



VILLE DE  
**CHAMPIGNY**  
SUR MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## 2 - Rapport de présentation

PLU approuvé le 27 juin 2007  
Mis à jour le 17 septembre 2008  
modifié le 20 mai 2009



|

<b>4ÈME PARTIE –</b>	<b>5</b>
<b>JUSTIFICATIONS 83</b>	<b>5</b>
<b>5ÈME PARTIE –</b>	<b>5</b>
<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 169.....</b>	<b>5</b>
<b>ANNEXE 183</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>7</b>
<b>I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>8</b>
<b>II – ÉVOLUTION HISTORIQUE.....</b>	<b>9</b>
<b>III – LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL.....</b>	<b>12</b>
<b>1ÈRE PARTIE</b>	<b>13</b>
<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>13</b>
<b>I - L'OCCUPATION ACTUELLE DE L'ESPACE.....</b>	<b>15</b>
I-1 – LES ZONES STABLES À CONFORTER OU À VALORISER.....	15
I-2 – LES ZONES DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	20
I- 3- LES ZONES MUTABLES.....	21
<b>II – LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>24</b>
II - 1 – ARMATURE URBAINE - LE CENTRE-VILLE ET LES QUARTIERS.....	24
II - 2 TRANSPORTS, CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS.....	34
II – 3 LES ÉQUIPEMENTS.....	40
<b>2 ÈME PARTIE</b>	<b>54</b>
<b>DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b>	<b>54</b>
<b>I - LA POPULATION.....</b>	<b>55</b>
I - 1- L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION.....	55
I - 2- LA STRUCTURE PAR ÂGE DE LA POPULATION.....	56
I - 3 - LA POPULATION ACTIVE.....	57
<b>II - L'HABITAT.....</b>	<b>57</b>
II - 1- ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS.....	57
II - 2– LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS.....	58
II - 3- LE NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT.....	60
II – 4- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION :.....	60
<b>III - LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, EMPLOIS, POPULATION ACTIVE.....</b>	<b>61</b>
III - 1 - LES ACTIVITÉS ET LES ENTREPRISES.....	61

III - 2 - LES EMPLOIS.....	64
III - 3 - LES ACTIFS RÉSIDENTS.....	65
<b>IV - LE COMMERCE.....</b>	<b>66</b>

**3ÈME PARTIE 70**

**ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 70**

<b>I - LES FACTEURS PHYSIQUES DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>71</b>
I - 1- RELIEF .....	71
I - 2- HYDROLOGIE.....	71
I - 3- LE CLIMAT.....	71
I - 4- LES CARACTÉRISTIQUES GÉOLOGIQUES.....	73
I - 5- LES POTENTIALITÉS ARCHÉOLOGIQUES.....	74
<b>II - SITES, PAYSAGES ET ESPACES NATURELS.....</b>	<b>75</b>
II - 1- LA VALLÉE DE LA MARNE.....	75
II - 2- LE PAYSAGE DES COTEAUX.....	78
II - 3- LES PARCS.....	80
<b>III - LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI.....</b>	<b>82</b>
<b>IV - HYGIÈNE, SALUBRITÉ, GESTION DES RESSOURCES.....</b>	<b>83</b>
IV - 1- LA GESTION DES RESSOURCES EN EAU.....	83
IV - 2- LA GÉOTHERMIE.....	83
IV - 3- LA GESTION DES DÉCHETS.....	83
IV - 4- L'ASSAINISSEMENT.....	84
<b>V - LES RISQUES ET LES NUISANCES.....</b>	<b>84</b>
V - 1- LES RISQUES NATURELS.....	84
V - 2- LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	85
V - 3- LES NUISANCES SONORES.....	85
V - 4- LA POLLUTION.....	86

**4ÈME PARTIE 83**

**JUSTIFICATIONS 83**

<b>I - PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD.....</b>	<b>85</b>
<b>II - PRÉSENTATION DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>89</b>
II - 1 DÉLIMITATION DES ZONES ET ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES.....	89
II - 2 PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES.....	133
II - 3 OBJECTIFS DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENT ET D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE.....	138
II - 4 LA RÉPONSE DU PLU AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES.....	139
II-5 - PRISE EN COMPTE DES ENTRÉES DE VILLE DANS LE PLU.....	143

<b>III – JUSTIFICATION DE L’ARTICLE 5</b> .....	<b>145</b>
LA ZONE UPA UT.....	145
LA ZONE UPc.....	148
<b>IV – MODIFICATION DU PLU MENÉE EN 2009</b> .....	<b>150</b>
LA PHILOSOPHIE GENERALE .....	150
DÉTAIL ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE 2009.....	152
<b>A L’ACROTÈRE</b> .....	<b>162</b>

**5ÈME PARTIE** **169**

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT**..... **169**

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES SUR L’ENVIRONNEMENT.....	174
I – REVITALISATION ET REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE.....	175
II- LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES GRANDS QUARTIERS CONSTRUITS DANS LES ANNEES 60/70.....	178
III- LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT.....	180
IV- LA ZONE DE PROTECTION PAYSAGÈRE RENFORCÉE.....	181

**ANNEXE** **184**

**4ÈME PARTIE –**

**JUSTIFICATIONS** **83**

**I – PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD** **85**

**II – PRÉSENTATION DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES** **89**

**III – JUSTIFICATION DE L’ARTICLE 5** **145**

**IV – MODIFICATION DU PLU MENEÉ EN 2009** **150**

**5ÈME PARTIE –**

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT**

**169**

**EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES SUR L’ENVIRONNEMENT**

**174**

**I – REVITALISATION ET REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE** **175**

**II- LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES GRANDS QUARTIERS CONSTRUITS DANS LES ANNÉES 60/70** **178**

**III- LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT** **180**

**IV- LA ZONE DE PROTECTION PAYSAGÈRE RENFORCÉE** **181**

**ANNEXE** **183**

**INVENTAIRE ARCHITECTURAL DU CAUE**

## **4<sup>ÈME</sup> PARTIE**

### **JUSTIFICATIONS**



# I – PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

## Préambule

La philosophie générale du PADD est principalement fondée sur la conservation de l'équilibre entre les logements et les équipements, ainsi que sur le maintien de la diversité qui constitue la richesse de la ville.

En effet, après une forte croissance démographique entre 1962 et 1975, la population de Champigny a ensuite diminué entre 1975 et 1999 pour atteindre 74 237 habitants en 1999. Cette diminution s'explique par deux phénomènes marquants : le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages.

Le dernier recensement de 2004 indique une légère reprise avec une stabilisation autour de 76 000 habitants.

Toutefois, pour maintenir un nombre constant d'habitants, garant de l'équilibre urbain, il est nécessaire de construire de nouveaux logements au même rythme, soit environ 180 logements par an. De nouveaux ménages s'installent dans les anciens logements, assurant ainsi le renouvellement des générations tant dans les quartiers pavillonnaires que dans les quartiers d'habitat collectif.

La diversité des fonctions urbaines relevée dans le diagnostic témoigne de la richesse de la ville ; 44% des habitants sont propriétaires de leur logement et 51% sont locataires. Champigny regroupe sur son territoire un centre ancien, des quartiers d'habitat collectif, des quartiers pavillonnaires, des zones d'activités, des secteurs de grands équipements et des espaces verts (parcs, squares et bords de Marne).

Le maintien de cette diversité induit une constructibilité modérée, préservant le bâti ancien, les espaces verts privés et la capacité d'accueil des équipements sociaux, scolaires et sportifs actuels.

### **1 Poursuivre l'action en faveur du développement économique, parmi les sites de projets orienter ceux qui ont les caractéristiques requises vers une fonction de développement économique**

Le diagnostic montre que Champigny a connu depuis les années 1950 un développement considérable orienté essentiellement vers la construction de logements ce qui a provoqué une très forte expansion démographique. Champigny est traditionnellement une terre d'accueil, d'une population souvent jeune avec des enfants, au niveau de vie parfois modeste, ce qui induit des besoins nombreux en équipements collectifs auxquels la commune doit s'efforcer de répondre.

Or pendant toutes ces années, le développement économique n'a pas suivi le même rythme. Champigny n'étant pas considéré comme un site prioritaire au niveau régional, elle est restée à l'écart des grands pôles de développement soutenus par l'Etat et la Région.

Cela induit un certain déséquilibre entre habitat et emploi qui a des conséquences fortement négatives :

- un taux de chômage qui reste élevé notamment chez les jeunes et les moins formés qui ont plus de difficultés à se déplacer pour trouver un emploi
- un taux de migration alternante très élevé, des déplacements domicile-travail qui se font essentiellement en voiture en raison d'une desserte en transport en commun insuffisante
- les ressources fiscales liées à la taxe professionnelle ne sont pas très élevées alors que la commune doit assumer le coût de création et de fonctionnement d'un nombre important d'équipements publics.

Les efforts entrepris au cours des 20 dernières années ont permis d'améliorer sérieusement cette situation avec l'aménagement de plusieurs grandes zones d'activités économiques qui sont aujourd'hui toutes remplies, ce qui prouve que Champigny est une ville attractive pour certaines catégories d'entreprises. Néanmoins l'équilibre n'est pas encore atteint, l'action doit être poursuivie. C'est pourquoi cette orientation apparaît comme prioritaire dans le PADD.

Elle se traduit par :

- la confortation des zones existantes, qui pourra s'accompagner d'actions de modernisation afin de les pérenniser
- l'affectation de sites de projets qui présentent les caractéristiques favorables à l'accueil de nouvelles activités économiques : les Simonettes Nord, le Plant, une partie des délaissés de l'emprise A 4 /RN 4
- la revitalisation et l'extension du centre-ville avec un développement du commerce et de l'artisanat
- la restructuration des abords des grands axes qui permettra le développement d'activités commerciales et tertiaires.

## **2 La revitalisation et le développement du centre-ville**

Le diagnostic a mis en évidence le relatif manque de dynamisme et de rayonnement du centre-ville. D'importantes actions ont déjà été engagées dans les années passées pour améliorer et revitaliser le centre-ville : ZAC centre-ville, réhabilitation de l'îlot de l'église. D'autres projets sont à l'étude comme le réaménagement de la place Lénine. Dans le cadre du PADD, ce principe est réaffirmé avec l'ambition d'étendre le centre-ville en le structurant autour de trois pôles : le centre historique étendu jusqu'à la Marne, la ZAC des bords de Marne, le site de l'ancienne gare du Plant.

## **3 La requalification des quartiers qui connaissent un certain nombre de difficultés**

Champigny regroupe trois grands quartiers d'habitat collectif qui concentrent une forte proportion de logements sociaux. Ces quartiers bénéficient d'un certain nombre d'atouts (bon niveau d'équipement, grands espaces libres)

mais connaissent également des difficultés que les conventions passées entre la ville et l'ANRU sur ces quartiers visent à diminuer.

Le PADD prend en compte la requalification de ces grands quartiers d'habitat collectif à travers les orientations suivantes :

- ◆ ouvrir les quartiers sur la ville en réduisant les effets de coupure,
- ◆ redonner de l'attractivité aux logements par des réhabilitations intérieures ou des restructurations, par la construction d'habitations nouvelles et diversifiées,
- ◆ réaménager les espaces publics et rendre plus conviviaux les espaces extérieurs des immeubles en améliorant leur entretien,
- ◆ consacrer un effort particulier aux équipements publics,
- ◆ contribuer à redynamiser le commerce.

L'amélioration de ces quartiers aura des conséquences directes sur la qualité de vie de leurs habitants actuels et futurs, mais également sur le fonctionnement général de la ville.

#### **4 La protection des paysages, du patrimoine et la prise en compte de l'environnement**

Par sa localisation dans une boucle de la Marne et son relief, Champigny présente une grande variété de paysages : plateau, coteaux, bords de Marne. Elle bénéficie également de la présence de deux grands parcs qui constituent des lieux de promenade et de loisirs importants pour la population.

En ce qui concerne le patrimoine architectural, il se compose essentiellement de bâtiments privés (maisons individuelles) répartis sur la quasi-totalité du territoire communal. Ce patrimoine a fait l'objet d'un repérage minutieux par le CAUE.

L'objectif du PADD est de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine naturel et urbain afin qu'il profite à tous les Campinois et qu'il contribue à l'amélioration du cadre de vie.

Dans le cadre du PADD, des actions sont également envisagées pour prendre en compte le développement durable à l'échelle de la commune (infiltration des eaux de pluie sur les parcelles, développer la géothermie, poursuivre le développement des liaisons douces...). Il sera proposé une bonification de COS pour les projets dont les maîtres d'ouvrage s'engageront dans une réelle démarche d'économie d'énergie et de gestion économe des ressources. (voir la délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007)

#### **5 Le développement de modes de déplacements alternatifs à l'automobile**

Le territoire communal est traversé par de grandes infrastructures routières de niveau régional et national (autoroute A4, RN4, RN303). Ces axes routiers constituent des éléments de coupure importants et engendrent des nuisances sonores qui affectent plusieurs quartiers de la ville.

De plus, faute d'une desserte en transport en commun suffisante, de nombreux Campinois utilisent leur voiture pour se rendre à leur travail.

L'omniprésence de la voiture sur l'ensemble de la commune a des conséquences en terme de pollution atmosphérique et de fonctionnement (embouteillages).

Dans le PADD, l'amélioration et la diversification des modes de déplacement constituent un enjeu fondamental. Elle se traduit par la mise en place des conditions favorables à la réalisation des projets développés par les autres collectivités (TVM, création d'une nouvelle gare dans le centre-ville, le réaménagement de la RN4, la réalisation d'un boulevard urbain sur les emprises du projet A4/RN4...) et par la volonté de développer le réseau de circulations douces sur l'ensemble du territoire.

## **6 La protection et la mise en valeur des quartiers qui bénéficient d'une qualité et d'un cadre de vie appréciés par les habitants**

Une grande partie du territoire de Champigny accueille des quartiers d'habitat - individuel, collectif ou mixte - présentant de réelles qualités qui les rendent particulièrement agréables à vivre.

Le PADD prend en compte ces quartiers. Il prévoit de les conforter en favorisant une évolution douce du bâti afin de répondre aux besoins des habitants.

## II – PRÉSENTATION DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

### II – 1 DÉLIMITATION DES ZONES ET ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

#### PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU ET PRINCIPALES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS

##### *La Zone UA reste une zone UA*

Dans le POS, la zone UA correspond au centre-ville et à une bande de 20 m le long des grands axes : RN4, avenue Charles de Gaulle et boulevard de Stalingrad.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- UAa : centre-ville : avec un COS de 0,50+0,50 pour les activités économiques et une hauteur maximale de 15 mètres
- UAb : correspondant à une bande de 20 m le long des grands axes : RN4, avenue Charles de Gaulle et autour du carrefour Fourchette de Bry/ boulevard de Stalingrad avec un COS de 0,80+0,70 pour les activités économiques et une hauteur maximale de 21 mètres
- UAc : le long de la RN4 à l'est du centre-ville avec un COS de 1+0,70 pour les activités économiques et une hauteur maximale de 23 mètres

##### ◆ Dans le PLU

La zone UA correspond au centre-ville et aux principaux centres de quartier. Elle reprend l'ancien UAa et une partie des anciens UAb et UAc. Le reste des abords des grands axes est classé en UC car ce ne sont pas des secteurs de centre-ville et ils n'ont pas vocation à le devenir.

La nouvelle zone UA est divisée en 6 secteurs : UAa, UAb, UAc, UAd, UAe ainsi qu'une zone de plan de masse UApm, introduite par la modification du 20 mai 2009.

