de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelée des hauteurs varié et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect de l'autonomie de la toiture d'origine qui conserve, en règle générale, un caractère dominant ;
- le maintien, dans la mesure du possible, du retrait par rapport à la limite séparative des lors que la construction d'origine est implantée en retrait

-

2- La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

  - le respect de l'orientation et le caractère du toit (croupe, queue de vache…) ;
  - la dimension des baies (hauteur, largeur, croisillons…) ;
  - les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit…) ;
  - reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor…).

○

3- Les motifs décoratifs, sculptes ou moulures doivent être conserves. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplaces à l'identique.

4- La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, pierre, bois) est maintenue apparente. Cette diversité est dans la mesure du possible rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits. Ces matériaux doivent être, le cas échéant, restaurés avec soin par gommage.

5- A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus, au mieux, à leur conception d'origine, par exemple par suppression d'adjonctions dommageables, d'ouvrages adventices (appentis, hangars…) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques…).

6- Dans le cas d'extension, la couverture doit, de préférence, être de même nature et de même couleur que celle de la construction existante conservée. Pour des extensions dont la toiture est à faible pente, et afin de ne pas modifier le volume initial, le zinc est recommandé.

7- Le coffre des volets roulants doit être intégré à la construction et ne pas être visible sur l'extérieur des façades.

Traitement de la toiture et des couvertures

1- La proportion des ouvertures de en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieur à celle des baies de la façade

Chapitre 3 : Traitement de la façade et du ravalement

~~1 – Le soubassement pourra se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres, servant visuellement de support aux fenêtres.~~

~~2 – Le corps de façade affirmera plutôt des rythmes verticaux, notamment au niveau des percements.~~

~~3 – Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades d'une même construction.~~

~~4 – Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments de modénature.~~

1- Le ravalement vise à la fois la sante et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

2-Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

3-Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.

4-Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

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

Chapitre 4 : Traitement du couronnement et de la toiture

1 – Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des

couvertures des constructions avoisinantes.

2 – Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton et le shingle.

3 – Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

4 – Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

5 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

6 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

7 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

8 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

9 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

10 – Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

11 – Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

12 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

Chapitre 5 : Clôtures

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture

9 – Dans tous les cas, les clôtures des parcelles de terrain donnant sur l'avenue des Marronniers et l'avenue des Charmes devront respecter les principes fixés par le schéma extrait du cahier des charges du lotissement du Bois, présenté dans l'annexe du règlement (pièce 4.6 du PLU).

Chapitre 6 : Devantures commerciales

~~L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions.~~

1- La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2- A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu a plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.

3- Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. A ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Chapitre 7 : Branchements et installations techniques

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Espaces Paysagers Protégés

Au sein des Espaces Paysagers Protégés représentés dans les documents graphiques réglementaires du PLU, les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum ~~de 25 cm~~ de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 5 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture. »

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 11 page 17

3.2.2 Modification de l'article 12

Le stationnement :

Il est ajouté les dimensions et normes à respecter pour les places de stationnement :

- Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Dans un souci de lisibilité, la ville a également souhaitée reformuler les normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles.

En effet, il sera plus cohérent pour l'instruction d'un dossier de classer les normes par Habitat (aidé ou non) et par hébergements ou résidences spécifiques (aidés ou non) :

A. Construction à destination d'habitation

A1. Construction de logements familiaux non financés par l'Etat

Véhicules motorisés

- 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.

Cycles

- Le stationnement de cycles doit être au minimum d'1,50 m² par logement, avec obligation d'être situé en rez-de-chaussée pour les nouvelles constructions de plus de 2 logements desservis par une entrée commune
- Le secteur de Plan Masse Val de Fontenay déroge à cet article. (Pièce 4.5 Annexe du règlement – Secteurs de Plan Masse – page 14 & 15)

A2 Constructions de logements familiaux locatifs financés par un prêt aidé de l'État, ~~Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et Résidences universitaires~~

