

# LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE

## LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE

### DECLINER LES ORIENTATIONS DU PADD

Ainsi que cela est rappelé dans le chapitre précédent, la règle d'urbanisme élaborée dans le cadre d'un PLU doit être en cohérence avec les orientations du PADD.

Les dispositions réglementaires du PLU d'Alfortville ne sont pas simplement cohérentes avec les orientations du PADD, ainsi que l'impose le code de l'urbanisme, elles ont été élaborées pour permettre la mise en œuvre du PADD dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols.

#### ➤ Maîtriser et organiser l'évolution urbaine

- **Conserver la diversité urbaine**

La délimitation des différentes zones du PLU de façon fine a pour objet d'organiser le maintien de la variété des formes urbaines et plus précisément de préserver les secteurs pavillonnaires. Si, à la lecture du plan, la délimitation peut paraître complexe, elle résulte de l'étude recensement des quartiers pavillonnaires réalisée pour le diagnostic du PLU.

- **Organiser le tissu urbain**

La lecture du plan de zonage révèle de façon immédiate la traduction de la volonté d'organiser la ville selon une logique d'axes et de pôles.

#### ➤ Favoriser la cohésion dans la ville

- **Conserver la mixité sociale**

Encore une fois, la lecture du plan de zonage fait ressortir une mixité des formes urbaines ainsi qu'une présence d'équipements collectifs et de sites d'activités dans tous les quartiers de la ville.

Cette diversité des formes et des fonctions urbaines organisée par le zonage et les dispositions du règlement protège la ville d'une banalisation progressive, accompagnée d'une homogénéisation sociale.

- **Conforter les équipements**

La création d'une zone spécifique (zone UC) concernant les emprises importantes des équipements collectifs, permet de faciliter la gestion de leur modernisation et offre la possibilité d'augmenter le potentiel d'accueil des équipements actuels sur leur site. L'ouverture du pôle culturel en 2007, le centre aquatique en cours de réalisation, conforte le haut niveau en équipements de la ville. Aussi, le besoin de réserve foncière ne se fait pas ressentir.

- **Faciliter la mobilité dans la ville**

- Les circulations

L'organisation du zonage dans une logique d'axes hiérarchisés selon leur statut - axes structurants, axes tertiaires et voies de desserte locale - permet de stabiliser leur rôle dans la ville, par un accompagnement urbain à leur échelle.

- Le stationnement

Les dispositions du règlement écrit prévoient des normes qui doivent permettre d'assurer le stationnement hors de la voie publique. Toutefois, les exigences en matière de stationnement sont moins fortes pour les bureaux à proximité des gares RER et station de métro pour inciter à l'utilisation des transports en commun. En outre, la réalisation de places de stationnement pour vélos est requise pour les constructions neuves. Enfin, des emplacements sont réservés pour la réalisation de parkings publics.

- Les déplacements piétons

Des espaces piétonniers sont préservés en espaces verts, des réserves sont inscrites pour créer des liaisons interquartier

#### ➤ Diversifier la vie économique

- **Le maintien des sites d'accueil des activités économiques est organisé par la délimitation d'une zone spécifique (zone UF).**

La diversification de la zone UF, par son découpage en secteurs, permet de garantir le maintien d'une variété d'activités sur le territoire. En outre, l'organisation d'un pôle d'activités aux abords de la RN 19 (rue Charles de Gaulle), avec des dispositions spécifiques incitant à la réalisation de bureaux, est définie par la zone UZ (correspondant à la ZAC Bords de Marne) et le secteur UAd.

- **L'incitation au maintien et au développement du commerce et de l'activité artisanale est intégrée au règlement.**

Des dispositions particulières en faveur des activités commerciales et artisanales sont prévues, notamment en ce qui concerne l'emprise au sol des constructions et les règles de stationnement. Toutefois, cette incitation est limitée aux commerces de proximité et aux activités artisanales qui sont compatibles avec leur insertion dans un milieu urbain constitué. Par ailleurs, le zonage, en renforçant les fronts bâtis le long des axes structurants sur lesquels se localise le commerce au nord de la ville, devrait soutenir leur maintien, voire leur essor.

## LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE

### ➤ Valoriser le cadre de vie d'Alfortville

#### • La mise en valeur de la trame verte de la ville

Les réponses réglementaires sont différentes selon les lieux considérés car elles sont adaptées à la morphologie de ces derniers :

- **au nord de la ville**, l'obligation d'implanter les constructions dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, préserve des cœurs d'îlots aérés ;
- **au centre**, les espaces pavillonnaires ainsi que leurs cœurs constitués de jardin sont préservés par un zonage spécifique (zone UE) et par le règlement qui limite très fortement la constructibilité sur les fonds de terrains. En outre, 60% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et demeurer en pleine terre ;
- **les quartiers des grands ensembles** bénéficient d'espaces libres importants préservés de façon générale par une règle qui impose que la moitié de leur superficie doit être traitée en espaces verts. En outre, les espaces paysagers du grand ensemble, de la résidence Saint Pierre, les espaces promenade de l'opération Apollonia et de la ZAC des Pontons sont protégés au titre des paysages ;
- **le Val de Seine**, dont la composition urbaine est organisée autour d'espaces paysagers est soumis à des dispositions visant à préserver ses caractéristiques ;
- **dans la ville**, les espaces verts de proximité sont préservés par leur intégration dans une zone naturelle (zone N). Les espaces interstitiels arborés ou verdurés sont quant à eux protégés au titre des paysages.

#### • La gestion environnementale de l'eau

Un diagnostic des réseaux d'assainissement communaux et départementaux, le schéma directeur d'assainissement et le zonage d'assainissement seront mis à l'étude ultérieurement par la commune et le département, ces deux collectivités partageant ces compétences.

Des dispositions spécifiques ont été introduites dans le règlement (article 4 relatif à l'assainissement, article 13 relatif à la gestion des espaces libres) pour garantir une bonne gestion de l'eau pluviale. En outre, dans les annexes du PLU figure un cahier proposant des exemples de gestion alternative de l'eau.

#### • La valorisation de la diversité et qualité architecturale

- L'aspect des constructions

Les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions introduisent une différenciation entre le traitement des constructions existantes et les constructions neuves. Cette différenciation permet d'une part, d'être attentif à la mise en valeur d'un patrimoine existant et, d'autre part, d'être vigilant au regard de la qualité de conception des constructions neuves ;

- L'incitation à la performance énergétique

Les dispositions réglementaires intègrent la possibilité d'installer des surfaces de captation d'énergie solaire sous réserve de leur bonne intégration à la construction.



## LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE

### POURSUIVRE ET ADAPTER LES DISPOSITIONS DU POS

La ville est une entité vivante qui change et évolue sans cesse au gré des évolutions urbaines et des mutations de la société.

Ces dernières années, Alfortville a vécu ces évolutions et a bénéficié d'un essor dans le domaine du logement, de l'activité économique des équipements collectifs, des espaces publics. Cet essor a été accompagné par une augmentation et un rajeunissement de la population qui a renforcé la dynamique de la ville.

Le POS révisé en 1997 a accompagné ces évolutions en fixant les objectifs prioritaires du développement.

Si le POS a atteint ses objectifs au cours des dix dernières années, l'attrait d'Alfortville au regard de sa proximité géographique avec la capitale, de son cadre de vie et du niveau de services qu'elle propose, rend nécessaire un recadrage des dispositions d'urbanisme pour maintenir une qualité de vie à Alfortville.

C'est pourquoi la règle du PLU est fondée sur la suite logique de l'application de celle du POS, mais en organisant, notamment, un renforcement de la maîtrise de l'évolution de la forme urbaine.

Afin de mieux comprendre l'évolution des dispositions réglementaires, il y a lieu de se reporter au chapitre relatif à « l'évolution de la règle : du POS au PLU ».

### S'APPUYER SUR LE DIAGNOSTIC

Au cours de l'année 2006, une étude diagnostic a été menée afin de révéler les enjeux à soumettre au débat dans la perspective de définir les orientations du PADD (cf chapitre précédent relatif à l'élaboration du PADD).

Les éléments de ce diagnostic sont transcrits dans la partie 1 du rapport de présentation du PLU.

Toutefois, le diagnostic a été renforcé sur les aspects de morphologie urbaine au regard des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du POS, tels qu'ils sont définis par la délibération du conseil municipal du 21 octobre 2005. En effet, ces objectifs visent en particulier la sauvegarde de la diversité des formes urbaines, la préservation des quartiers pavillonnaires, la préservation et la valorisation des paysages urbains et l'amélioration de l'espace public.

## LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE

### ➤ L'identification du tissu pavillonnaire

La concrétisation de l'objectif de la préservation des secteurs pavillonnaires supposait, préalablement, de cerner les secteurs concernés. Pour ce faire une étude spécifique a été menée (cf diagnostic).

Cette étude a permis d'établir la délimitation de la zone UE sur le fondement de critères objectifs :

#### • Méthodologie du recensement

Dans un premier temps une délimitation des espaces à dominante pavillonnaire a été réalisée sur un fond de photographie aérienne.

Dans un second temps, ces délimitations ont été vérifiées sur le terrain et une couverture photographique réalisée.

Le critère principal retenu pour définir une appartenance au tissu pavillonnaire est la volumétrie du bâti correspondant au maximum à un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau et éventuellement d'un niveau de combles (R+1+c).

#### • Les critères de la délimitation des espaces pavillonnaires

La cartographie de synthèse, issue des phases de repérage, met en relief l'importance des espaces pavillonnaires et leur localisation répartie sur l'ensemble de la ville (à l'exception des abords de la RN19 et au sud de Val de Seine), sous forme de « peau de léopard ».

Dans la perspective de délimiter la zone du PLU préservant les quartiers pavillonnaires, une analyse a permis de définir des ensembles cohérents. Cette analyse a eu pour objet d'établir des regroupements au regard d'une part des tissus environnants, d'autre part des objectifs de renouvellement urbains souhaités dans le cadre d'une restructuration de la ville. Sur le fondement de ces critères d'analyse :

- **ont été exclus** de la délimitation de la zone pavillonnaire les bâtis isolés (quelques constructions) identifiés au sein des tissus mixtes qui ne peuvent constituer à eux seuls la délimitation d'une zone, ainsi que les espaces s'inscrivant dans des logiques de structuration urbaine (le long des axes structurants, en front de Seine ou dans les pôles de développement.
- **ont été intégrés** dans les zones pavillonnaires des bâtis ne correspondant pas à la volumétrie retenue (R+1) mais dont l'isolement au sein d'un secteur à forte dominante pavillonnaire ne permettait pas de les rattacher à une autre zone.



## LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE

### ➤ L'analyse des secteurs couverts par des ZAC

- **La zone d'aménagement concerté : un outil opérationnel**

La zone d'aménagement concerté (ZAC) constitue un outil opérationnel pour définir et réaliser des projets d'aménagement et de construction qu'une collectivité publique souhaite mettre en œuvre sur son territoire dans le cadre d'une concession d'aménagement, sur le fondement d'un programme des équipements. Les ZAC sont créées à l'issue d'une concertation avec les habitants.

La définition du code de l'urbanisme est la suivante : « les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal. »

- **Les ZAC d'Alfortville**

Les ZAC (cf cartographie page suivante) ont créées à Alfortville entre 1986 (ZAC Blanqui) et 1999 (ZAC du Val de Seine et des Bords de Marne).

Les opérations réalisées, à l'initiative de la commune, dans le cadre de ces zones ont permis :

- d'amorcer le renouvellement sur la ville, dans la mesure où elles ont été créées essentiellement sur des friches industrielles,
- de concourir aux grands équilibres :
  - de mixité sociale, par la création de nombreux logements locatifs aidés ;
  - morphologiques, par la réalisation d'opérations de qualité, à l'échelle de la ville et par un traitement des espaces publics qui offrent de nouveaux parcours et la création d'espaces verts ;
  - de diversité des fonctions urbaines, leur programme concernant tout aussi bien des logements que des activités ou des équipements publics.

- **La ZAC Chantereine\***

La ZAC Chantereine a été créée le 4 juin 2009 pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereine dans le cadre de l'opération ANRU.

- **L'examen de la règle applicable dans les ZAC**

Les territoires couverts par une zone d'aménagement concerté (ZAC) sont régis par un document d'urbanisme particulier : le plan d'aménagement de zone (PAZ). Sur le plan de zonage du POS, les secteurs couverts par des ZAC n'étaient pas zonés et il convenait de se reporter aux PAZ pour connaître la règle d'urbanisme applicable sur ces territoires.

La loi solidarité et renouvellement urbains (loi SRU), dans la perspective de simplifier la lecture de la règle d'urbanisme, a prévu que dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, les PAZ devaient être supprimés et les territoires couverts par des ZAC soumis au droit commun, c'est-à-dire soumis aux règles d'urbanisme organisées par le PLU.