**Le secteur UAa correspond au centre-ville** (centre ancien traditionnel étendu à la place Lénine et aux bords de Marne) **et aux abords de la Fourchette de Champigny :**

Hauteur maximum : 15 m, COS de 0,6 affecté à toutes fonctions+0,6 activités uniquement : maximum : 1,2. Le COS est légèrement augmenté conformément à l'objectif de redynamisation du centre-ville, tant pour les activités que pour l'accueil de logements.

Au sein de la zone UA, est conservé un « fuseau de densité » sur une bande de 20 m de part et d'autre de la RN4 avenue Louis Talamoni, sur la Fourchette et les franges sud de la Place Lénine :

La hauteur maximum est de 18 m. Le COS est fixé à 1 pour toutes fonctions + 1 pour les activités, le maximum est donc de 2. Le COS est augmenté de manière assez sensible, notamment pour les activités, conformément à l'objectif de redynamisation du centre-ville, mais aussi afin d'être cohérent avec les hauteurs maximales autorisées.

Les hauteurs maximales fixées dans le POS à 23 et 21 mètres ont été ramenées à 18 mètres pour deux raisons :

- se mettre en conformité avec les gabarits actuels du centre-ville et l'échelle des voies et des places
- se mettre en cohérence avec le COS (dans le POS, les hauteurs étaient excessives par rapport au COS)

Conformément à l'objectif de meilleure répartition du logement social sur le territoire communal, dans la zone UAa est imposé un quota de 30 % minimum de logements sociaux pour toute opération de plus de 1 200 m<sup>2</sup> de SHON (environ 15 logements).

**Le secteur UAb correspond au Centre commercial République 2000**

Classement au POS actuel : UBa avec un COS de 0,80

Classement au PLU : UAb avec un COS de 1 ce qui équivaut à une légère augmentation pour se mettre en conformité avec l'existant.

**UAc : Centre de Coeuilly**

Classement au POS actuel :UDa avec un COS de 0,80 +0,30

Classement PLU : UAc avec un COS de 0,80+0,30 pour les activités. Pas d'évolution.

**UAd : Centre de quartier Mordacs**

Classement au POS actuel :UBb avec un COS de 0,80

Classement PLU : UAd : pas de COS car il s'agit d'un secteur de gabarit qui a été instauré récemment par une révision simplifiée, reprise dans le PLU.

**UAe Centre de quartier Bois l'Abbé**

Classement au POS actuel :UBc avec un COS de 1,40

Classement au PLU : UAe : 1,40 Pas d'évolution.

**UApm : correspond à l'îlot de l'Eglise**

**La zone UB reste une zone UB**

**Dans le POS**, la zone UB correspond aux ensembles homogènes d'habitat collectif

Elle est divisée en 3 secteurs :

- UBa : avec des COS de 0,80, 0,75 et 0,65
- UBb : avec un COS de 0,80
- UBc : avec un COS de 1,40

◆ **Dans le PLU**

La zone UB correspond toujours aux ensembles homogènes d'habitat collectif. Elle est divisée en quatre secteurs : UBa avec un COS de 0,80 +0,20 affecté aux activités économiques, UBb : 0,80, UBc 0,65, UBd 1,40.

Evolutions :

La zone UBa : correspond à l'habitat collectif situé sur le secteur Diderot/rue de la plage (ancien zonage àUCb : 0,80+0,20) : Pas d'évolution.

La zone UBb comprend :

- L'ex UBa 0,75 et UBb 0,80 des Boullereaux de la Garde républicaine
- L'ex UBa Cités Blanches
- Les ex UBa 0,75 de Coeuilly
- Le UBb 0,80 des Mordacs
- L'ex UBa du triangle SNCF

Evolution : harmonisation des COS : les 0,75 sont alignés sur les 0,80

La zone UBc comprend l'ex-UBa des bords de Marne avec un COS de 0,65, pas d'évolution.

La zone UBd correspond au Bois l'Abbé avec un COS de 1,40 : pas d'évolution.

## La zone UC reste une zone UC

**Dans le POS**, la zone UC s'appliquait à une très grande partie du territoire communal. Elle couvrait une grande partie des quartiers d'habitat individuel mais aussi des ensembles d'habitat collectif et des quartiers mixtes comprenant à la fois de l'habitat individuel, de l'habitat collectif et des activités économiques. L'habitat individuel pouvait évoluer vers des immeubles d'habitat collectif à condition d'avoir une surface de parcelle de 1500 m<sup>2</sup> minimum et une largeur de façade de 20m. Cette disposition ne peut être conservée car elle n'est plus légale.

Elle était divisée en deux secteurs :

UCa : 0,40 +0,40. Parcelles de plus 1500m<sup>2</sup> : 0,60 +0,20  
UCb : COS 0,80 + 0,20 (secteur Diderot/rue de la plage).

Les hauteurs étaient fixées à 10 m pour l'habitat individuel et à 15 mètres pour les autres constructions

### ◆ Dans le PLU :

Conformément à l'objectif de protection des quartiers d'habitation contre les risques d'une urbanisation excessive, la zone UC a été répartie en trois zones en s'appuyant sur les caractéristiques des différents quartiers qui la composaient :

- Les ensembles d'habitat individuel homogènes ont été classés en UP
- Les ensembles d'habitat collectifs ont été classés en UB
- Les secteurs présentant une réelle mixité et qui peuvent accueillir des opérations de construction nouvelles sous la forme de petits immeubles d'habitat collectif et/ou de bureaux et de commerces restent classés en zone UC. Ce sont essentiellement les abords des grands axes.

L'ex-zone UCa est donc répartie en deux zones :

- Les ensembles pavillonnaires homogènes sont classés en UP : COS 0,50.
- Les secteurs pouvant évoluer dans le respect du principe de mixité sont classés en UC : abords des grands axes, les Courtilles, abords de la Fourchette de Bry avec un COS 0,60+0,60

La hauteur est fixée à 15 mètres, soit un rez-de-chaussée et 4 étages.

Conformément à l'objectif de meilleure répartition du logement social sur le territoire communal, dans la zone UC est imposé un quota de 30 % minimum de logements sociaux pour toute opération plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface habitable (environ 15 logements).

La zone UCb est supprimée, elle est classée en UBa : 0,80+0,20

### ***La zone UD a est supprimée***

**Dans le POS**, elle correspondait aux abords de l'avenue de la République et au centre de Coeuilly :  
COS de 0,80 +0,30

◆ **Dans le PLU**

Elle est supprimée :

- Les abords de l'avenue de la République sont classés en UC 0,60 +0,60 ce qui se traduit par une augmentation du COS pour les activités économiques,
- Le centre de Coeuilly est classé en UA c 0,80 +0,30.

### ***La zone UE est devenue UP***

**Dans le POS**, elle correspondait aux zones pavillonnaires homogènes.

Elle comprenait :

- un secteur UEa, Simonettes et centre-ville avec un COS de 0,40 + 0,20 pour les activités économiques
- un secteur UEb : Coeuilly Village Parisien avec un COS de 0,50 +0,20 pour les activités économiques
- un secteur UEc : Coteaux avec un COS de 0,30
- un secteur UEd centre-ville/bords de Marne avec un COS de 0,35.

◆ **Dans le PLU**

**La zone UE devient la zone UP (pavillonnaire) et correspond toujours aux zones homogènes à dominante pavillonnaire.**

La zone UP est divisée en trois secteurs UPa, UPb et UPc :

**UPa « normale » de densité moyenne qui recouvre la très grande majorité de la zone, elle correspond aux anciens UEa et UEb et à une partie de l'ancien UCa**

- L'emprise au sol maximum est fixée à 40 %
- Le COS est fixé à : 0,50. La légère augmentation du COS est justifiée par l'objectif de laisser une souplesse d'évolution du bâti pour les petites parcelles (il n'est plus possible de fixer un COS spécial pour les petites parcelles).

Au sein de cette zone UPa, on distingue deux sous-secteurs :

- UPa bdm (bords de Marne): avec des prescriptions particulières en termes d'architecture et de paysage
- UPa ut (urbanisation traditionnelle sur Coeuilly, ouest du Tremblay et le Village Parisien) avec une taille minimum de parcelle fixée à 300 m<sup>2</sup>.

La modification de 2009 a introduit des sous-secteurs en UPa\* et UPaut\* qui se distinguent des UPa et UPaut par un pourcentage d'espaces verts de 50% au lieu de 30%.

**UPb : deux petits secteurs près des bords de Marne et du centre-ville de densité légèrement plus faible ancien UEd :**

- L'emprise au sol maximum est fixée à 40 %
- Le COS est fixé à 0,35

Avec un sous-secteur UPb bdm (bords de Marne) : avec des prescriptions particulières en termes d'architecture et de paysage

**UPc : zone pavillonnaire des coteaux de faible densité au caractère paysager plus affirmé : ancien UEC**

- L'emprise au sol est fixée à 30 %
- La taille minimum de parcelle est de 400 m<sup>2</sup>
- Le COS est fixé à 0,30

- La proportion minimum d'espaces verts est de 60 %

La légère augmentation de l'emprise au sol est justifiée par le fait que les emprises fixées par le POS étaient insuffisantes pour répondre aux besoins des habitants car juridiquement on doit compter dans l'emprise au sol non seulement la construction principale mais aussi les annexes : garages, abris de jardins, terrasses de plus de 0,60 m au-dessus du sol.

### **La zone UF reste une zone UF**

**Dans le POS**, elle correspond aux secteurs accueillant ou destinés à accueillir des activités économiques. Elle est divisée en deux secteurs :

- UFa avec un COS de 1,30 qui recouvre la plupart des secteurs d'activités
- UFb : un secteur près du Tremblay et un autre près du cimetière avec un COS de 1,50.

◆ **Dans le PLU :**

Elle reste une zone UF, affectée aux activités économiques. Elle a été étendue au secteur Marais /de Gaulle. Le COS est fixé de manière uniforme à 1,50, conformément à l'objectif de développer l'activité économique sur le territoire communal.

Un secteur particulier UF\* a été créé sur le site de l'ancienne gare du Plant. Il correspond à un secteur de projet spécifique avec un COS de 1,30 + 0,15 logements.

La zone UFb près du cimetière a été classée en UBa avec un COS de 0,80+0,20.

### **La zone NA est devenue AU**

**Dans le POS**, la zone NA correspondait aux zones destinées à être urbanisées.

◆ **Dans le PLU :**

Elles deviennent des zones AU (à urbaniser).

La zone des Simonettes sud a été classée en AU p et AU c, ce qui signifie qu'elle peut être urbanisée selon les règlements des zones UP et UC.

L'ex-emprise A4/RN4 est classée en AU stricte, elle est pour l'instant totalement inconstructible et est réservée pour l'avenir.

Les zones NA qui ont été urbanisées ont été reclassées dans les zones U correspondantes.

L'ancienne zone NA du Parc départemental du Plateau est classée en N car elle correspond à une zone naturelle qui n'est pas destinée à être urbanisée.

### ***La zone UL est une zone nouvellement créée***

Une zone UL a été créée sur l'emprise des grands équipements collectifs avec un règlement adapté.

### ***La zone ND est devenue N***

**Dans le POS**, la zone ND correspondait aux zones naturelles protégées.

◆ **Dans le PLU :**

Elles deviennent des zones N (zones naturelles).

Les anciennes zones ND du Tremblay et du Coteau sont classées en N.

Les ex-secteurs ND du parc sportif et du camping sont classés en UL, cette zone correspond mieux à la vocation de ces secteurs.

## RÈGLEMENT DU PLU POUR CHAQUE ZONE, JUSTIFICATION ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU POS

***Avertissement : les évolutions présentées ci-après sont celles entre le POS et le PLU de juin 2007.***

Le PLU modifie le zonage appliqué jusque-là et les règles applicables dans ces zones, sans toutefois tout bouleverser, il s'agit davantage d'ajustements et de rééquilibrages.

Le règlement se compose de trois grandes familles de zones :

- Les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice
- Les zones d'urbanisation future repérées par les lettres AU suivies d'un indice pour les différents secteurs correspondants
- Les zones naturelles repérées par la lettre N

Les articles 3 et 4 présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement dans la mesure où leurs dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

### **Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et réglementation des accès aux voies ouvertes au public**

Cet article conditionne la constructibilité des terrains en fonction des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi qu'en fonction du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie. Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie et la sécurité des habitants.

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

Pour des raisons de santé et d'hygiène, et dans la mesure où les réseaux existent, il est rappelé que tous les bâtiments doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations devront être assainies suivant un dispositif individuel, tout en réalisant les raccordements nécessaires à un raccordement ultérieur au réseau public, après les études de faisabilité et hydrologiques.

Concernant les eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques alternatives à la collecte publique sera privilégiée (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

Les constructions prévues dans les quartiers desservis par le réseau de géothermie pourront s'y raccorder.

## Chapitre 1 : Zones UAa, UAb, UAc et UAe

Cette zone couvre plusieurs entités urbaines dont la caractéristique commune est de jouer le rôle de centre-ville ou centre de quartier. Elles présentent une certaine densité de forme urbaine et une mixité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements).

Le secteur UAa correspond au centre ancien traditionnel et au secteur de la Fourchette de Champigny. La zone UAa du centre ancien a été délimitée en prenant en compte les contours du centre-ville traditionnel : îlot de l'église, îlot de la Mairie, abords de la place Lénine et de l'avenue Louis Talamoni. Ont aussi été intégrés dans cette zone les développements les plus récents du centre-ville notamment la ZAC Centre-ville. Cette zone a été par ailleurs étendue vers la Marne de manière à bien affirmer l'objectif d'ouverture du centre-ville vers la rivière. Ont par contre été exclus du périmètre les secteurs voisins qui présentent un caractère pavillonnaire et qui ont vocation à le rester. L'ensemble de ce périmètre de la zone UAa traduit l'orientation exprimée dans le PADD de conforter le centre-ville et de renforcer son attractivité à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Le secteur UAa de la Fourchette de Champigny a été délimité en s'appuyant sur les contours du bâti existant le plus dense et qui présente une réelle mixité des fonctions : habitat, commerces, services. Elle se prolonge de manière linéaire le long de l'avenue Roger Salengro et de l'avenue Charles de Gaulle. Ce pôle doit être affirmé comme entrée de ville et centre de quartier.

La zone UAb correspond à l'emprise du centre commercial République 2000 et aux emprises bâties qui bordent l'avenue de la République dans le prolongement du centre commercial, avec des constructions généralement à usage de commerces ou de services en rez de chaussée.

La zone UAc correspond au centre de quartier de Coeuilly. Elle a été délimitée de manière à englober les constructions qui contribuent à affirmer la centralité de quartier : commerces, équipements, services.

La zone UAe correspond au centre de quartier du Bois l'Abbé, elle englobe le Centre Commercial Rodin et ses abords.