Véhicules motorisés

- 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.
- Cycles
- Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.
- Particularité : dans un périmètre de 500 mètres autour des gares et stations de transport public guidé, il ne sera pas exigé de place de stationnement automobile par logement.
- ~~En dehors de ces périmètres de 500 mètres, il sera exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.~~
- A noter : la cartographie des périmètres de 500 m autour des gares et stations de transport public guidé est proposée en annexe du règlement (pièce 4.4 du PLU).
- **B. Constructions à destination d'hébergements ou de résidences spécifiques**
- **B1 Constructions d'hébergements ou de résidences spécifiques non financées par l'Etat**
- Véhicules motorisés
- Il doit être aménagé 1 place de stationnement automobile pour 5 unités.
- Cycles
- Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur
- **B2 Constructions d'hébergements ou de résidences spécifiques financées par un prêt aidé de l'Etat**
- Véhicules motorisés
- Il doit être aménagé 1 place de stationnement automobile pour 5 unités.
- Cycles
- Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.
- Particularité : dans un périmètre de 500 mètres autour des gares et stations de transport public guidé, il ne sera pas exigé de place de stationnement automobile par unité au sein des hébergements des personnes âgées et des résidences universitaires.

- A noter : la cartographie des périmètres de 500 m autour des gares et stations de transport public guidé est proposée en annexe du règlement (pièce 4.4 du PLU).
- ~~**Constructions à destination d'hébergement de foyer de travailleurs**~~
- ~~Véhicules motorisés~~
- ~~Il doit être aménagé 1 place de stationnement automobile pour 6 logements.~~
- ~~Cycles~~
- ~~Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.~~

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 12 page 23

3.2.3 Modification de l'article 13

Dans le cadre de son objectif visant à favoriser la biodiversité sur son territoire, la ville souhaite compléter les prescriptions relatives aux espaces libres et aux plantations.

Plusieurs modifications proposées vont dans le sens de préserver ou d'améliorer la qualité paysagère et la biodiversité dans le pourcentage d'espaces verts à maintenir à l'échelle de l'unité foncière. L'ensemble de ces prescriptions vont permettent d'améliorer la qualité de l'insertion urbaine des projets avec cette approche paysagère qui parfois fait défaut faute de prescription.

Voici la nouvelle proposition d'écriture :

« Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Dispositions générales et espaces libres

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualités.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs

repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés », la suppression d'arbres de haute tige est ~~autorisée~~ interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé.

Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés imposé les articles 13 des différentes zones.

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement publics. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 20/25cm.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, **un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone**, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un **coefficient de biotope** dont le détail est figuré dans le glossaire proposé en annexe du règlement (pièce 4.6 du PLU).

Par ailleurs, pour chaque zone, **un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone**, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les zones de carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLU.

Plantations

Les espèces locales, fruitières, mellifères et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement, avec une distance minimale de 2 mètres. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 20/25cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste

d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 9 du présent règlement.

Dans tous les cas, ~~le jardin en~~ les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- à minima une unité de plantation (définie en annexe) par tranche entamée de 10 m²,
- et à minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Surfaces	Arbre à petit développement	Arbre à moyen développement	Arbre à grand développement
< 50m²	1	X	X
De 50 à 99m²	2	X	X
De 100 à 200m²	4	1	X
> 200m²	X	1	1

- Une liste non exhaustive est en annexe

- ~~Pour une surface égale ou supérieure à 200 m² :~~
  - ~~1 arbre de grand développement par tranche de 100 m² ;~~
  - ~~ou 2 arbres de moyen développement par tranche de 100 m².~~
- ~~Pour une surface comprise entre 100 101 et 200m² :~~
  - ~~1 arbre de grand développement,~~
  - ~~ou 2 arbres de moyen développement,~~
  - ~~ou 4 arbres de petit développement,~~
  - ~~ou 5m² de massif arbustif.~~
- ~~Pour une surface comprise entre 50 et 100m²~~
  - ~~1 arbre de moyen développement,~~
  - ~~ou 2 arbres de petit développement,~~
  - ~~ou 2,5m² de massif arbustif.~~
- ~~Pour une surface inférieure à 50m² :~~
  - ~~1 arbre de petit développement,~~
  - ~~ou 1,5m² de massif arbustif.~~

<u>A noter</u> : les définitions d'arbre de grand, moyen et petit développement, de massif arbustif et d'arbuste sont précisées dans le glossaire intégré à l'annexe du règlement (pièce 4.6 du PLU), à l'entrée « plantations ».