Afin de définir la règle d'urbanisme applicable sur chaque territoire couvert par une ZAC, il y avait lieu d'analyser la nature des opérations et leur état d'avancement. Cette étude a été réalisée sur les 12 ZAC délimitées sur le territoire communal.

Les ZAC d'Alfortville étant toutes pratiquement réalisées (cf. illustration page suivante), leur territoire a été intégré dans les différentes zones du PLU en fonction de la morphologie du bâti et/ou de leur affectation dominante (cf. p.56 du présent document relatif au zonage des ZAC – « le passage des PAZ au PLU »). Compte tenu de l'achèvement des programmes, 6 ZAC ont été supprimées en 2008 : ZAC Ordex, ZAC Marché, ZAC Catel et Farcy, ZAC Blanqui-Hugo, ZAC Choisy-Goujons, ZAC Toulon Activités.

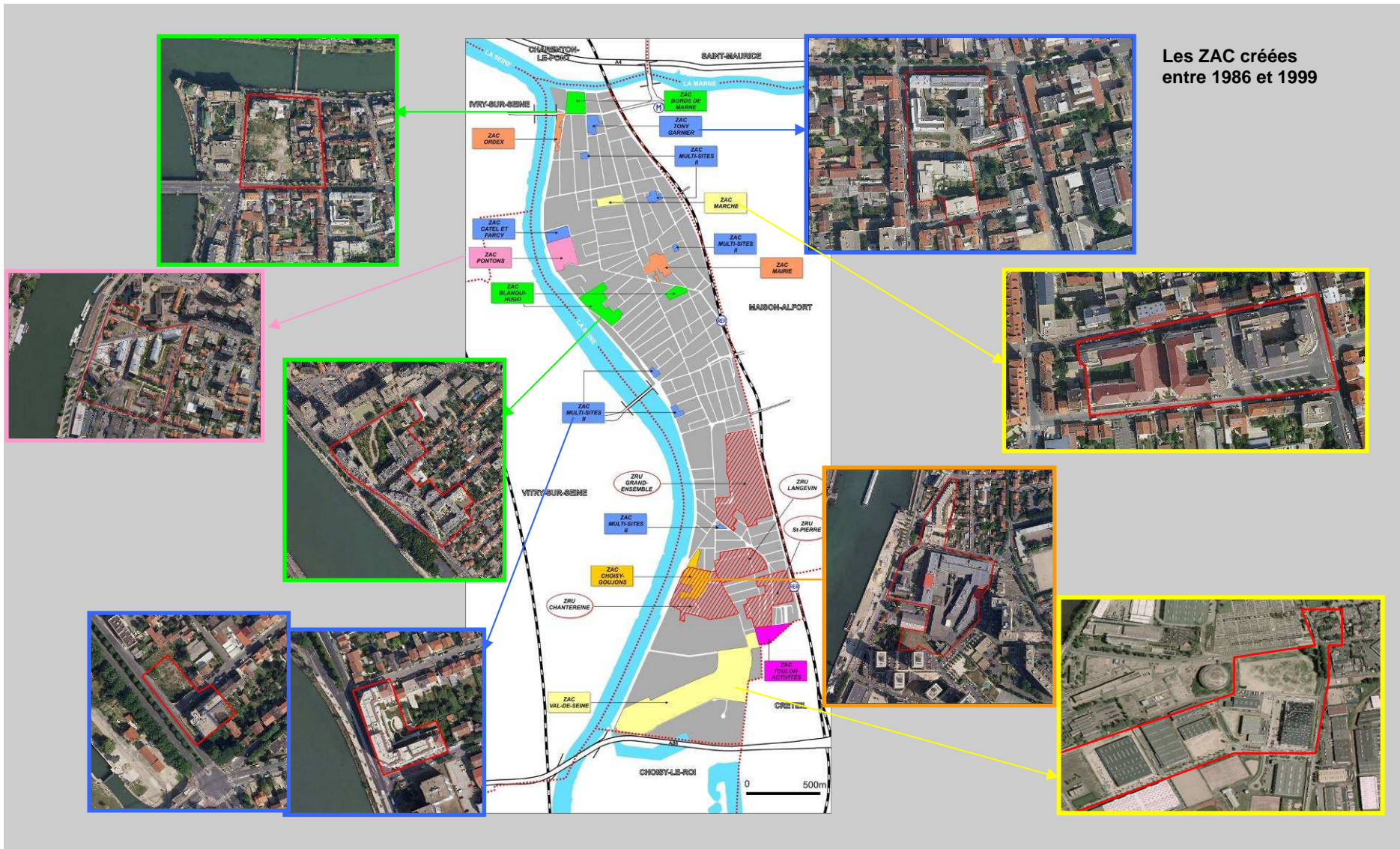
Seule la ZAC des Bords de Marne, en cours de réalisation, fait l'objet d'une règle spécifique définie dans la zone UZ.