<b>Zone UA</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p><b>1 – Modes d’occupation ou utilisation du sol interdits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation et celles soumises à déclaration qui ne remplissent pas les conditions fixées à l’article 2</li> <li>- Stationnement des caravanes</li> <li>- Installations et travaux divers :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>L’ouverture et exploitations de carrières</li> <li>Affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l’acte de construire</li> <li>Dépôts de toute nature</li> </ul> </li> </ul> <p>Interdiction de logement en rdc en zone UAa le long des rues Louis Talamoni et Jean Jaurès</p>	<p>Ce sont des modes d’occupation du sol qu’il n’est pas opportun de voir s’installer dans le centre-ville ou les centres de quartier pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances.</p> <p>L’interdiction des logements en rez-de-chaussée a pour objectif de renforcer la fonction commerciale des secteurs concernés.</p>	<p>Diminution du plafond de SHON pour les industries et les entrepôts de 1500 à 500 m<sup>2</sup> de SHON.</p> <p>Logements interdits en rez-de-chaussée le long des rues Jean Jaurès et Talamoni</p>
<p><b>2 – Modes d’occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les changements de destination sont soumis à autorisation administrative</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industries et entrepôts inférieurs à 500 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>- En UAa : opérations de logements de + de 1 200 m<sup>2</sup> de SHON comportant 30% de logements sociaux</li> <li>- Installations classées soumises à déclarations à conditions qu’elles soient compatibles avec le voisinage d’habitation</li> <li>- Démolitions</li> <li>- Implantations d’antennes relais</li> <li>- Constructions à usage d’habitation situées dans une bande de 10 à 300 m de part et d’autre des axes bruyants</li> </ul>	<p>Ces installations peuvent contribuer à l’attractivité des centres urbains (commerces, services) tout en étant compatibles avec le voisinage d’habitation.</p> <p>En UAa, favoriser une meilleure répartition du logement social sur le territoire</p> <p>L’autorisation des démolitions sous conditions à pour objectif de protéger le patrimoine architectural de qualité</p>	<p>Les changements de destination soumis à autorisation administrative Industries et entrepôts inférieurs à 500 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>L’autorisation des démolitions sous condition</p>
<p><b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b></p> <p>Il n’est pas fixé de règle</p>		
<p><b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b></p> <p>Implantation à l’alignement ou en retrait en respectant une distance de L=H par rapport à l’alignement opposé.</p> <p>En UAa, retrait de 2 m maximum</p> <p>Retrait obligatoire en UAa et UAb lorsque le rdc est à usage de logement</p>	<p>Conserver la tradition des centres urbains qui présentent un front bâti assez proches des voies. Eviter l’implantation de constructions trop hautes et assurer l’éloignement des logements par rapport aux voies.</p>	<p>L=H par rapport à l’alignement opposé</p> <p>En UAa et UAb, retrait obligatoire si logements en rez-de-chaussée.</p>
<p><b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>UAa : Dans une bande de 20 m implantation en limite, au-delà, implantation en retrait</p> <p>UAb, c, d : implantation en limite ou en retrait</p> <p>Sur les limites formant fond de parcelle : retrait obligatoire, annexes possibles en limite si hauteur maximale de 2.60 m.</p>	<p>Conserver la tradition d’un front bâti continu le long des grands axes</p> <p>Protéger les fonds de parcelles qui sont souvent assez proches des</p>	<p>UAa : Dans une bande de 20 m implantation en limite, au-delà, implantation en retrait</p> <p>Fond de parcelle : retrait obligatoire, annexes possibles en limite si Hauteur maximale de 2.60 m.</p>

<b>Zone UA</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p>Retrait : L=H si façade créant des vues directes, L=H/2 avec un minimum de 2.5 m dans le cas contraire</p> <p>La longueur des pignons ne pourra excéder 15 m</p> <p>Longueur des vues directes : 8 m minimum</p>	<p>quartiers pavillonnaires</p> <p>Assurer un éclairage satisfaisant des logements pour garantir une certaine qualité de vie aux habitants</p>	
<p><b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> L = H si façade créant des vues directes L=H/2 avec un minimum de 4 m dans le cas contraire Longueur des vues directes : 8 m minimum</p>	<p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p><b>9 – Emprise au sol des constructions</b> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>en UAa, celle valeur est portée à 80% pour le rdc des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipement (50% pour les autres niveaux) UAb et UAe : il n'est pas fixée de règle</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale est de 60%.</p>	<p>Cette proportion correspond à une densité normale d'occupation des terrains dans les centres urbains, elle permet également de maintenir une certaine part d'espace libre de pleine terre.</p> <p>Cette règle permet d'encourager l'implantation d'activités et de commerces dans le centre ancien. Les autres règles permettent d'encadrer les constructions nouvelles</p>	<p>Activités en UAa = 80% au rez-de-chaussée et 50% pour les autres niveaux</p> <p>UAb et UAe : il n'est pas fixée de règle</p>
<p><b>10 – Hauteur maximale des constructions</b> En UAa dans une bande de 20 m le long de la RN4 et au sud de la place Lénine, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m au point le plus haut. Dans le reste de la zone UAa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut En UAb, UAc et UAe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage <u>Toitures terrasses</u> : en UAb, UAc et UAe la hauteur maximale est fixée à la hauteur à l'égout, excepté pour les toitures terrasses végétalisées pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à la hauteur au faîtage.</p> <p>Dans les zones couvertes par le PPRI, la hauteur maximale autorisée sera calculée par rapport à la cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)</p>	<p>Ces hauteurs correspondent aux hauteurs observées dans les différents secteurs.</p> <p>Cette règle a pour but d'encourager la réalisation de bâtiments à toiture terrasse végétalisée. Ce dispositif présentent de nombreux avantages en terme de développement durable (isolation thermique, récupération des eaux de pluie) et d'insertion</p>	<p>Les hauteurs ont été ajustées pour correspondre aux hauteurs existantes</p> <p>Incitation pour les toitures terrasses végétalisées</p>

Zone UA		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
	paysagère.	
<b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions ; inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage dans les centres urbains, dans le respect des caractéristiques de l'Ile-de-France.	Règles plus précises pour les toitures, les clôtures ; Introduction de règles pour les volets roulants, les antennes paraboliques et les panneaux solaires, ainsi que pour les travaux de modifications ou d'extension d'une construction existante
<p><b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b></p> <p><u>Stationnement des voitures</u>  <b>Logements :</b>                      Studios et T2 et logement d'une SHON&lt;70 m<sup>2</sup> : 1 place par logement                      Autres logements : 2 places par logement                      Bureaux : 1 place pour 100 m<sup>2</sup>                      Industrie et entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON                      Commerces et artisanat inférieur à 200 m<sup>2</sup> de SHON : il n'est pas fixé de règle</p> <p>Commerces et artisanat avec une SHON comprise entre 200 : 2,5 places pour 100m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>Réalisation du stationnement en sous-sol au-delà de 3 places</p> <p><u>Stationnement 2 roues</u>                      Devront être réalisés des espaces couverts et fermés selon les règles suivantes :                      Constructions à usage de logements comprenant 3 logements au minimum : 1 place par logement                      Construction à usage de bureau : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureau</p>	<p>Ces règles correspondent aux besoins estimés</p> <p>L'objectif est de favoriser le développement des petits commerces et des services au sein de centres urbains</p>	<p><u>Logements</u>                      Studios et T2 et logement d'une SHON&lt;70 m<sup>2</sup> = 1 place par logement                      Autres logements = 2 places par logement</p> <p>Introduction de règles pour les 2 roues, assouplissement des règles pour le petit commerce.</p> <p>Réalisation du stationnement en sous-sol au-delà de 3 places</p>
<p><b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b></p> <p><u>Espaces libres :</u>                      La surface réservées aux espaces verts représentera au moins 20% de la surface du terrain.</p> <p><u>Plantations</u>                      Protection des plantations existantes                      1 arbre à haut développement pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée                      1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement</p>	<p>Garantir un caractère relativement vert et paysager.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b>		
COS banalisé	Ces COS garantissent une certaine	UA a légère augmentation des COS,

<b>Zone UA</b>		
<i>Règles du PLU</i>	<i>Justification</i>	<i>Evolution entre le POS et le PLU</i>
<p>COS activités-commerces</p> <p>UA a</p> <p style="padding-left: 100px;">0.60 0.60</p> <p>UA a bande des 20 m</p> <p style="padding-left: 100px;">1. 1</p> <p>UA b</p> <p style="padding-left: 100px;">1</p> <p>UA c</p> <p style="padding-left: 100px;">0.80 0.30</p> <p>UA e</p> <p style="padding-left: 100px;">1,40</p> <p>Il n'est pas fixé de COS pour les installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif. En cas de division de parcelle, sur la parcelle issue du détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés, et ce dans les 10 ans suivant le détachement.</p>	<p>densité caractéristique des centres urbains. Ils encouragent également l'implantation d'activités et de commerces dans ces secteurs.</p>	<p>plus marquée pour encourager l'activité.</p> <p>Autres secteurs : pas de changement</p>

## Chapitre 2 : Zone UAd

Cette zone correspond au secteur de renouvellement urbain des Mordacs. La délimitation de la zone correspond au périmètre exact de l'opération de renouvellement urbain telle qu'elle a été définie dans le cadre de l'ANRU.

Zone UAd		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
<p><b>1 – Modes d'occupations ou utilisation du sol interdits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et celles soumises à déclaration qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2</li> <li>- Terrains de camping</li> <li>- Stationnement des caravanes</li> <li>- Installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'ouverture et exploitations de carrières</li> <li>Affouillement et exhaussement des sols non nécessaire à l'acte de construire</li> <li>Dépôts de toute nature</li> </ul> </li> </ul>	<p>Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones d'habitat collectif pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances.</p>	
<p><b>2 – Modes d'occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>A l'intérieur des polygones d'implantation, sont admises les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-d'habitation</li> <li>-d'hôtellerie</li> <li>-d'équipement collectif</li> <li>-de commerce</li> <li>-d'activités artisanales</li> <li>-de bureau et de services</li> </ul> <p>Les installations classées soumises à déclarations à conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation</p> <p>En dehors des polygones d'implantation seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les équipements publics</li> <li>-les ouvrages ou installations techniques (parking, chaufferie)</li> <li>-les constructions annexes</li> <li>-les ouvrages en sous-sol, y compris les parkings</li> <li>-les clôtures</li> </ul>	<p>Ces installations s'intègrent dans le projet de requalification du quartier</p> <p>Ces installations peuvent contribuer à la mixité urbaine dans les secteurs d'habitat collectif tout en étant compatibles avec le voisinage d'habitation.</p>	<p>Délimitation de polygones d'implantation</p>
<p><b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle</p>		
<p><b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b></p> <p>Sauf lorsqu'une marge de reculement plus importante est prescrite par la plan, les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait.</p>		<p>Délimitation de polygones d'implantation</p>

<b>Zone UAd</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p><b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b>                      Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>Ces règles permettent de respecter l'implantation en retrait et de conserver le caractère paysager de ces secteurs.</p> <p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p>	<p>Délimitation de polygones d'implantation</p>
<p><b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>                      Distance minimale de 6 m si vues directes, 2.5 m dans le cas contraire.                      Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'une hauteur inférieure à 3.5m</p>	<p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p><b>9 – Emprise au sol des constructions</b>                      Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>L'emprise au sol est encadrée par les polygones d'implantation et par les autres règles.</p>	
<p><b>10 – Hauteur maximale des constructions</b>                      A l'intérieur des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée au point le plus haut est indiquée sur le document graphique (9, 12, 15, 18 et 21m)                      En dehors des polygones d'implantation, la hauteur maximale autorisée au point le plus haut est fixée à 12 m pour les équipements ou ouvrage techniques et à 6 m pour les autres catégories de constructions.</p>	<p>Ces hauteurs correspondent aux hauteurs des constructions existantes.</p>	<p>Les hauteurs ont été augmentées pour être en adéquation avec les hauteurs existantes dans ce type de secteur.</p>
<p><b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>                      Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par la simplicité et les proportions de leurs volumes, l'unité et la qualité des matériaux ainsi que l'harmonie des couleurs. L'autorisation de construire sera refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p>	<p>Permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p>	<p>Règles adaptées à l'opération de requalification du quartier</p>
<p><b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b>                      Logements : 1,5 places par logement                      Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON                      Commerces :                          SHON affectée au commerce &lt; à 1500 m<sup>2</sup> : il n'est pas fixé de règle                          SHON affectée au commerce &gt; à 1500 m<sup>2</sup> : 2.5 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON + espaces de livraison</p>	<p>Ces règles correspondent aux besoins estimés</p>	

<b>Zone UAd</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
Hôtel : 0.5 place par chambre		
<b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b> Les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de circulation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les aires de stationnement doivent être plantées.	Garantir un caractère relativement vert et paysager.	Pas d'évolution majeure
<b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b> Il n'est pas fixé de COS	La densité est encadrée par les polygones d'implantation et par les autres règles.	Suppression du COS

### Chapitre 3 : Zone UB

Cette zone correspond essentiellement aux résidences d'habitation collectives existantes sur le territoire communal. Elle englobe les grands quartiers d'habitat construits dans les années 60/70/80 comme les Cités Blanches, les Boullereaux, et le Bois l'Abbé. Elle prend aussi en compte les petites résidences réparties de manière plus diffuse sur l'ensemble du territoire communal, notamment aux abords des grands axes ou des bords de Marne.

Les constructions présentent généralement des hauteurs assez élevées et sont implantées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les espaces libres, en dehors de la voirie et des aires de stationnement, sont généralement traités en espaces verts.

Les zones ont été délimitées en s'appuyant sur la réalité physique de l'occupation du sol, c'est-à-dire en intégrant les résidences ou ensembles de résidences d'habitat collectif avec leurs espaces de stationnement et leurs espaces verts d'accompagnement.

La zone UBa correspond aux secteurs d'habitat collectif situé à l'est du quartier du Maroc

La zone UBb correspond aux Mordacs, aux Quatre cité et aux petits secteurs d'habitat collectif répartis sur le territoire

La zone UBc correspond aux secteurs d'habitat collectifs situés en bord de Marne

La zone UBd correspond au quartier du Bois l'Abbé

La zone UBpm est un secteur de plan masse qui concerne la place Rodin dans le quartier du Bois l'Abbé

Zone UB		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
<p><b>1 – Modes d'occupations ou utilisation du sol interdits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et celles soumises à déclaration qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2</li> <li>- Terrains de camping</li> <li>- Stationnement des caravanes</li> <li>- Installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'ouverture et exploitations de carrières</li> <li>Affouillement et exhaussement des sols non nécessaire à l'acte de construire</li> <li>Dépôts de toute nature</li> </ul> </li> </ul>	<p>Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones d'habitat collectif pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances.</p>	
<p><b>2 – Modes d'occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les changements de destination sont soumis à autorisation administrative</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions annexes aux logements</li> <li>- Installations classées soumises à déclarations à conditions qu'elles soient compatibles avec la voisinage d'habitation</li> </ul>	<p>Ces installations peuvent contribuer à la mixité urbaine dans les secteurs d'habitat collectif tout en étant compatibles avec le voisinage d'habitation.</p>	<p>Changements de destination soumis à autorisation administrative</p>

<b>Zone UB</b>		
<i>Règles du PLU</i>	<i>Justification</i>	<i>Evolution entre le POS et le PLU</i>
<p>- Implantations d'antennes relais - Constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 10 à 300 m de part et d'autre des axes bruyants</p>		
<p><b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b> Il n'est pas fixé de règle</p>		
<p><b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b> Implantation à l'alignement ou en retrait en respectant une distance de L=H par rapport à l'alignement opposé. En cas de retrait, celui-ci est fixé à 4 m minimum</p> <p>En UBpm, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait dans le respect des dispositions du plan masse</p>	<p>Ces ensembles d'habitat collectifs ont une urbanisation d'îlot ouvert avec des constructions en retrait.</p> <p>Ces règles permettent de respecter l'implantation en retrait et de conserver le caractère paysager de ces secteurs.</p> <p>Mise en œuvre du projet d'aménagement de la place Rodin</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p> <p>Prise en compte du secteur de plan masse de la place Rodin</p>
<p><b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Dans une bande de 20 m les constructions seront implantées en retrait ou en limite séparative</p> <p>Au-delà de la bande des 20 m, les constructions seront implantées obligatoirement en retrait</p> <p>Retrait : L=H si façade créant des vues directes, L=H/2 avec un minimum de 2.5 m dans le cas contraire</p> <p>Les annexes pourront être implantées en limite à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.20m sur la limite.</p> <p>Dans le secteur UBpm : les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dans le respect des dispositions du plan masse annexé au présent règlement.</p>	<p>Ces ensembles d'habitat collectifs ont une urbanisation d'îlot ouvert avec des constructions en retrait.</p> <p>Ces règles permettent de respecter l'implantation en retrait et de conserver le caractère paysager de ces secteurs.</p> <p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p> <p>Mise en œuvre du projet d'aménagement de la place Rodin</p>	<p>Le classement des quartiers d'habitat collectif en zone de renouvellement urbain induit une transformation des formes urbaines</p> <p>Prise en compte du secteur de plan masse de la place Rodin</p>