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- ~~Pour des parcs de stationnement supérieurs à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 10 m² de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.~~
- ~~Des dispositions différentes pourront être proposées pour les aires de stationnement aménagées sur une toiture-terrasse.~~
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

- En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 13 page 26 et définition des plantations en annexe du règlement

3.2.4 Performances énergétiques

Dans le but d'améliorer les performances énergétiques et de s'inscrire encore mieux dans un contexte de transition énergétique, la ville souhaite ajouter et préciser dans l'article 15 que :

L'orientation et la conception des constructions devront notamment viser à limiter la consommation d'énergie.

Constructions à destination d'habitat

Tout programme de logements, soumis à la Réglementation Thermique 2012 (RT2012), comportant ~~plus de~~ 2 ~~15~~ logements et plus ou plus de 1000 m² de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m² (Cep) ι liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de ~~10%~~ 15% à celle exigée par la RT2012.

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 15 page 28

3.2.5 Emprise au sol des constructions en secteur UBb

Le retour d'expérience de la modification n°3 sur la constructibilité de la bande des 20m depuis l'emprise publique pouvait être bloquant pour le cas des extensions de l'existant. Il est donc proposé de permettre l'extension dans une emprise maximum de 15 m ² :

« Toutefois, l'extension des constructions existantes dans la continuité du bâti existant est autorisée dans une emprise de 15m² maximum. »

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article UB9 page 41

3.2.6 Pignon en zone UC

Lors de la précédente modification, la longueur du pignon en zone UA et UB avait été réduite de 15m à 13m afin de permettre une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant et limiter des façades trop imposante, surtout lorsqu'elles sont aveugles. De plus, un pignon à 13m maximum permet la réalisation de logement traversant et d'une meilleure luminosité de l'habitat. Le pignon de la zone UC n'avait pas été modifié par erreur et l'est donc dans cette modification pour les mêmes raisons qu'en UA et UB.

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article UC7 page 50

3.2.7 Définitions

L'annexe du règlement est complétée avec l'ajout de 3 définitions : mutualisation, banalisation et foisonnement afin de permettre de comprendre l'objectif d'une programmation fonctionnelle mixte sur le secteur UGa.

Des précisions sont apportées sur la définition les façades et pignons ainsi que les hauteurs, afin qu'il y ait le moins d'interprétations possibles :

« Façades et pignons

Murs extérieurs délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol.
Ils intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. »

« Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau est la mesure prise entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le niveau de la saillie verticale de la façade, … »

« Toiture terrasse

Couverture d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non.
Ces toitures peuvent être végétalisées : voir annexe spécifique ci-dessous.
On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, c'est une toiture inclinée). »

Les allées de jardin non dallées ou non cimentées sont retirées de la définition de la pleine terre, ainsi que les ouvertures de moins de 0.80m de largeur de la définition des baies.

Enfin, un coefficient de biotope est ajouté lorsqu'il y a réalisation de stationnement de type « EVERGREEN ».

3.3. Accompagner des projets urbains

3.3.1 Accompagner le réseau piéton autour du projet de ligne 1 du métro

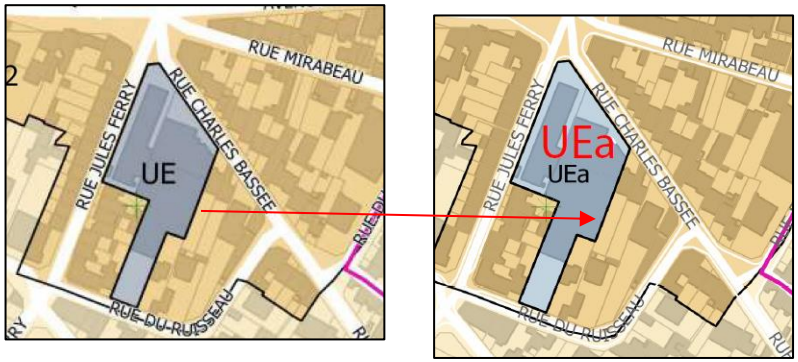
Le projet de prolongement de la ligne 1 du métro est passé en enquête publique en début d'année 2022. Ce dernier va créer 3 nouvelles stations, dont une à l'angle du carrefour République/Stalingrad. Un PAPAG est déjà présent sur le secteur et la station permettra une correspondance avec 2 lignes de bus existantes. Or, le secteur manque d'une connectivité piétonne plus performante et connectée aux entrées et sorties de cette nouvelle station.