La ZAC Chantereine, en cours de mise en œuvre, s'inscrit dans le dispositif réglementaire du PLU. Toutefois une procédure de modification du PLU a été menée pour créer un secteur spécifique UBC sur le quartier Chantereine.\*

Il est intéressant de constater la grande diversité morphologique et fonctionnelle des ZAC : en effet, chacun des différents zonages du PLU intègre au moins une partie de ces territoires. Cela confirme que les programmes des 12 ZAC d'Alfortville, représentant une quarantaine d'hectares - environ 10% du territoire communal - ont aujourd'hui atteint leurs objectifs en termes de diversité de morphologie et de fonctions urbaines.

\* Modification approuvée le 9/07/09

## LES PRINCIPES POUR ELABORER LA REGLE





## LES LOGIQUES DU ZONAGE

### LES LOGIQUES D'ORGANISATION URBAINE

#### ➤ Dans le nord et la partie centrale de la ville

- **Conforter les logiques d'axes**

Les dispositions du POS organisaient déjà, dans le nord de la ville, une armature urbaine le long des axes structurants, notamment dans le nord de la ville.

Le PLU perpétue cet ordonnancement de la ville en adoptant une modulation des épaulements des fronts bâtis au regard de l'emprise et de la nature de l'espace public qu'ils accompagnent.

Il s'agit des axes est-ouest tels que la rue Emile Zola, la rue de Seine, la rue Charles de Gaulle, comme des axes nord-sud tels que la rue Véron, la rue Paul Vaillant Couturier.



Cette structure urbaine est renforcée par la confortation du bâti autour des places existantes ou à créer telles que la place Achtarack, la place San Benedetto, la place du Petit Pont, la place Jean Jaurès ou la place Allende.



- **Dans la partie centrale de la ville**

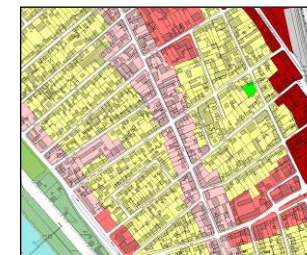
Dans la partie médiane de la ville, localisée au sud de la rue Victor Hugo et au nord du boulevard Carnot, la logique d'axe s'estompe au profit de secteurs pavillonnaires plus vastes.

La partie sud de la rue Paul Vaillant Couturier demeure un axe structurant, mais avec des fronts bâtis moins hauts que dans sa portion au nord de la place Jean Jaurès.

- **Préserver les cœurs de quartier et les cœurs d'îlot**

La logique d'axes suppose qu'à l'arrière des fronts bâtis le long des voies soit recherchée une forme d'urbanisation moins dense avec en particulier des constructions plus basses qui s'apparentent à la forme urbaine des tissus pavillonnaires.

Ainsi, la structure de la ville, de façon plus accentuée dans le nord, est marquée par des fronts bâtis structurés le long des grands axes, et entre ces fronts des tissus plus aérés.



Cette composition urbaine se décline également à l'échelle de l'îlot en préservant les espaces de jardins à l'arrière des constructions notamment dans les quartiers pavillonnaires.



Ce parti d'urbanisme permet de préserver des espaces de calme dans la ville et des ensembles verdoyants en cœur d'îlot.

- **Accompagner les pôles de développement et de restructuration urbaine**

Trois secteurs de la ville constituent des sites privilégiés d'évolution urbaine afin de renforcer la structure urbaine, d'améliorer l'habitat et de valoriser les espaces publics :

- les abords de la gare RER, site attractif qui constitue une entrée de ville pour tout voyageur ;
- l'axe RER/Place Allende dont le parcours ponctué de places mène au centre-ville ;
- le site des abords de la RN 19 et des rives de la Marne qui représentent une façade de la ville.