<b>Zone UB</b>		
<i>Règles du PLU</i>	<i>Justification</i>	<i>Evolution entre le POS et le PLU</i>
<p><b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>                      L = H si façade créant des vues directes L=H/2 avec un minimum de 4 m dans le cas contraire                      Longueur des vues directes : 8 m minimum</p> <p>Les règles du présent ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions édifiées en UBpm.</p>	<p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p> <p>Les constructions sont édifiées dans le respect des polygones d'implantations.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p><b>9 – Emprise au sol des constructions</b>                      L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Dans le secteur UBpm : l'emprise maximale des constructions ne pourra excéder les zones d'implantations définies au plan masse</p>	<p>Cette proportion correspond à une densité normale d'occupation des terrains dans les ensembles d'habitat collectif, elle permet également de maintenir une certaine part d'espace libre de pleine terre.</p> <p>Mise en œuvre du projet d'aménagement de la place Rodin</p>	<p>L'emprise au sol est passée de 40% à 50%</p> <p>Prise en compte du secteur de plan masse de la place Rodin</p>
<p><b>10 – Hauteur maximale des constructions</b>                      La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m à l'égout et 21 m au point le plus haut</p> <p><u>Toitures terrasses</u> : la hauteur maximale est fixée à la hauteur à l'égout, excepté pour les toitures terrasses végétalisées pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à la hauteur au faîtage.</p> <p>Secteur UBpm : Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées sur le plan masse</p>	<p>Ces hauteurs correspondent aux hauteurs des constructions existantes.</p> <p>Cette règle a pour but d'encourager la réalisation de bâtiments à toiture terrasse végétalisée. Ce dispositif présente de nombreux avantages en terme de développement durable (isolation thermique, récupération des eaux de pluie) et d'insertion paysagère.</p> <p>Mise en œuvre du projet d'aménagement de la place Rodin</p>	<p>Les hauteurs ont été augmentées pour être en adéquation avec les hauteurs existantes dans ce type de secteur.</p> <p>Incitation pour les toitures terrasses végétalisées</p>

<b>Zone UB</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p><b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p>	<p>Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions ; inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage dans les centres urbains</p>	<p>Règles plus précises pour les toitures, les clôtures ; Introduction de règles pour les volets roulants, les antennes paraboliques et les panneaux solaires, ainsi que pour les travaux de modifications ou d'extension d'une construction existante</p>
<p><b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b>  <u>Stationnement des voitures</u>                      Logements :                      Studios et T2 et d'une SHON&lt;70 m<sup>2</sup> : 1 place par logement                      Autres logements : 1.5 places par logement                      Industrie et entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON                      Bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON                      Commerces et artisanat inférieur à 200 m<sup>2</sup> de SHON : il n'est pas fixé de règle</p> <p>Commerces et artisanat avec une SHON comprise entre 200 et 3 000 m<sup>2</sup> : 25 places pour 1 000 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p><u>Stationnement 2 roues</u>                      Devront être réalisés des espaces couverts et fermés selon les règles suivantes :                      Constructions à usage de logements comprenant 3 logements au minimum : 1 place par logement                      Construction à usage de bureau : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureau</p>	<p>Ces règles correspondent aux besoins estimés. Le taux de motorisation est plus faible dans les quartiers d'habitat collectif</p> <p>L'objectif est de favoriser le développement des petits commerces et des services au sein de centres urbains</p>	<p><u>Logements</u>                      Studios et T2 et d'une SHON&lt;70 m<sup>2</sup> = 1 place par logement                      Autres logements = 1.5 places par logement</p> <p>Introduction de règles pour les 2 roues, assouplissement des règles pour le petit commerce.</p>
<p><b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b>  <u>Espaces libres</u> :                      Les partie de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers  <u>Plantations</u>                      Protection des plantations existantes                      Les partie de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées. La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface de terrain                      1 arbre à haut développement pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée                      1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement</p> <p>Les espaces paysagers remarquables (7°du L123-1 du Code de l'urbanisme) doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue</p>	<p>Garantir un caractère relativement vert et paysager.</p> <p>Protéger les plantations et espaces verts existants</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p> <p>Repérage d'espaces paysagers remarquables.</p>

<b>Zone UB</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p>nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>Dans le secteur UBpm : les espaces verts et espaces libres sont déterminés sur le plan masse annexé au présent règlement.</p>	<p>Mise en œuvre du projet d'aménagement de la place Rodin</p>	
<p><b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p> <p>UBa : 0,80 +0,20                      UBb : 0,80                      UBc : 0,65                      UBd : 1,40</p>	<p>Ces COS permettent de maintenir une certaine densité caractéristique des secteurs d'habitat collectif, mais aussi de limiter la densification en bord de Marne</p>	<p>Pas d'évolution</p>

## Chapitre 4 : Zone UC

Cette zone regroupe des secteurs présentant une mixité des formes urbaines (habitat pavillonnaire et petits collectifs) et une mixité des fonctions (habitation, bureaux, commerces, artisanat, services). La construction de petits immeubles est autorisée et l'implantation de locaux d'activités est encouragée.

Cette zone couvre les abords des grands axes qui pourront être réhabilités ou reconstruits mais selon une densité modérée : comme le long des avenues Roger Salengro et Charles de Gaulle, ainsi que le long du boulevard de Stalingrad et de l'Avenue de la République. Elle inclut aussi des secteurs situés à proximité du centre-ville qui accueillent déjà de petits immeubles d'habitation et qui ont vocation à pouvoir évoluer vers ce type d'habitat compte tenu de leur proximité du centre-ville, des grands équipements et des modes de transports collectifs, comme le secteur des Courtilles ou le secteur du Champ de l'Alouette.

Zone UC		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
<b>1 – Modes d'occupations ou utilisation du sol interdits</b> - Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et celles soumises à déclaration qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2 - Terrains de camping - Stationnement des caravanes - Installations et travaux divers : L'ouverture et exploitations de carrières Affouillement et exhaussement des sols non nécessaire à l'acte de construire Dépôts de toute nature	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones accueillant de l'habitat pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances.	Remise en forme
<b>2 – Modes d'occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b> Les changements de destination sont soumis à autorisation administrative - Industries et entrepôts inférieurs à 500 m <sup>2</sup> de SHON - Opérations de logements de + de 1 200 m <sup>2</sup> de SHON comportant 30% de logements sociaux - Constructions annexes aux logements - Installations classées soumises à déclarations à conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation - Démolitions - Implantations d'antennes relais - Constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 10 à 300 m de part et d'autre des axes bruyants	Ces installations peuvent contribuer à la mixité urbaine tout en étant compatibles avec le voisinage d'habitation. Favoriser une meilleure répartition du logement social sur le territoire communal.	Industries et entrepôts inférieurs à 500 m <sup>2</sup> de SHON  1/3 de logements sociaux pour les opérations de logement de plus de 1 200 m <sup>2</sup> de SHON  Changements de destination soumis à autorisation administrative
<b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b> Il n'est pas fixé de règle		
<b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b>	Garantir une diversité d'implantation	

<b>Zone UC</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
Implantation à l'alignement ou en retrait en respectant une distance de $L=H$ par rapport à l'alignement opposé. Les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage de logement seront obligatoirement implantées en retrait En cas de retrait, celui-ci est fixé à 4 m minimum	Assurer une meilleure qualité de vie pour les occupants des logements en rez-de-chaussée	Pas d'évolution majeure
<b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait  Retrait : $L=H$ si façade créant des vues directes, $L=H/2$ avec un minimum de 2.5 m dans le cas contraire  Les annexes pourront être implantées en limite à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.20m sur la limite.	Maintenir une diversité d'implantation dans la zone Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants	Pas d'évolution majeure
<b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> L = H si façade créant des vues directes $L=H/2$ avec un minimum de 2.5 m dans le cas contraire Longueur des vues directes : 8 m minimum Distance de 4 m minimum entre 2 bâtiments sauf par rapport aux annexes.	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants	Pas d'évolution majeure
<b>9 – Emprise au sol des constructions</b> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière pour constructions ou parties de constructions situées en dessous du niveau naturel du sol 40% pour les constructions ou parties de constructions édifiées en surélévation au dessus du sol En cas de commerces ou d'activité, l'emprise au sol du rez-de-chaussée est fixée à 60% (40% pour les autres niveaux)	Cette proportion permet de maintenir une certaine part d'espace libre de pleine terre.  Cette règle permet d'encourager l'implantation d'activités et de commerces et de maintenir le caractère mixte de la zone.	L'emprise au sol est passée de 40% à 50%
<b>10 – Hauteur maximale des constructions</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut.	Cette hauteur correspond aux hauteurs des constructions existantes.	Pas d'évolution majeure.
<b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions ; inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage dans les centres urbains	Règles plus précises pour les toitures, les clôtures ; Introduction de règles pour les volets roulants, les antennes paraboliques et les panneaux solaires, ainsi que pour les travaux de modifications ou d'extension d'une construction existante

<b>Zone UC</b>		
<i>Règles du PLU</i>	<i>Justification</i>	<i>Evolution entre le POS et le PLU</i>
<p><b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b>  <u>Stationnement des voitures</u>                      Logements :                      Studios et T2 : 1 place par logement                      Autres logements : 2 places par logement                      Commerces et artisanat inférieur à 200 m<sup>2</sup> de SHON : il n'est pas fixé de règle                      Commerces et artisanat avec une SHON comprise entre 200 et 3 000 m<sup>2</sup> : 25 places pour 1 000 m<sup>2</sup> de SHON                      Industrie et entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON                      Bureaux : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p><u>Stationnement 2 roues</u>                      Devront être réalisés des espaces couverts et fermés selon les règles suivantes :                      Constructions à usage de logements comprenant 3 logements au minimum : 1 place par logement                      Construction à usage de bureau : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureau</p>	<p>Ces règles correspondent aux besoins estimés</p> <p>L'objectif est de favoriser le développement des petits commerces et des services au sein de centres urbains</p>	<p><u>Logements</u>                      Studios et T2 = 1 place par logement                      Autres logements = 2 places par logement</p> <p>Introduction de règles pour les 2 roues, assouplissement des règles pour le petit commerce.</p>
<p><b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b>  <u>Espaces libres</u> :                      Les partie de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers                      La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain</p> <p><u>Plantations</u>                      Protection des plantations existantes                      Les partie de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.                      1 arbre à haut développement pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée                      1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement</p>	<p>Garantir un caractère relativement vert et paysager.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p><b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b>                      Les COS est fixé à 0.60 avec une majoration de 0.60 les activités : hébergement hôtelier, bureaux, commerces et artisanat.</p>	<p>Ce COS garantit une certaine densité caractéristique des centres urbains. Il encourage également l'implantation d'activités et de commerces le long des grands axes.</p>	<p>Le COS a été redéfini en cohérence avec les nouvelles hauteurs et avec la volonté de favoriser les activités.</p>

## Chapitre 5 : zone UF et zone UF\*

Les zones UF sont des zones réservées à l'accueil d'activités économiques. Ces zones ont été délimitées de manière à intégrer l'ensemble des grandes zones d'activités existantes du Plateau ainsi que des petites zones d'activités réparties de manière plus diffuse sur le territoire communal : le site du Rotin, les Hauts Marais, certaines implantations aux abords de l'avenue du Général de Gaulle ou de l'avenue Roger Salengro...

La zone UF\* a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques mais elle pourra accueillir aussi des programmes complémentaires de logements, notamment de logements ciblés pour répondre à des besoins précis, des logements étudiants ; ainsi que des équipements et des services nécessaires pour les habitants des quartiers. Sa délimitation a été faite de manière à prendre en compte les contours de ce qui correspond à la friche industrielle du site de l'ancienne gare du Plant. Elle est bordée par deux limites physiques : la voie ferrée à l'Ouest et la rue Jules Guesde à l'Est.

Zone UF et UF*		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
<b>1 – Modes d'occupations ou utilisation du sol interdits</b> - Habitation (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises et aussi à l'exception des programmes autorisés en UF*) - Terrains de camping - Stationnement des caravanes - Installations et travaux divers : L'ouverture et exploitations de carrières Affouillement et exhaussement des sols non nécessaire à l'acte de construire Dépôts de toute nature	Conserver la vocation économique de la zone. Limiter l'accueil de logements qui n'est pas compatible avec le voisinage de constructions et d'activités industrielles compte tenue des nuisances, voire des risques potentiels.  Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones d'activités pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances.	Suppression des installations classées
<b>2 – Modes d'occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b> Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au fonctionnement des entreprises (logements de fonction, de gardien...).	Limiter l'habitat au gardiennage des entreprises car ce n'est pas la vocation de la zone d'accueillir des logements, notamment en	Pas d'évolution majeure

<b>Zone UF et UF*</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
- Constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 10 à 300 m de part et d'autre des axes bruyants	raison des nuisances engendrées par les activités.	
<b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b> Il n'est pas fixé de règle		
<b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b> Implantation à l'alignement ou en retrait	Cette règle tient compte de l'existant et permet une souplesse d'implantation	Pas d'évolution majeure
<b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait. Retrait obligatoire sur les fonds de parcelles sauf pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3.50m Calcul du retrait : L=H si façade créant des vues directes, L=H/2 avec un minimum de 2.5 m dans le cas contraire	Permettre une souplesse dans les implantations.  Marges nécessaires et suffisantes pour garantir un éclairage satisfaisant des locaux.	Pas d'évolution majeure
<b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> L = H/2 avec un minimum de 4 m Si façade avec baies servant à l'éclairage et à l'aération de locaux de travail, L=H avec un minimum de 8 m	Marges nécessaires et suffisantes pour garantir un éclairage satisfaisant des locaux.	Pas d'évolution majeure
<b>9 – Emprise au sol des constructions</b> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la surface de l'unité foncière.	Cette proportion permet de répondre aux besoins et permet la réalisation de construction à usage d'activités, notamment des entrepôts, tout en conservant une part d'espaces libres.	Pas d'évolution majeure
<b>10 – Hauteur maximale des constructions</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au point le plus haut hors acrotère pour les toitures terrasses et à l'égout du toit pour les toitures en pentes.  Dans le secteur des Simonettes Nord, la hauteur maximale des constructions est portée à 14 m et à 18 m à l'est du site et dans une bande de 40 m aux abords du nouveau carrefour.	Ces hauteurs correspondent aux hauteurs des constructions existantes. Permettre la réalisation d'un projet d'aménagement et de requalification de ce secteur d'entrée de ville	Pas d'évolution majeure
<b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles	Règles plus précises pour les toitures, les clôtures ; Introduction de règles pour les volets

<b>Zone UF et UF*</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
	constructions ; inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage dans les centres urbains	roulants, les antennes paraboliques et les panneaux solaires, ainsi que pour les travaux de modifications ou d'extension d'une construction existante
<b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b>  Logements : 1 place par logement 12 places pour une station service Bureaux : 2 places pour 100 m <sup>2</sup> de SHON Industrie et entrepôts : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SHON Commerces : 2,5 places pour 100 m <sup>2</sup> de SHON en plus des espaces nécessaires à la livraison	Ces règles correspondent aux besoins estimés	Pas d'évolution majeure
<b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b>  - Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m <sup>2</sup> de surface plantée - Les aires de stationnement en surface composeront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m <sup>2</sup> . De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.	Garantir un caractère vert et paysager.	Pas d'évolution majeure
<b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b> Le COS est fixé à 1.50  En UF* le COS est fixé à 1,30 pour les activités avec 0,15 en plus pour le logement	Ce COS correspond à la densité du bâti existant. Il est cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol.	Légère augmentation pour favoriser les activités.