Dans cette logique et pour plus de cohérence, des liaisons sont ajoutées dans le cadre de l'OAP trame verte et modes doux :

Pièce(s) modifiée(s) : OAP Trame verte et modes doux

3.3.2 Accompagner l'évolution de l'équipement A.Croizat

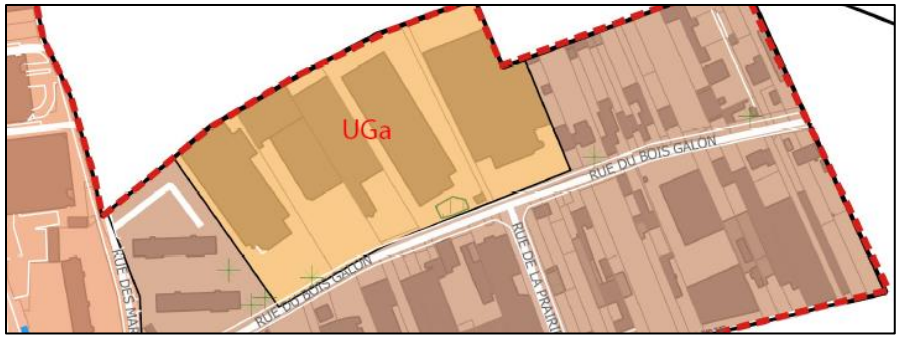
Il s'agit ici de permettre la possibilité d'avoir une programmation d'habitat en complément des équipements publics sur le secteur Amboise Croizat. Dans les faits, les parcelles Z 127 et Z 191 en zone UE (destination équipement uniquement) sont modifiées en secteur UEa permettant cette mixité (équipement et logement).



Pièce(s) modifiée(s) : Zonage réglementaire

3.3.3 Accompagner l'évolution du secteur « Bois Galon »

Il s'agit ici d'accompagner l'un des premiers projets urbains de l'opération Alouettes EST, permettant la réalisation d'une opération pilote au sein de la concession Alouettes EST par la création d'un secteur « UGa » de la zone UG rue du Bois Galon et permettant notamment la relocalisation d'une entreprise et l'émergence d'un projet mixte.



Afin de permettre la bonne réalisation de cette programmation, le nouveau secteur « UGa » est créé, avec les prescriptions suivantes :

La zone compte un sous-secteur UGa, correspondant à un secteur caractérisé par une grande mixité fonctionnelle, mêlant activités, bureaux, logements et commerces et artisanats.

UG6 : Pour le secteur UGa, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

UG7 : En secteur UGa, en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 8 mètres pour une destination d'habitat et un minimum de 6 mètres pour toutes autres destinations ;

UG8 : En secteur UGa, lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H/2), avec un minimum de 8 mètres pour une destination d'habitat et un minimum de 6 mètres pour toutes autres destinations ;

UG8 : Lorsque la destination des constructions est différente, c'est la destination d'habitat dont le minimum sera retenu ;

UG9 : Pour le secteur UGa, l'emprise au sol maximal est fixée à 55% pour les constructions à destination d'habitation et 75% pour les autres destinations.

UG10 : Pour le secteur UGa uniquement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout, 17 mètres au faîtage et 18 mètres à l'acrotère.

UG 12 : Pour le secteur UGa uniquement :

Dans le cas de constructions d'une surface d'artisanat supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé pour les véhicules motorisés au minimum 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).

Dans le cas de constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ainsi que des résidences universitaires, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour les véhicules motorisés.