## LES LOGIQUES DU ZONAGE

### ➤ Traiter le front de Seine

Les 4,5 kilomètres de rives sont marqués par la diversité du front urbain faisant face à la Seine.

Cette diversité est maintenue tout en étant réorganisée par :

- une harmonisation du front bâti de la place Ochagan (au sud) jusqu'à la rue des Ecoles (au nord) ;
- la création ou la protection d'espaces d'ouverture sur les quais tels que le square Elsa Triolet et son allée verte (Schoelcher) qui pénètre dans la ville, et la création d'espaces verts au sud de la ZAC des Pontons.



### ➤ Dans le sud de la ville

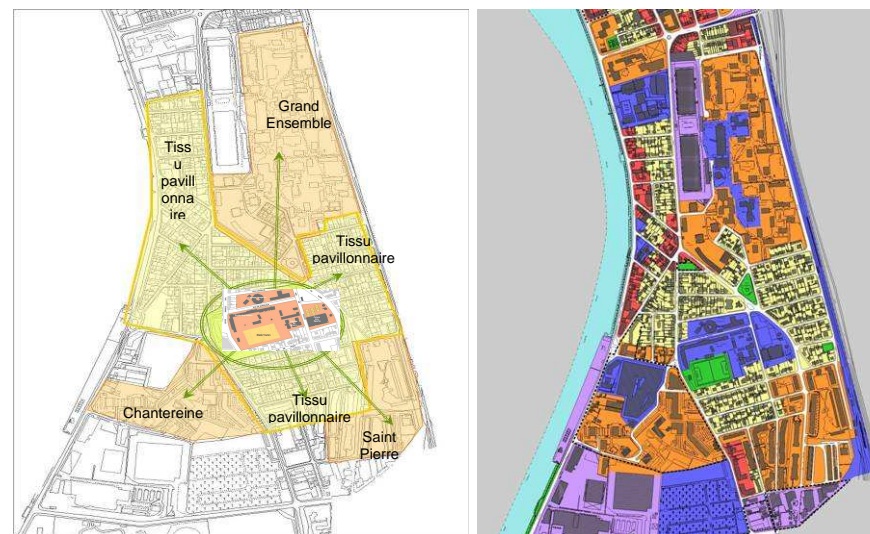
L'organisation urbaine du sud de la ville n'est pas structurée le long des axes, comme dans le nord, mais par une juxtaposition d'espaces de forme et de natures différentes répondant chacun à leur propre logique de fonctionnement :

- les grands ensembles qui sont structurés selon une logique de plan masse ;
- les secteurs pavillonnaires ;
- les vastes emprises des équipements publics.

**La composition générale de ce quartier est plutôt concentrique :**

- le pôle majeur d'équipements publics au centre ;
- une couronne d'espaces pavillonnaires ;
- une deuxième couronne constituée des trois grands ensembles du sud de la commune.

Dans ce cadre, la logique du zonage est d'accompagner la démarche de renouvellement urbain du sud communal en valorisant la centralité géographique et emblématique du pôle d'équipements tout en maintenant l'organisation générale du sud de la ville.



## LES LOGIQUES DU ZONAGE

### Le renouvellement urbain du quartier Chantereine\*

La logique de zonage du quartier Chantereine s'inscrit également dans une démarche d'accompagnement de la recomposition du quartier Chantereine prévue dans le cadre de l'opération ANRU.

#### Les grands objectifs du projet ANRU à Alfortville :

Le projet de renouvellement urbain de la ZUS d'Alfortville répond aux objectifs de développement urbain de la commune. Il constitue un projet ambitieux visant à améliorer le cadre de vie de l'ensemble des habitants du quartier sud par des actions complémentaires :