## Chapitre 6 : zone UL

La zone UL correspond essentiellement aux sites d'implantation des grands équipements collectifs : équipements administratifs ou techniques, notamment à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, d'activités socioculturelles ou de sport.

Cette zone n'existait pas dans le POS, sa création se justifie par le nombre important de secteurs qui accueillent des équipements sur l'ensemble de la commune. Cela permet d'instaurer des règles adaptées à l'extension ou à la création de ces installations qui remplissent une fonction d'intérêt général.

La délimitation de la zone a été faite en reprenant l'emprise réelle de ces équipements tout en prévoyant, là où des besoins apparaissent, là où des opportunités se présentent, des possibilités d'agrandissement.

Zone UL	
Règles du PLU	Justification
<p><b>1 – Modes d'occupations ou utilisation du sol interdits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations à usage d'entrepôt, d'activité agricole ou artisanale</li> <li>- Installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'ouverture et exploitations de carrières</li> <li>Affouillement et exhaussement des sols non nécessaire à l'acte de construire</li> <li>Dépôts de toute nature</li> </ul> </li> </ul>	Affirmer la vocation d'accueil d'équipement de la zone
<p><b>2 – Modes d'occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> <li>Aires de jeux et de sports ouvertes au public</li> <li>Aires de stationnement ouvertes au public</li> <li>Affouillement et exhaussement des sols</li> </ul> </li> <li>- Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement ou au gardiennage des installations.</li> <li>- Installations classées soumises à déclaration compatibles avec le voisinage</li> <li>- Constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 10 à 300 m de part et d'autre des axes bruyants</li> </ul>	Limiter l'habitat au gardiennage des installations
<p><b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle</p>	
<p><b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b></p> <p>Implantation à l'alignement ou en retrait</p>	Cette règle tient compte de l'existant et permet une souplesse d'implantation

<b>Zone UL</b>	
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>
<p><b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait. Calcul du retrait : L=H avec un minimum de 8 m si façade créant des vues directes, L=H/2 avec un minimum de 2.5 m dans le cas contraire</p>	Permettre une souplesse dans les implantations.
<p><b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Distance obligatoire de 2 m minimum entre deux constructions non contiguës.</p>	Permettre une souplesse dans les implantations.
<p><b>9 – Emprise au sol des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la surface de l'unité foncière.</p>	Cette proportion permet de répondre aux besoins.
<p><b>10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au point le plus haut</p>	Cette hauteur correspond à la hauteur des constructions existantes et permet de répondre aux besoins.
<p><b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p>	Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions ; inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage dans les centres urbains
<p><b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être évalué en tenant compte : Des besoins créés par l'équipement De ses jours et heurs de fréquentation Des possibilités de stationnement existantes à proximité</p>	Ces règles permettent de répondre aux besoins
<p><b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b></p> <p>Maintien ou remplacement des plantations existantes Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places</p>	Garantir un caractère vert et paysager.
<p><b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b></p> <p>Il n'est pas fixé de COS</p>	

## Chapitre 7 : zone UP

La zone UP est une zone à caractère pavillonnaire destinée à accueillir des constructions d'habitation individuelle. Elle a été délimitée sur la base d'une analyse très minutieuse des différents quartiers afin d'englober l'ensemble des secteurs homogènes dont l'habitation individuelle constitue déjà aujourd'hui la forme d'occupation du sol dominante, et qui ont vocation à le rester dans les années à venir. Ces ensembles homogènes d'habitations individuelles se retrouvent notamment sur les quartiers du Maroc, du Tremblay, du Plant, des Simonettes, des Coteaux, de Coeuilly et du Village Parisien. Elle englobe ponctuellement de petits immeubles d'habitat collectif répartis de manière diffuse dans les quartiers d'habitation individuelle.

Elle est divisée en trois secteurs : UPa zone de densité moyenne, UPb de densité légèrement plus faible, et UPc correspondant à la zone de qualité paysagère des coteaux.

Au sein du secteur UPa on peut distinguer deux sous-secteurs :

UPa bdm qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés sur les bords de Marne.

UPa ut qui correspond aux secteurs accueillant une urbanisation traditionnelle sous forme de lotissements qu'il convient de conserver.

Zone UP		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
<b>1 – Modes d'occupations ou utilisation du sol interdits</b> - Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts - Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et celles soumises à déclaration qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2 - Terrains de camping - Stationnement des caravanes - Installations et travaux divers : L'ouverture et exploitations de carrières Affouillement et exhaussement des sols non nécessaire à l'acte de construire Dépôts de toute nature	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones accueillant de l'habitat pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances.	Interdiction des constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts
<b>2 – Modes d'occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b> Les changements de destination sont soumis à autorisation administrative - Constructions à usage de logement à condition : Que la SHON par volume n'excède pas 300 m <sup>2</sup> de SHON Que soit ménagé par parcelle un minimum de 80 m <sup>2</sup> d'espace de pleine terre par	Ces règles visent à maintenir le caractère résidentiel de la zone et à assurer une qualité de vie aux habitants.  L'autorisation des démolitions sous	Changements de destination soumis à autorisation administrative Volumes de SHON inférieur à 300 m <sup>2</sup>

<b>Zone UP</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p>logement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions annexes aux logements (dans une bande de 25 m<sup>2</sup> par rapport à l'alignement des voies circulées, les annexes devront avoir une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum et une hauteur de 2.60 m au point le plus haut.)</li> <li>- Commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Installations classées soumises à déclarations à conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation</li> <li>- Démolitions</li> <li>- Implantations d'antennes relais (à moins de 100 m des lieux de vie : écoles, crèches)</li> <li>- Affouillement et exhaussement des sols en rapport avec les travaux d'aménagements</li> </ul> <p>Sur les terrains dont la pente est supérieure à 10% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols seront limités à ce qui est strictement nécessaire à l'implantation de la construction</li> <li>- Ils devront être conçus avec le souci de ne pas déstabiliser le terrain naturel.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 10 à 300 m de part et d'autre des axes bruyants</li> </ul>	<p>conditions à pour objectif de protéger le patrimoine architectural de qualité</p> <p>Conforter la stabilité des sols</p>	<p>80 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre par logement</p> <p>Démolitions sous condition</p>
<p><b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b></p> <p>Pour être constructible un terrain doit avoir une surface minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300 m<sup>2</sup> en UPa ut</li> <li>- 400 m<sup>2</sup> en UPc</li> </ul>	<p>Cette superficie permet d'installer un système d'assainissement autonome dans de bonnes conditions.</p> <p>Cette règle se justifie au regard de l'intérêt paysager de ce secteur. Elle correspond à peut-être aux tailles des parcelles existantes sur le secteur.</p>	<p> limiter les constructions dans le secteur des Coteaux</p>
<p><b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b></p> <p>Implantation en retrait de 4 m minimum pour les constructions à usage de logement. Les constructions à usage de commerces ou d'artisanat peuvent s'implanter à l'alignement</p>	<p>Conserver une forme urbaine homogène et un caractère paysager le long des rues dans les quartiers d'habitat individuel avec un retrait des constructions. Assurer une visibilité des commerces le long des voies.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p><b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement avec une voie ouverte à la circulation : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives</p>	<p>Assurer une cohérence avec les constructions existantes.</p> <p>Conserver une forme urbaine homogène</p>	<p>Instauration d'une bande de 25 m</p>

<b>Zone UP</b>		
<i><b>Règles du PLU</b></i>	<i><b>Justification</b></i>	<i><b>Evolution entre le POS et le PLU</b></i>
<p>Au-delà de la bande de 25 m : les constructions seront implantées en retrait.</p> <p>Calcul du retrait : L=H si façade créant des vues directes, L=H/2 avec un minimum de 2.5 m dans le cas contraire</p> <p>Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait à l'exception des annexes à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m et que leur SHOB n'exécède pas 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les constructions déjà implantées sur cette limite, pourront faire l'objet d'une surélévation dans le cadre de leur amélioration à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées.</p>	<p>et un caractère paysager dans les quartiers d'habitat individuel avec un retrait des constructions.</p> <p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p> <p>Préserver les cœurs d'îlots des secteurs d'habitat individuel.</p>	<p>pour préserver les fonds de parcelles et maintenir les espaces plantés.</p>
<p><b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> Distance au droit de tout point des bâtiments existants ou à construire au moins égale à 8 m si la façade de l'une des constructions comporte des vues directes, 4 m dans le cas contraire.</p>	<p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p><b>9 – Emprise au sol des constructions</b> Dans les secteurs UPa et UPb, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Dans le secteur UPc, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière. 60% de cette surface devront être traités en espaces verts.</p> <p>En cas de démolition de bâtiments dépassant l'emprise au sol autorisée à la date d'application du règlement, la reconstruction pourra se faire avec une emprise au sol telle qu'elle était avant la démolition.</p>	<p>Cette proportion correspond à une densité de construction moyenne dans les quartiers d'habitat individuel.</p> <p>Les caractéristiques de ces secteurs nécessitent de prévoir une densité légèrement moins importante et une forte proportion d'espaces verts</p> <p>Maintien de l'emprise pour les bâtiments existants.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p><b>10 – Hauteur maximale des constructions</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout et 10 m au point le plus haut</p> <p>En cas de démolition de bâtiments dépassant les hauteurs autorisées à la date d'application du règlement, la reconstruction pourra se faire avec des hauteurs telles qu'elles étaient avant la démolition.</p>	<p>Ces hauteurs correspondent aux hauteurs des constructions existantes.</p> <p>Maintien des hauteurs pour les bâtiments existants.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>

<b>Zone UP</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p>Hauteurs des bâtiments annexes : 3.20m s'ils sont situés dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement, 2.60m s'ils sont situés au-delà de la bande des 25m.</p> <p><u>Toitures terrasses</u> : la hauteur maximale est fixée à la hauteur à l'égout, excepté pour les toitures terrasses végétalisées pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à la hauteur au faitage.</p>	<p>Cette règle a pour but d'encourager la réalisation de bâtiments à toiture terrasse végétalisée. Ce dispositif présente de nombreux avantages en terme de développement durable (isolation thermique, récupération des eaux de pluie) et d'insertion paysagère.</p>	<p>Incitation pour les toitures terrasses végétalisées</p>
<p><b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p>	<p>Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions ; inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage dans les centres urbains</p>	<p>Règles plus précises pour les toitures, les clôtures ; Introduction de règles pour les volets roulants, les antennes paraboliques et les panneaux solaires, ainsi que pour les travaux de modifications ou d'extension d'une construction existante</p>
<p><b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b></p> <p>Constructions à usage de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studios et logements de moins de trois pièces habitables ou de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON : 1 places</li> <li>- Autres logements: 2 places par logement</li> </ul> <p>Commerces et artisanat inférieur à 200 m<sup>2</sup> de SHON : il n'est pas fixé de règle Commerces et artisanat avec une SHON comprise entre 200 et 3 000 m<sup>2</sup> : 25 places pour 1 000 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>Constructions à usage de bureau : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p><u>Stationnement 2 roues</u> Devront être réalisés des espaces couverts et fermés selon les règles suivantes : Constructions à usage de logements comprenant 3 logements au minimum : 1 m<sup>2</sup> Construction à usage de bureau : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureau</p>	<p>Ces règles correspondent aux besoins estimés</p>	<p>Suppression de la notion de pavillons isolées et de pavillons groupés</p> <p>Introduction de règles pour les 2 roues, assouplissement des règles pour le petit commerce.</p>
<p><b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b></p> <p><u>Espaces libres</u> :</p> <p>La surface réservée aux espaces libres représentera au moins 50% de la surface du terrain</p>	<p>Imposer un minimum d'espace</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>

<b>Zone UP</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p>Sera aménagée un espace de pleine terre de 80 m<sup>2</sup> par logement.</p> <p><u>Plantations</u>            Protection des plantations existantes            1 arbre à haut développement pour 100m<sup>2</sup> de surface plantée            1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement</p> <p>Les espaces paysagers remarquables (7°du L123-1 du Code de l'urbanisme) doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.</p>	<p>perméable et d'espaces vert en tenant compte des caractéristiques de la zone et de sa densité.</p> <p>Protéger les plantations et espaces verts existants</p>	<p>Repérage d'espaces paysagers remarquables.</p>
<p><b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b>            En UPa : 0.50            En UPb : 0,35            En UPc : 0.30.            En cas de démolition de bâtiments dépassant le COS autorisé à la date d'application du règlement, la reconstruction pourra se faire avec un COS tel qu'il était avant la démolition.</p>	<p>Maintenir la densité urbaine actuelle.            Cette règle est cohérente avec celles des hauteurs et de l'emprise au sol.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>

## Chapitre 8 : zone AUc

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée afin d'accueillir de petits immeubles d'habitat collectif, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. En effet, les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux) sont actuellement insuffisants, les constructions ne sont donc autorisées que si elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble qui prévoit la réalisation des équipements indispensables au bon fonctionnement des futures constructions à implanter dans le secteur. La zone a été délimitée en s'appuyant sur des limites physiques (voirie, voie ferrée), en tenant compte de l'enveloppe définie pour le futur projet d'aménagement.