Mutualisation, foisonnement et banalisation des aires de stationnement

1- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise au sein du secteur de mixité fonctionnelle UGa. A condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères ci-dessous :

- Obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du permis de construire de l'opération de construction;

- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction ;

- Localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

2- Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés. Les conditions cumulatives à respecter sont les suivantes :

- Le ou les opérations portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions;

- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 30% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question ;

3- La non réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnement du permis est également admise au sein du secteur UGa, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privée de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

- Le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

UG13 : Espaces verts : Toutes destinations sauf habitat : 10 % / Habitat : 40

UG13 : Pleine terre : Toutes destinations sauf habitat : 20 % / Habitat : 75 %

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement zone UG

3.3.4 Accompagner l'évolution du secteur « Fontaine »

Il s'agit ici de permettre la réalisation d'un projet rue la Fontaine en adaptant des règles en secteur UFb, afin de développer une programmation mixte dans le cadre de la concession VFDa.

Afin de permettre la bonne réalisation de cette programmation, les modifications sont les suivantes :

UF7 : Pour le secteur bordant la rue de la Fontaine et l'avenue Jean Moulin :

Pour la destination d'habitation, le retrait est obligatoire : En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2) à partir de 5m de hauteur, avec un minimum de L = 8 mètres.

Pour les autres destinations : En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2) à partir de 5m de hauteur, avec un minimum de L = 6 mètres.

UF10 : En secteur UFb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres, au faîtage ou à l'acrotère. Pour le secteur bordant la rue de la Fontaine et l'avenue Jean-Moulin uniquement : la hauteur maximale des constructions est fixée à 27m au faîtage ou à l'acrotère, avec une limite de R+7. En cas d'alignement sur la rue, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21m. Au-delà des 21m de hauteur, il sera exigé un retrait de 3m à compter de l'alignement.

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement zone UF

3.3.5 Secteur de projet de développement

Afin d'accompagner le secteur de développement le plus important de la ville et de préfigurer ainsi les réflexions de l'élaboration du PLUi en cours, un nouveau périmètre est ajouté sur le zonage règlementaire intitulé « secteur de projet de développement » et correspondant aux concessions d'aménagement en cours ou à venir, autour du réaménagement du pôle gare déclaré d'intérêt général et de l'arrivée des grands projets de transports (M15 EST, M1, T1, TCSP Bus bord de Marne).

Pièce(s) modifiée(s) : Zonage règlementaire

3.4. Correction d'erreurs matérielles et reformulation

L'application de la règle sur les villas est souvent mal comprise en première lecture. De ce fait, une modification sur la forme de l'écriture (et non sur le fond) est proposée :

Cas particuliers des villas

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale H des constructions situées en bordure des villas, privées ou publiques ~~ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite villa, majorée de 5 m (soit H = L + 5). Cette règle est stricte et n'est pas nuancée par les éventuelles distances de retrait à l'alignement fixées à l'article 6 des différents règlements de zone.~~ est réglementée.

De ce fait, la hauteur des constructions situées dans les villas, privées ou publiques, ne pourra dépasser la hauteur de 7 m à l'égout et 8 m à l'acrotère.

Dans tous les cas, la hauteur maximum au faitage ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite villa, majorée de 5 m (soit H = L + 5). Cette règle est stricte et n'est pas nuancée par les éventuelles distances de retrait à l'alignement fixées à l'article 6 des différents règlements de zone.

~~Quoiqu'il en soit, la hauteur des constructions situées dans les villas, privées ou publiques, ne pourra dépasser la hauteur de 7 m à l'égout et 8 m à l'acrotère.~~

Pièce(s) modifiée(s) : Règlement p 16

Les PAPAG :

Les PAPAG n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5 instaurés lors de la révision de 2015 avec une durée limitée dans le temps de 5 ans ne sont plus opposables depuis janvier 2021. De ce fait, ils sont supprimés du zonage règlementaire.

Pièce(s) modifiée(s) : zonage règlementaire

Cas des terrains en pente :

Une erreur était présente sur la définition des terriens en pente, puisque dans la même définition, le calcul de la hauteur était fait à partir du point médian et en même temps du point le plus contraignant. C'est donc rectifié :

« Cas des terrains en pente
~~Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade.~~
La hauteur ~~des façades~~ de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante. »

Pièce(s) modifiée(s) : Annexe du règlement