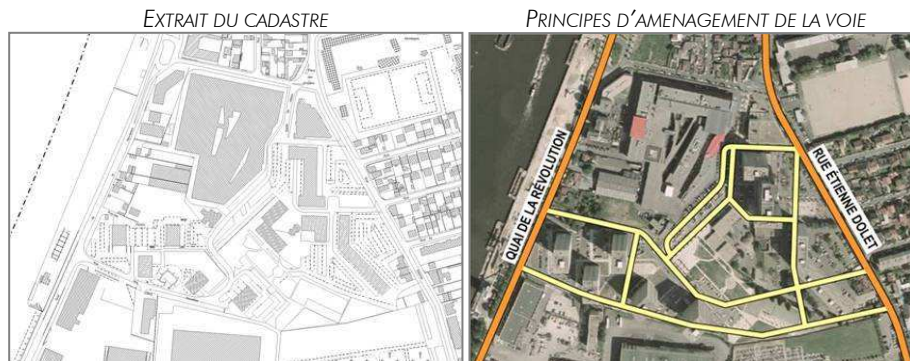
- la rénovation de l'habitat social,
- la rénovation des équipements publics et l'amélioration des services,
- le désenclavement des quartiers par le traitement des espaces publics,
- la recomposition urbaine par des actions de constructions/démolitions, et de diversification de l'offre de logements,
- l'accompagnement social et économique du projet.

#### L'intégration du site dans l'ensemble de la ville

Le projet prévoit une refonte complète de la trame viaire. Elle dessinera des liaisons d'orientation est-ouest et nord-sud qui n'existent pas aujourd'hui et qui découperont les îlots pour déboucher sur la Seine. La nouvelle trame viaire assurera une meilleure intégration du quartier dans la trame viaire de la ville.

Par ailleurs deux voies seront créées :

- un axe transversal qui reliera le quai de la Révolution et la rue E. Dolet
- un axe nord-sud de desserte interne.



Source : Etude d'impact, AC

\* Modification approuvée le 9/07/09

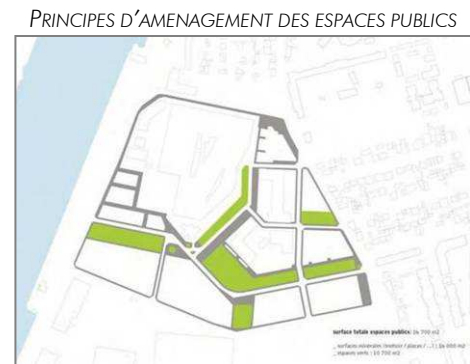
Une nouvelle trame verte sera également conçue. Elle vise à s'intégrer à l'ensemble du réseau des espaces publics et paysagés de la commune et à créer des liaisons vers les berges de Seine.

#### La réorganisation des espaces publics

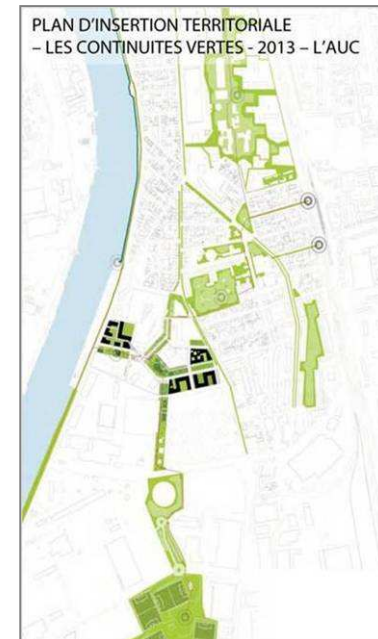
Le projet reprend la trame existante des espaces publics et vise à les développer le long des nouveaux axes créés. Le petit parc existant est conservé et légèrement reconfiguré pour s'adapter au nouveau schéma de voirie avec pour objectifs, l'ouverture est-ouest du quartier et l'ancrage des équipements de quartier dans une liaison nord-sud.

La nouvelle liaison viaire est-ouest, reliant le quai de la Révolution à la rue E. Dolet, joue un rôle central mis en scène par le paysagement de ses abords. Une partie de celui-ci reprend la coulée verte déjà aménagée au cœur du secteur. Une nouvelle coulée verte est donc créée et ouvre une plus large perspective vers l'intérieur du quartier et vers la Seine.

Le projet prévoit que les éléments qui constituent la limite entre espace privé et espace public soient positionnés de manière à animer et à qualifier la transition entre ces espaces.



Source : Etude d'impact, ZAC Chantereine



## LES LOGIQUES DU ZONAGE

### LES LOGIQUES DE DIVERSITE URBAINE

#### ➤ La diversité des formes et des fonctions urbaines

Une des principales caractéristiques d'Alfortville est la diversité dans la ville.