Zone AUc		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
<b>1 – Modes d'occupations ou utilisation du sol interdits</b> - Constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts - Constructions à usage agricole, - Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation - Terrains de camping - Stationnement des caravanes - Installations et travaux divers : L'ouverture et exploitations de carrières Affouillement et exhaussement des sols non nécessaire à l'acte de construire Dépôts de toute nature	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones d'habitat collectif pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances.	
<b>2 – Modes d'occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b> - les constructions à usage d'habitation, - les constructions à usage d'équipements collectifs, - les installations et travaux divers suivants : les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour l'implantation des constructions.	Ces installations peuvent contribuer à la mixité urbaine dans les secteurs d'habitat collectif tout en étant compatibles avec le voisinage d'habitation.	
<b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b> Il n'est pas fixé de règle		
<b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b> Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement - actuel ou futur - ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est fixé à 4 m minimum	Ces règles permettent une souplesse dans l'implantation des bâtiments et garantissent le caractère aéré et paysager de la zone.	
<b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Ces règles permettent une souplesse dans l'implantation des	

Zone AUc		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <p>- La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 13 mètres. - Au delà de ces 13 mètres, une construction en rez-de-chaussée dont la longueur n'excède pas 3 mètres, est admise à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres en tout point le long de la limite.</p> <p>Retrait : <math>L=H/2</math> avec un minimum de 2.5 m Lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes : la distance est de 8 m minimum.</p>	<p>bâtiments</p> <p>Ces règles permettent de limiter la longueur et la hauteur des pignons.</p> <p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p>	
<p><b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> Si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 8 m. Si aucune façade ne comporte d'ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 5 m</p>	<p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p>	
<p><b>9 – Emprise au sol des constructions</b> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.</p>	<p>Cette proportion correspond à une densité normale d'occupation des terrains dans les ensembles d'habitat collectif, elle permet également de maintenir une certaine part d'espace libre de pleine terre.</p>	
<p><b>10 – Hauteur maximale des constructions</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère</p>	<p>Cette hauteur permet de réaliser des bâtiments de hauteur modérée (3 étages) qui s'intégreront bien dans le paysage.</p>	
<p><b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p>	<p>Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions ; inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage dans les centres urbains</p>	<p>Règles plus précises pour les toitures, les clôtures ; Introduction de règles pour les volets roulants, les antennes paraboliques et les panneaux solaires, ainsi que pour les travaux de modifications ou d'extension d'une construction existante</p>
	<p>Ces règles correspondent aux</p>	

<b>Zone AUc</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p><b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b>                      Studios et T1 : 1 place par logement                      T2e t plus : 1,2 places par logement</p> <p>Un nombre de places correspondant à 5% des places réservées aux résidents sera réalisé pour accueillir le stationnement des visiteurs.</p>	<p>besoins estimés</p> <p>L'objectif est de favoriser le développement des petits commerces et des services au sein de centres urbains.</p>	
<p><b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b>                      Espaces libres :                      40 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Ils ne devront pas être minéralisés et imperméabilisés.</p>	<p>Garantir un caractère relativement vert et paysager.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>
<p><b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b>                      Il n'est pas fixé de COS</p>	<p>La densité est encadrée par la détermination d'une SHON par îlot.</p>	<p>Pas d'évolution majeure</p>

## Chapitre 9 : zone AUp

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée afin d'accueillir des maisons individuelles isolées ou groupées, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. En effet, les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux) sont actuellement insuffisants, les constructions ne sont donc autorisées que si elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble qui prévoit la réalisation des équipements indispensables au bon fonctionnement des futures constructions à planter dans le secteur. La zone a été délimitée en s'appuyant sur des limites physiques (voirie, voie ferrée), en tenant compte de l'enveloppe définie pour le futur projet d'aménagement.

Zone AUp		
Règles du PLU	Justification	Evolution entre le POS et le PLU
<b>1 – Modes d'occupations ou utilisation du sol interdits</b> - Constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts - Constructions à usage agricole, - Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation - Terrains de camping - Stationnement des caravanes - Installations et travaux divers : L'ouverture et exploitations de carrières Affouillement et exhaussement des sols non nécessaire à l'acte de construire Dépôts de toute nature	Ce sont des modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans les zones d'habitat individuel pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances.	
<b>2 – Modes d'occupations ou autorisation du sol soumises à des conditions particulières</b> - les constructions à usage d'habitation, - les constructions à usage d'équipements collectifs, - les installations et travaux divers suivants : les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour l'implantation des constructions.	Ces installations peuvent contribuer à la mixité urbaine dans les secteurs d'habitat collectif tout en étant compatibles avec le voisinage d'habitation.	
<b>5 – Les superficies minimales des terrains constructibles</b> Il n'est pas fixé de règle		
<b>6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b> Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement - actuel ou futur - ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est fixé à 4 m minimum	Ces règles permettent une souplesse dans l'implantation des bâtiments et garantissent le caractère aéré et paysager de la zone.	
<b>7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. - La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 20 m. - Au delà de ces 20 m, une construction en rez-de-chaussée dont la longueur n'excède pas 3	Ces règles permettent une souplesse dans l'implantation des bâtiments  Marges nécessaires et suffisantes pour	

<b>Zone AU<sub>p</sub></b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
<p>mètres, est admise à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres en tout point le long de la limite.</p> <p>Retrait : <math>L=H/2</math> avec un minimum de 2.5 m</p> <p>Lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes : la distance est de 8 m minimum.</p>	<p>garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p>	
<p><b>8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 8 m.</p> <p>Si aucune façade ne comporte d'ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 5 m.</p>	<p>Marges nécessaires et suffisantes pour garantir la sécurité (accès pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements pour assurer une certaine qualité de vie des habitants</p>	
<p><b>9 – Emprise au sol des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.</p>	<p>Cette proportion correspond à une densité normale d'occupation des terrains dans les ensembles d'habitat collectif, elle permet également de maintenir une certaine part d'espace libre de pleine terre.</p>	
<p><b>10 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.</p>	<p>Cette hauteur permet de réaliser des bâtiments de hauteur modérée (1 étage + des combles) qui s'intégreront bien dans le paysage.</p>	
<p><b>11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p>	<p>Etre plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions ; inciter à réaliser des travaux sur le bâti existant de manière à améliorer la qualité du paysage dans les centres urbains</p>	<p>Règles plus précises pour les toitures, les clôtures ; Introduction de règles pour les volets roulants, les antennes paraboliques et les panneaux solaires, ainsi que pour les travaux de modifications ou d'extension d'une construction existante</p>
<p><b>12 - Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement</b></p> <p>2 places par logement</p> <p>Un nombre de places correspondant à 5% des places réservées aux résidents sera réalisé pour accueillir le stationnement des visiteurs.</p>	<p>Ces règles correspondent aux besoins estimés</p> <p>L'objectif est de favoriser le développement des petits commerces et des services au sein de centres urbains</p>	
<p><b>13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b></p> <p>Espaces libres :</p>		

<b>Zone AUp</b>		
<b>Règles du PLU</b>	<b>Justification</b>	<b>Evolution entre le POS et le PLU</b>
40 % de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Ils ne devront pas être minéralisés et imperméabilisés.	Garantir un caractère relativement vert et paysager.	Pas d'évolution majeure
<b>14 – Coefficient d'Occupation du Sol</b> Il n'est pas fixé de COS	La densité est encadrée par la détermination d'une SHON par îlot.	Pas d'évolution majeure

## Chapitre 10 : zones N et N\*

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond :

- au parc départemental du Plateau
- au parc du Tremblay
- aux bords de Marne (au sud de la commune)
- à certains secteurs des Coteaux

La délimitation de la zone a été faite en reprenant les contours des espaces qui présentent réellement un caractère naturel : pour les parcs, il s'agit des limites physiques et administratives de ces espaces, pour les bords de Marne, il s'agit des îles et des berges. Pour les zones naturelles des Coteaux, la délimitation a été faite en s'appuyant sur une analyse détaillée du relief, des paysages et du couvert végétal.

Ces espaces doivent conserver leur vocation naturelle. D'une manière générale, les constructions sont interdites dans la zone N afin d'assurer la protection du caractère naturel de la zone.

Dans le parc du Tremblay, il est toutefois possible d'édifier des équipements légers de loisirs et d'accueil des promeneurs. Ces équipements pourront être réalisés dans des zones de taille et de capacité d'accueil limitées (N\*).

## AUTRES DISPOSITIONS FIGURANT SUR LES PLANS DE ZONAGE

---

### *Les espaces paysagers remarquables*

L'ensemble des zones N, certains espaces libres de résidence d'habitat collectif, le nord des bords de Marne ainsi que le mail Rodin ont été classés en espaces paysagers remarquables.

Ce classement permet de conserver et d'améliorer des éléments de paysage de la commune, en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme. Ces espaces paysagers remarquables sont reportés sur les documents graphiques conformément à l'article R123-11-h.

### *Les secteurs de constructibilité limitée*

Un secteur de constructibilité limitée a été instauré sur le secteur de l'ancienne gare du Plant.

Une première réflexion a eu lieu dans le cadre de l'étude du PLU pour le réaménagement de cet espace stratégique. Les résultats de cette étude ont permis de définir les premières orientations d'aménagement de la place et ses abords. Toutefois, des études plus fines seront nécessaires afin de préciser le projet et d'en vérifier la faisabilité, en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés. C'est pourquoi, il a été considéré comme opportun de créer, sur ce secteur, un périmètre de constructibilité limitée, le temps que ces études soient réalisées et qu'un projet définitif puisse être adopté. Le périmètre de constructibilité limitée pourra alors être levé et des règles d'urbanisme plus fines pourront être mises en place conformément au projet qui sera retenu.

Un secteur de constructibilité limitée a également été instauré sur le secteur de la fourchette de Champigny.

Ce secteur qui constitue une entrée de ville importante accueillera dans quelques années le passage du TVM. L'arrivée de ce transport en commun entraînera des restructurations importantes que des études approfondies devront préciser.

Dans l'attente de l'arrivée du TVM et de la réalisation de ces études, il paraît opportun de limiter les évolutions sur le secteur.

## DÉLIMITATION DE SECTEURS DANS LESQUELS, POUR LA RÉALISATION DE PROGRAMME DE LOGEMENTS, UNE PART DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ÉTAT EST IMPOSÉE

---

La nouvelle loi Engagement National pour le Logement votée le 13 juillet 2006 donne la possibilité, dans le cadre du PLU, de « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans le PLU de Champigny, cette règle s'applique dans les zones UAa et UC selon les modalités suivantes :

*Les constructions à usage de logements portant sur une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supérieure ou égale à 1 200 m<sup>2</sup> ne sont autorisées qu'à conditions de comporter au minimum 30% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux).*

La mise en place de cette règle a pour objectif de favoriser la mixité sociale. Elle s'inscrit dans la volonté globale de répondre aux besoins de la population, notamment en terme de logements sociaux - le nombre de demande de logements sociaux ne cessant de croître d'année et année.

Elle a également pour objectif d'assurer une meilleure répartition de logements sociaux sur le territoire communal. En effet, dans le cadre des projets ANRU, le nombre de logements sociaux est amené à diminuer dans les grands ensembles. Grâce à cette règle, ils pourront être reconstruits en centre-ville et le long des grands axes.

## II – 2 PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

### 1 - REVITALISATION ET REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville de Champigny est un secteur d'enjeux important pour la commune et l'ensemble de ses habitants. Sa partie la plus ancienne, le centre historique, a déjà fait l'objet de plusieurs opérations d'aménagement qui ont permis de requalifier certains îlots et d'améliorer l'offre de logements.

Le PLU permettra de poursuivre cette dynamique et de l'amplifier afin de redonner au centre-ville sa place et son rôle de pôle fédérateur à l'échelle de la commune.

L'orientation particulière sur ce secteur prévoit un élargissement et une ouverture du centre-ville qui se traduit de la façon suivante :

- Une organisation autour de trois pôles : le centre historique, la ZAC des bords de Marne, le secteur ancienne gare du Plant - Champ de l'Alouette
- Un accompagnement de la requalification de la RN4 par la constitution d'un front bâti de qualité, ainsi que par le maintien et la dynamisation du commerce
- Une ouverture vers les bords de Marne
- A plus long terme, la volonté de voir la création d'une gare aux abords de la RN4

#### **1A – Le centre historique**

L'orientation particulière d'aménagement concerne la place Lénine et ses abords.

La place Lénine constitue l'espace public majeur du centre historique. Elle accueille un marché bihebdomadaire et sert de parc de stationnement les autres jours.

Le PLU prévoit l'extension de la place vers l'ouest. La réalisation d'un parking souterrain permettra de libérer l'espace public qui pourra être réaménagé afin d'offrir un lieu convivial et agréable au piéton et un espace plus approprié pour accueillir le marché.

L'orientation particulière porte essentiellement sur l'aménagement de l'espace public, mais également sur la requalification des fronts bâtis situés aux abords de la place.

Ce secteur est classé en zone UAa (centre-ville), les règles applicables permettent une certaine densité et une continuité du bâti caractéristiques des centres urbains.

### **1B – La ZAC des Bords de Marne**

Cette ZAC constitue le deuxième pôle du centre-ville. Elle a pour vocation de mêler des activités tertiaires en partie existantes, et un ensemble d'équipements départementaux.

A ce titre elle est classée en zone UL (équipements) et en zone UF (activités).

Sa localisation en bord de Marne contribuera à l'ouverture du centre-ville vers le fleuve.

### **1Ca – Le secteur de l'ancienne gare du Plant**

Ce secteur d'environ 4,5 hectares peu occupé, en partie en friche, représente l'élément principal de l'aménagement d'un troisième pôle de centre-ville. Il constitue une opportunité exceptionnelle en centre-ville, sur lequel il y a la possibilité de concevoir un projet urbain ambitieux et de qualité permettant :

- de répondre aux besoins dans le domaine du développement économique et de l'emploi,
- de répondre également à des besoins en matière de logement, notamment de logement étudiant,
- de créer des liaisons avec les deux autres pôles du centre-ville, mais aussi avec les quartiers environnants
- d'offrir de nouveaux espaces, des équipements et des services aux habitants des quartiers

Pour répondre à ces objectifs, le secteur est classé en zone UF\* dont le règlement favorise les activités économiques et permet la réalisation de logements.

Le secteur fera l'objet d'un projet d'ensemble qui sera élaboré ultérieurement à l'issue d'études plus fines et d'une concertation avec les habitants du quartier et ceux de l'ensemble de la ville. A ce titre, le PLU inclue ce secteur dans un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

### **1Cb – Le site du Champ de l'Alouette**

Le site du Champ de l'Alouette constitue un secteur du troisième pôle du centre-ville. Il est destiné à accueillir un pôle d'équipements départementaux ainsi qu'une offre de logements diversifiée.

Son aménagement contribuera à requalifier et à structurer les abords du boulevard de Stalingrad tout en préservant des cœurs d'îlot verts.

Le secteur est classé en zones UC (zone permettant une diversité de fonctions) et UL (équipements).

## 2 - RENOUELEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain concerne trois quartiers d'habitat social. Les orientations définies pour l'aménagement et l'évolution de ces quartiers ont été arrêtées en vue de la signature de la convention de rénovation urbaine entre la Ville et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.

### 2A – Les Quatre Cités

Orientations d'aménagement :

- Aménagement de la gare RER, de ses abords et du parvis.
- Réhabilitation de la cité André Joly
- Adaptation de certains logements destinés aux personnes âgées ou handicapées dans la Cité du Plant
- Résidentialisation de la cité Jardins et du quartier des Boullereaux : aménagements de sécurité, réhabilitation des espaces verts et des parkings...
- Démolition de 22 logements environ
- Requalification des espaces publics
- Création d'un équipement destiné aux jeunes

Ce secteur est classé en zones UB (logements collectifs), UC (diversité de fonctions) et UL (équipements).

L'îlot du centre commercial République a été classé en UAb (centre urbain) afin de favoriser sa restructuration. Ce classement s'inscrit dans la volonté – exposée dans le PADD - de renforcer les centres urbains secondaires dans différents quartiers de la ville.

### 2B – Les Mordacs

Orientations d'aménagement :

- Diversification et amélioration de l'offre de logements (démolitions-reconstructions, résidentialisations)
- Restructuration du centre commercial
  - Affirmation d'un pôle d'équipements autour du groupe scolaire Maurice Thorez
  - Création d'espaces publics

- Renforcement de l'avenue du 11 novembre comme épine dorsale du quartier

Le secteur est classé en zones UB et UBrs qui favorisent l'habitat collectif tout en permettant l'implantation d'autres fonctions nécessaires à la vie du quartier.

### **2C – Le Bois l'Abbé**

Les orientations d'aménagement concernent essentiellement l'aménagement des espaces publics (place Rodin, circulations piétonnes, voies de desserte interne). Un secteur de désenclavement urbain, situé au nord, le long de l'avenue Salvador Allende permettra de relier le quartier au reste de la commune.

Le quartier est classé en zones UB et UBpm (logements collectifs), UL (équipements).

La place Rodin et ses abords sont classés en zone UAd (centre urbain). Ce classement s'inscrit dans la volonté – exposée dans le PADD - de renforcer les centres urbains secondaires dans différents quartiers de la ville.