Diversité dans la morphologie du bâti, dans la mesure où se côtoient des pavillons et des immeubles de plus de vingt étages, des expressions architecturales variées, des compositions urbaines multiples : front bâti continu ou discontinu, rue pavillonnaire, plan masse des grands ensembles.

Diversité également des fonctions urbaines à l'échelle de la ville comme à celle des quartiers où se côtoient les habitations, les commerces, les artisans, les services, les équipements....

De cette diversité multiple naît une animation de la ville.

Le zonage du PLU a été élaboré pour préserver cette diversité sous toutes ses formes.

#### ➤ Quatre zones définies au regard de leur morphologie

- **la zone UA**, regroupant les tissus mixtes localisés aux abords des axes structurants, dans les pôles de développement et au centre-ville. Cette zone est caractérisée par des bâtis en fronts urbains continus ou semi continus le long des voies et emprises publiques.
- **la zone UZ**, qui s'inscrit dans la continuité de la zone UA délimitée aux abords de la RN19, correspondant à la ZAC des Bords de Marne en cours de réalisation. Le parti d'aménagement de cette zone s'organise autour d'un espace public reliant la rue Charles de Gaulle (RN 19) à la Marne et crée également un front urbain fort le long de la RN 19 et des quais de la Marne.
- **la zone UB**, concerne les opérations d'ensemble, dont les formes urbaines répondent à des logiques de plans de composition en rupture avec les fronts bâtis traditionnels ;
- **la zone UE**, correspondant aux secteurs à dominante pavillonnaire.

#### ➤ Trois zones définies au regard de leur vocation

Si la diversité des fonctions urbaines est recherchée et incitée dans les zones visées ci-dessus, il est apparu utile pour l'équilibre de la ville de préserver des espaces dédiés à une vocation spécifique :

- **la zone UC**, exclusivement dédiée à l'accueil d'équipements collectifs d'intérêt général consommateurs de vastes emprises (équipements scolaires, culturels, sportifs...);
- **la zone UF**, consacrée à l'accueil d'activités économiques qu'il s'agisse de sites importants telle que la zone du Val de Seine, ou de sites de faible emprise disséminés sur le territoire communal mais dont le maintien permet de préserver une mixité dans la ville;
- **la zone N**, qui regroupe les espaces ayant une dominante naturelle forte. Il s'agit de petits espaces dans la ville (square, jardins publics), d'emprises de terrain de sports ou des fleuves et de leurs abords.

# LES LOGIQUES DU ZONAGE

## LA RECHERCHE D'UN PROJET EQUILIBRE

- Un équilibre des occupations du sol

	PLU approuvé le 12 février 2009, modifié le 9 juillet 2009				PLU modifié en 2011			
	Les zones et secteurs	Superficie en ha	%	Total	Les zones et secteurs	Superficie en ha	%	Total
<b>TISSUS MIXTES</b>	UA a	22,9	21,0	77,1	UA a	23,3	20,8	76,3
	UA b	42,3			UA b	42,2		
	UA c	9,1			UA c	8,1		
	UA d	2,8			UA d	2,7		
<b>GRANDS ENSEMBLES</b>	UB a	37,9	14,0	51,4	UB a	37,9	14,2	52,3
	UB b	5,1			UB b	5,9		
	UB c	8,4			UB c	8,4		
<b>EQUIPEMENTS COLLECTIFS</b>	UC	35,1	9,6	35,1	UC	34,9	9,5	34,9
<b>TISSUS PAVILLONNAIRES</b>	UE	77,8	21,2	77,8	UE	78,0	21,2	77,9
<b>SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	UF	8,0	18,2	66,7	UF	8,0	18,2	66,7
	UF a	1,5			UF a	1,5		
	UF b	4,4			UF b	4,4		
	UF c	1,8			UF c	1,8		
	UF d	9,1			UF d	9,1		
	UF e	40,3			UF e	40,3		
	UF g	1,6			UF g	1,6		
<b>ZAC BORDS DE MARNE</b>	UZ	1,9	0,5	1,9	UZ	1,9	0,5	1,9
<b>ZONE NATURELLE</b>	N	39,4	15,6	57,4	N	39,4	15,6	57,4
	N a	3,4			N a	3,4		
	N b	10,3			N b	10,3		
	N c	4,3			N c	4,3		
		<b>367,4</b>	<b>100</b>	<b>367,4</b>		<b>367,4</b>	<b>100</b>	<b>367,4</b>