## **3 – SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT**

### **3A – Les Simonettes Nord**

L'orientation retenue pour l'avenir de ce site est la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, destiné à l'accueil d'activités économiques : activités commerciales, artisanales ou tertiaires, dans un environnement paysager de qualité.

A ce titre le secteur est classé en zone UF (activités).

Cette orientation s'inscrit dans la volonté communale de développer l'activité économique sur le territoire afin de favoriser le rapprochement entre le logement et l'emploi.

### **3B – Les Simonettes Sud**

L'orientation retenue prévoit la réalisation d'un petit ensemble de logements : logements individuels au nord et petits immeubles de logements collectifs au sud.

Cette orientation s'inscrit dans la volonté de répondre aux besoins en logements, notamment des Campinois - par une offre diversifiée. Elle permet également d'envisager l'aménagement d'un site quelque peu isolé et actuellement non urbanisé ce qui justifie son classement en zone AU.

La partie nord du secteur est classée en zone AUp pour permettre l'implantation de maisons individuelles. Le sud du secteur est classé en zone AUc permettant la réalisation d'un petit programme de logements collectifs.

#### **4 – ZONE DE PROTECTION PAYSAGÈRE RENFORCÉE : BORDS DE MARNE ET SECTEUR DES COTEAUX**

---

Les berges de la Marne sont classées en zone N, le secteur des Coteaux est classé en zone UPc. Le règlement de cette zone prend en compte le caractère pavillonnaire et permet de préserver le caractère vert et paysager du secteur.

## II – 3 OBJECTIFS DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENT ET D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

### Rappel des objectifs chiffrés

Le calcul du point mort permet d'évaluer le nombre de logements à réaliser pour maintenir la population à son niveau actuel. Ce chiffre s'élève à 160-190 logements par an jusqu'en 2015.

### Le PLU permettra de répondre à cet objectif de la façon suivante :

Logements construits sur les nouveaux sites de projet : Simonettes Sud (120 logements)

Logements construits dans le cadre des opérations de restructuration dans les zones urbaines existantes :

- Le centre-ville et ses abords : 200 logements environ
- Secteur de la Fourchette de Champigny/RN4 : 200 logements environ
- Abords de l'avenue du Général de Gaulle, partie centrale : 260 logements environ
- Abords de l'avenue du Général de Gaulle, vers la fourchette de Bry : 230 logements environ
- Abords de l'avenue de Stalingrad : 300 logements environ
- Opérations de diversification de l'habitat dans les quartiers de renouvellement urbain : 150 logements environ.

Le reste, soit environ 300 logements, serait réalisé de manière diffuse dans les différents quartiers de la ville, soit, en moyenne, 30 logements par an, ce qui correspond au rythme observé au cours des dernières années.

L'incidence éventuelle des démolitions de logements a été prise en compte et identifiée, notamment dans le cadre des projets ANRU. Les chiffres de construction de logements constituent donc un solde net positif.

Par ailleurs, la ville a fait faire une étude en vue de la réalisation d'une voie départementale et d'un transport en commun en site propre. Les conclusions de cette étude ont permis d'identifier un potentiel de constructions de logements sous la forme de petits programmes collectifs au droit du parc du Plateau et en partie sud.

## II – 4 LA RÉPONSE DU PLU AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

Le PLU s'attache à prendre en compte l'ensemble des prescriptions supra communales, telles qu'elles figurent dans le Porter à Connaissance.

### *Le nouvel article L 121-1 du code de l'urbanisme*

#### **1- Equilibre entre le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection des espaces naturels**

Les orientations du PADD assurent un équilibre entre le renouvellement urbain (revitalisation du centre-ville, réhabilitation des quartiers construits dans les années 60/70, requalification de la zone de l'ancienne gare du Plant), un développement urbain maîtrisé (aménagement des secteurs des Simonettes nord et sud) et la protection des espaces naturels et des paysages (grands parcs, bords de Marne et les îles, secteur des coteaux).

#### **2- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat**

Il assure la diversité des fonctions urbaines : habitat, emploi en prévoyant l'accueil d'activités économiques diversifiées, équipements, zones de loisirs. Il permettra de conserver une réelle mixité sociale dans l'habitat et il prévoit des capacités de construction suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs en logements qui restent importants mais dont la satisfaction dépasse largement l'échelle de la commune.

Parmi les logements nouveaux construits l'accent sera mis sur la réponse aux besoins spécifiques : logements pour étudiants, accession sociale à la propriété, logements sociaux sous forme de maison de ville avec jardin. La réponse qui sera apportée est donc à la mesure des capacités de la commune en matière de foncier disponible mais aussi de la capacité des réseaux d'infrastructure et des équipements publics ; étant par ailleurs entendu que Champigny a déjà très largement participé dans les 50 dernières années à l'effort de construction et d'accueil d'habitat, notamment d'habitat social. Pour les années à venir l'effort le plus important devra donc porter sur le développement économique afin d'améliorer l'équilibre habitât/emploi. L'accent sera aussi mis sur le maintien et la revitalisation du commerce, notamment en centre-ville.

#### Accueil des gens du voyage

Conformément à la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, la commune de Champigny, en tant que commune de plus de 5 000 habitants, figure au schéma départemental approuvé en avril 2003.

Au regard des objectifs fixés par ce document, la commune doit réaliser au minimum 23 places.

Un terrain appartenant à l'Etat, situé au nord-ouest de la commune, pourrait être aménagé en aire d'accueil. Sa localisation permettrait d'envisager un équipement intercommunal répondant également aux besoins de Joinville-le-Pont (6 places).

Des négociations entre la commune de Champigny, l'Etat et la commune de Joinville sont en cours à ce sujet.

### **3- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, maîtrise des besoins en déplacements, préservations de la qualité de l'air, l'eau, le sol et le sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des paysages, réduction des nuisances sonores...**

Le PLU a pris un certain nombre de mesures pour la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile :

- le rapprochement habitat/emploi
- la mise en place des conditions favorables à la création de nouvelles infrastructures de transport en commun
- la création d'un réseau de circulations douces.

Le PLU a pris des mesures pour préserver la qualité des paysages (les coteaux), des espaces verts, de la qualité de l'air (réduction de la circulation automobile) de la qualité de l'eau (infiltration des eaux pluviales, traitement des eaux pluviales collectées avant leur rejet dans la Marne).

Des mesures sont prises pour la protection du patrimoine bâti (permis de démolir et prescriptions architecturales) sur la base de l'inventaire effectué par le CAUE.

Le PLU a pris des mesures en faveur de la prévention des risques : intégration du PPRI, protection des coteaux les plus escarpés.

### ***Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France***

Le PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF approuvé en 1994.

Il prend des mesures en faveur du développement urbain aux abords de la RN 4, de l'intégration urbaine des trois grands quartiers construits dans les années 60/70 : les quatre cités, Bois l'abbé, les Mordacs. Il prend en compte les futures infrastructures des transports : TVM, liaison A4/RN4 ainsi que le projet de requalification de la RN 4. Il

assure la protection et la mise en valeur des trois éléments paysagers repérés dans le SDRIF : les bords de Marne, le Parc du Tremblay, le parc départemental du plateau.

### ***Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France***

Le PLU a pris en compte les orientations du PDU d'Ile de France : amélioration des lignes de bus, valorisation des circulations douces, rapprochement habitat/emploi.

### ***Les servitudes d'utilité publique***

Le PLU prend en compte l'ensemble des servitudes d'utilité publique. En liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France le périmètre de protection des monuments historiques a été modifié pour mieux tenir compte de la qualité des constructions et paysages à protéger.

## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

	<b>Localisation</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaires</b>	
1	Avenue Anna	Espace public	Commune	
2	Rue PV Couturier	Equipement public petite enfance	Commune	
3	Coeuilly Entre place du Château et RD7	Création de voie	Commune	20 m
4a	Emprise A4/RN4	Création de voirie	Etat	
4b	Emprise du Réseau de desserte associé	Création de voirie	Département	
5	Rue Victor Hugo – Rue Albert Thomas (côté ouest)	Elargissement	Commune	12 m
6	Rue Musselburgh - RD29 de la rue A. trait à la limite de Chennevières	Elargissement	Département	12 m
7	Rue Albert Thomas - RD 30 Entre place Lénine et Pont de Champigny à l'est	Elargissement	Département	17 m
8	Rue Gambetta - RD 30 B (à l'est)	Elargissement	Département	17 m
9	Avenue M Thorez - RD 33 Carrefour entre avenues M Thorez – Bois l'abbé et la voie Sonia Delaunay	Elargissement réalisé par le Département	Suppression avec modification 2009	20 m
10	Rue du Bois l'abbé (au sud) Entre avenues M Thorez et 8 mai 1945	Elargissement	Département	20 m
11	Av Maurice Berteaux - RD33 <sup>E</sup> angle Av Beauséjour et Maurice Berteaux (correction de l'erreur matérielle avec modification 2009)	Elargissement	Département	16 m
12	Charles Floquet - RD 45	Elargissement	Département	30 m
13	RD 45 Av J Gourevitch	Elargissement	Département	30 m
14	Rue de Verdun	Elargissement	Commune	12 m
15	Sentier des Ratraits	Elargissement	Commune	8 m
16	Chemin du Pré de l'Etang prolongé	Elargissement	Commune	8 m
17	Rue Jules Guesde	Elargissement	Commune	12 m
18	Sentier des Bas Bonne Eau	Elargissement	Commune	5 m et 6 m
19	Camping Promenade de Polangis	Aire de retournement	Commune	
20	Elargissement rue Mattéoti	Elargissement	Commune	12 m
21	Boulevard de Stalingrad – RD 45e	Elargissement	Département	28 m
22	Parcelle entre l'avenue Marx Dormoy et le sentier des Bassinets	Extension parc du Plateau	Département	
23	Boulevard de Stalingrad – RD45 <sup>E</sup> entre le pont de Nogent et l'avenue du général de Gaulle	Création d'une coulée verte	Département	30 m

## II-5 – PRISE EN COMPTE DES ENTRÉES DE VILLE DANS LE PLU

### LA FOURCHETTE DE CHAMPIGNY

L'entrée de ville à la fourchette de Champigny fait l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée dans le PLU qui se justifie par le fait que les études pour le passage du TVM ne sont pas terminées. Quand le tracé du TVM et les espaces d'accompagnement seront définis, l'ensemble des aménagements routiers sera précisé et les modalités de revalorisation du bâti et des espaces publics pourront être arrêtées.

Une modification du PLU sera alors nécessaire pour lever le périmètre de constructibilité limitée.

### LE PONT DE CHAMPIGNY

L'entrée de ville par le pont de Champigny a été prise en compte dans le PLU puisque, contrairement au POS, ce secteur est englobé dans le même zonage que le centre-ville. En effet, le zonage UAa qui correspond au centre-ville a été « étiré » jusqu'à la Marne pour donner plus de cohérence et permettra un meilleur traitement de la thématique « entrée de ville » que la zone pavillonnaire dans laquelle elle était insérée précédemment. De plus, les élargissements prévus sur la rue Albert Thomas côtés pair et impair au débouché du Pont de Champigny sont maintenus (Emplacements réservés n5 et 7) ;

### LE PONT DE NOGENT

L'entrée de Champigny par le Pont de Nogent fait partie d'un ample projet mené par l'Etat qui vise à fluidifier la circulation sur le Pont ; inscrit au contrat de plan Etat-Région 2000-2006 et attendu depuis longtemps, l'aménagement de ce secteur fait l'objet d'une nouvelle proposition d'aménagement qui prend en compte les attentes des communes riveraines : elle supprime le carrefour à l'indonésienne en créant une voie directe pour les véhicules quittant l'A86 et se dirigeant vers l'A4 Province ainsi qu'une voie directe vers l'A4 Paris pour les voitures venant de Champigny. Un cheminement réservé aux circulations douces est également envisagé permettant de relier les bords de Marne de Champigny à ceux de Nogent ;

## LA FOURCHETTE DE BRY

---

L'étude réalisée par Paul Chemetov dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Quatre Cités, amorce une réflexion sur l'aménagement de l'entrée de ville par la Fourchette de Bry. Elle prend en compte l'arrivée du TVM et la réalisation d'une liaison piétonne entre la gare et la station de TVM. Ce travail permettra d'alimenter la réflexion au moment du réaménagement de cette entrée de ville, qui ne pourra se faire qu'après l'arrivée du TVM.

### III – JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5

L'article 5 du règlement qui fixe une taille minimum de parcelle afin qu'elle soit constructible, s'applique aux zones UPa ut et UPc

L'article 123-1-12 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peut fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par l'une des trois raisons suivantes :

- des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'intérêt paysager de la zone concernée.

A Champigny les secteurs concernés étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, la justification s'appuie sur l'intérêt paysager de la zone ou sur la volonté de préserver l'urbanisation traditionnelle.

### LA ZONE UPa ut

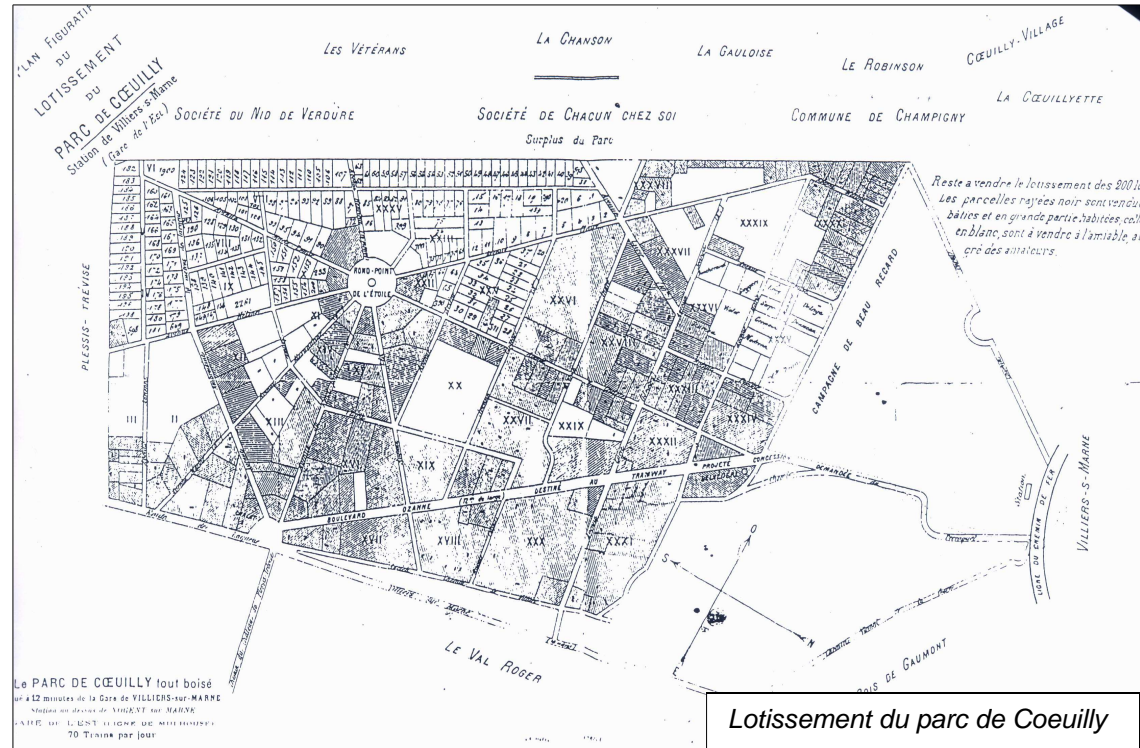
La zone UPa ut correspond au quartier de Coeuilly, à une partie du Village Parisien et au secteur pavillonnaire situé à l'ouest du parc du Tremblay.

Une part importante de ces zones a été urbanisée au début du XXème siècle dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement. Or ces opérations ont été conçues comme un projet urbain global, avec une urbanisation fortement constituée où les rapports entre les espaces bâtis et non bâtis ont été conçus à l'époque comme l'un des éléments clefs du projet d'ensemble. La place des jardins, donc du végétal, par rapport au bâti (à la maison) constitue un élément fondateur du projet auquel les habitants sont par ailleurs généralement très attachés. Ces lotissements se caractérisent également par la régularité des parcelles et l'implantation des constructions par rapport aux voies qui permet de conserver des cœurs d'îlot verts.

Les plans figuratifs ci-dessous illustrent bien le caractère traditionnel de l'organisation régulière des parcelles et de leur implantation par rapport aux voies.



Lotissement du domaine de Polangis, situé sur les communes de Joinville et de Champigny



Lotissement du parc de Cœuilly

Ces opérations ont donc été réalisées dans le cadre d'un parti d'urbanisme d'ensemble qui répond à la notion d'urbanisation traditionnelle.



Les vues aériennes ci-contre permettent de bien visualiser l'implantation des constructions par rapport aux voies et l'importance du végétal au sein de ces secteurs.

Toute évolution du parcellaire, notamment si cela se traduisait par des morcellements et la création de parcelles en cœur d'îlot, conduirait à dénaturer ces opérations et à modifier considérablement les modes de vie et le paysage urbain. Pour les maisons se trouvant en bordure de lotissement, on peut les considérer comme partie intégrante de cet ensemble. En général, elles ont été construites sur le modèle de ces lotissements pour pouvoir garder une certaine homogénéité urbanistique. Les règles et informations relatives au lotissement peuvent donc leur être appliquées.

Compte tenu de ces éléments, il apparaît justifié de fixer une taille minimale de parcelle à 300 m<sup>2</sup>. Cette taille correspond à peu près aux tailles instituées dans les lotissements d'origine et elle permettra de limiter les divisions de terrain et les risques de densification des secteurs concernés.

*Analyse réalisée notamment grâce au mémoire de fin d'études de Monsieur Pascal DEFIEZ – étudiant à l'école d'architecture de Paris-Belleville*

## LA ZONE UPc

La zone UPc correspond au secteur des Coteaux qui se caractérise par une forte déclivité et une présence importante du végétal.

Dans cette zone qui est bâtie sous la forme de constructions individuelles, la présence de la couverture boisée, notamment d'arbres de haute tige, est particulièrement importante. En effet ce sont les arbres, dont la cime dépasse souvent le faîtage des maisons, qui constituent l'élément marquant du paysage surtout dans des perspectives assez éloignées. La disparition de ces arbres aurait un impact négatif très fort dans le paysage. Or le fait de maintenir une taille minimum de parcelles est indispensable pour garantir le maintien d'arbres à haute tige ; en effet, si la taille des parcelles est trop réduite, le maintien des arbres risque d'être compromis soit par



la simple application des règles du code civil, soit pour des raisons de sécurité ou d'agrément : proximité des branches ou des racines, problèmes d'ensoleillement...

Ce secteur se caractérise donc par une réelle qualité paysagère renforcée par la déclivité et la présence du fleuve. En effet, le paysage des coteaux de Champigny est particulièrement appréciable depuis la rive opposée de la Marne. Le PLU s'attache à préserver et à mettre en valeur l'aspect paysager de ce secteur, notamment par la réglementation de l'article 5 qui fixe la taille minimale des parcelles constructibles à 400 m<sup>2</sup>.



*Analyse réalisée à partir du travail « Etudes des formes urbaines et des potentialités d'évolution des zones d'habitat individuel situées sur les coteaux de Champigny-sur-Marne » menée par le bureau d'études S.L Architectes*

## IV – MODIFICATION DU PLU MENÉE EN 2009

### LA PHILOSOPHIE GENERALE

Le PLU de Champigny-sur-Marne, voté par le Conseil municipal du 27 juin 2007, était opposable depuis le 7 août 2007. Le précédent POS datait du 30 mai 1980 et avait fait l'objet d'une dizaine de modifications.

Le règlement et le zonage approuvés en 2007 ont réformé en profondeur les dispositions du POS en proposant des prescriptions « sur mesure » pour tel ou tel quartier, tout en restant, naturellement, dans les limites que fixe le Code de l'urbanisme. Ces choix ont émané de la concertation menée avec les habitants et d'études techniques sur les besoins en logement, le potentiel de construction, le patrimoine et le paysage ; ils ont été affirmés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et traduits dans le règlement et le zonage du PLU.

Lors de cette première année et demie de mise en application, l'instruction des nombreux dossiers de demande d'autorisation de construire (permis de construire, déclarations préalables...) et l'analyse des projets ont conduit à apprécier concrètement la pertinence, les conséquences et la justesse de ces nouvelles mesures au regard des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini pour la ville.

Avec ce recul et grâce à cette pratique, il est apparu salubre d'apporter des ajustements et de modifier certains points pour préciser des notions, les approfondir, parfois, tout simplement, les faire évoluer et fixer de nouvelles règles qui vont confirmer les choix retenus dans le PADD, en particulier ceux en faveur du cadre de vie et de la mixité urbaine.

Enfin, la réforme des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007 en particulier, mais aussi l'arrivée d'autres textes législatifs apportent des changements dans la composition des dossiers de demande ou encore dans la justification de telle ou telle mesure, et imposaient ainsi quelques adaptations dans le règlement du PLU.

Les éléments de cette modification s'inscrivent dans une logique de renforcement des mesures en faveur du développement durable, du soutien à l'architecture contemporaine et du contrôle de la densification.

On peut regrouper les changements proposés dans quatre catégories :

- Les règles à préciser ou à approfondir :

- dans le secteur pavillonnaire, par exemple : fixation d'un pourcentage d'espaces verts par sous-zones, faire en sorte que l'obligation d'avoir des espaces de pleine terre garantisse une surface suffisante à l'infiltration des eaux de pluie en trouvant une limite liée aux espaces verts imposés, suppression de la règle du volume bâti autonome qui finalement ne produisait pas l'effet escompté et avait tendance à consommer les espaces verts en multipliant les circulations,
- le long des axes : augmentation de la constructibilité (fuseau de densité) sur une partie du boulevard de Stalingrad desservi par les transports en commun, modulation des hauteurs en fonction des constructions contiguës,
- faire en sorte que les formes d'architecture contemporaines ne soient pas pénalisées par des règles qui ont été pensées pour des constructions classiques avec un toit à deux pentes : les hauteurs maximales pour les toitures-terrasses ont été revues pour ne pas être défavorisées, mais pas favorisées non plus par rapport à une toiture classique, l'inclinaison faite aux toitures à pente de respecter un angle de 35°s emblait surannée,
- Modification à quelques endroits du zonage : extension de la zone UF (activité) sur la ZAC des bords de Marne, un peu plus de densité sur les abords de la voie de desserte orientale au niveau de la rue René, plan de masse des Mordacs à faire évoluer pour permettre le projet de Paris Habitat (ex-OPAC 75), instauration d'un plan de masse sur l'îlot de l'église pour permettre de finaliser la réhabilitation du site et reconstruire les bâtiments qui ne peuvent plus être rénovés...),
- Problématiques de la division (mieux encadrer les conditions de division de terrains et faire en sorte que les distances des vues soient respectées entre les deux futures propriétés) et du stationnement (simplification de la règle en prenant comme critère unique la surface construite et non plus le nombre de pièces, fixation d'un nombre de places pour l'hébergement hôtelier et les foyers-résidences qui se distingue de la règle pour les logements),
- Amélioration de la rédaction du règlement pour clarifier le propos (harmonisation de la rédaction des articles d'une zone à l'autre dès lors que cela est possible, définir certains termes utilisés dans le règlement qui peuvent être mal compris), lever des ambiguïtés apparues lors de l'interprétation des textes ou encore pour une meilleure adéquation avec la réalité (attentes en matière de traitement des parkings couverts, remplacement le terme d'arbres à grand développement par arbres à haute tige...).

## DÉTAIL ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE 2009

### SOMMAIRE DU CONTENU DE LA MODIFICATION

#### ***Règles à préciser ou à approfondir***

1. Ajustements sur la zone UP (Pavillonnaire)
2. Ajustements sur la zone UC (Abords des principaux axes)

#### ***Zonage à retoucher***

3. ZAC des Bords de Marne
4. Rue René
5. Modification du plan de masse des Mordacs
6. Modification du zonage UL en limite du Bois-l'Abbé
7. Création d'un plan de masse pour l'îlot de l'Eglise
8. Réduction de la zone UF de l'avenue Salvador Allende

#### ***Problématique de la division de terrain***

9. Règles d'implantation à respecter

#### ***Problématique du stationnement***

10. Compléter la réglementation, harmoniser la rédaction de l'article 12 entre les différentes zones et légères évolutions

#### ***Amélioration de la rédaction pour clarifier le propos, lever une ambiguïté ou encore pour une meilleure adéquation avec la réalité***

11. Adaptations pour ne pas pénaliser les formes d'architecture contemporaine
12. Meilleure explication concernant la couverture attendue des places de stationnement et la conception des toitures terrasses
13. Remplacement du terme « arbres à grand développement » par celui d'« arbres à haute tige »
14. Définition de la notion d'« amélioration des constructions existantes »
15. Meilleure définition de la notion de « bâtiment annexe »
16. Amélioration de la rédaction des articles 7 relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
17. Mention dans les articles 14 de la bonification de COS adoptée lors du Conseil municipal du 4 octobre 2007
18. Correction d'une erreur dans les COS des zones UBb (Mordacs, Quatre cités) et UBd (Bois l'Abbé)

## Règles à préciser ou à approfondir

### 1 Ajustements sur la zone UP (Pavillonnaire)

Cette zone a été créée dans le PLU pour conserver les caractéristiques de l'habitat pavillonnaire, pour limiter sa densification et par là-même pour protéger les espaces de jardin. Toutefois, après un an d'application de ce nouveau règlement, il semble nécessaire de revoir quelques points.

#### 1-a Espaces libres/espaces verts

Aucun pourcentage d'espaces verts n'est fixé en UP, on précise juste qu'il faut 80 m<sup>2</sup> de pleine terre, ce qui est peu au regard d'un projet de maison individuelle. Le pourcentage d'espaces libres ne permet pas de préserver les espaces de jardin et seuls les espaces verts peuvent favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, c'est pour cela que l'on propose désormais de fixer un taux d'espaces verts, et d'abandonner la notion d'espaces libres.

Puisque les zones UP sont issues de différentes zones du POS et qu'elles ont des caractéristiques différentes liées à l'histoire de la trame urbaine (quartiers anciens, ancienne zone agricole, zone boisée ou encore lotissements du début du XX<sup>ème</sup> siècle), il est proposé de fixer le même taux d'espaces verts que le prévoyait le POS.

Le pourcentage d'espaces verts qui est fixé à l'article UP 13 du règlement sera de :

- 30% pour les zones en UPa bdm (pavillonnaire en bords de Marne), une partie du UPa (pavillonnaire classique) et une partie du UPa ut (pavillonnaire d'urbanisation traditionnelle) à l'ouest du Tremblay,
- 50% pour les zones en UPb (pavillonnaire peu dense du centre-ville) et UPbdm (pavillonnaire peu dense des Bords de Marne), UPc (secteur des coteaux), une partie du UPa (que l'on nommera UPa\*) et une partie du UPa ut (pavillonnaire de Coeuilly, zone que l'on nommera UPa ut\*).

En conséquence, il n'est plus utile de maintenir la notion d'espaces libres (taux et définition).

#### 1-b 80 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre par logement

Cette règle a pour première ambition de préserver des espaces d'infiltration des eaux pluviales dans la nappe phréatique limitant ainsi le rejet dans les réseaux et les saturations de ceux-ci, mais aussi la souillure de ces eaux lors du ruissellement vers les réseaux. Elle s'inscrit dans une démarche de développement durable notamment dans les secteurs qui se densifient. Pour ne pas être un facteur de blocage, une pondération est souhaitée pour les grands terrains qui accueilleraient plus de 5 logements.

Puisque 30% et 50% de la surface du terrain en espaces verts, en fonction de la zone, semblent déjà être des proportions exigeantes, il est proposé d'assouplir la règle pour les projets de plus de 5 logements en précisant que les 80 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre par logement s'établiront dans la limite du pourcentage d'espaces verts fixé. Dans ces cas, l'existence de 6 logements garantit au minimum 480 m<sup>2</sup> de pleine terre et donc d'infiltration dans le sol.

Par exemple, en UPA ut\*, un secteur à caractère pavillonnaire où le COS est de 50% et les espaces verts à 50%, sur une parcelle de 2000 m<sup>2</sup> qui permet de faire 15 logements en semi-individuel, il faut 80 x 15, soit 1200 m<sup>2</sup> de pleine terre et 1000 m<sup>2</sup> d'espaces verts (50% de la surface du terrain), on exigera dans un tel cas 1000 m<sup>2</sup> de pleine terre et non 1200 m<sup>2</sup>.

Il convient alors d'apporter cette précision dans les deux articles qui évoquent ce sujet : l'article UP2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et l'article UP 13 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

La proposition est la suivante pour l'article UP 2 :

« Les constructions à usage de logement sont autorisées à condition que soit aménagé sur la parcelle un minimum de 80 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre par logement créé, y compris en cas de changement d'affectation ou d'aménagement dans le volume existant et dans la limite des dispositions de l'article UP13. »

La formule préconisée pour l'article UP 13 est la suivante, à la suite de «- Sera ménagé sur la parcelle un minimum de 80 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre par logement ; au-delà de 5 logements, cette disposition s'appliquera sans qu'il ne puisse être exigé une superficie supérieure à la part d'espaces verts réglementaire, c'est-à-dire que l'espace de pleine terre exigible ne dépassera pas 30% ou 50% en fonction du zonage ou du sous-zonage concerné. »

Par ailleurs, il est souhaitable de préciser, dans la partie « Définitions » du règlement, pour « Espace de pleine terre », à la suite de « les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface » : « Les places de stationnement ne peuvent pas être comptées dans les 80 m<sup>2</sup> de pleine terre prévus dans l'article UP 13 »

### **1-c Suppression de la règle du volume bâti autonome**

Dans l'article UP 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) au point 2-1, une nouvelle mesure avait été établie dans le PLU interdisant pour les constructions à usage de logements de constituer des bâtis autonomes de plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON. Cette notion que l'on a nommé le volume bâti autonome visait à limiter la construction de logements en bande et à favoriser des percées visuelles sur les cœurs d'îlots verts. Toutefois, dans les faits, on constate que cette mesure, difficile à expliquer et dont les modalités d'application resteraient à définir, s'accommode mal des grands terrains et de l'interdiction de construire en limite séparative au-delà des 25 premiers mètres. Les projets aboutissent alors à une architecture très morcelée au détriment des espaces verts, d'une réflexion sur l'implantation en fonction de l'exposition ou même encore des règles de déperdition thermiques préconisées pour limiter les dépenses d'énergie.

Dans ces conditions, il est proposé de revenir sur cette mesure et de la supprimer.

**1-d Assouplissement de la règle de réalisation des rampes d'accès**

L'article UP 6 (implantation des constructions par rapport aux voies) mériterait un assouplissement de manière à être plus cohérent avec l'article UP 12 (stationnement). En effet, l'article UP 12 impose des paliers pour les rampes d'accès aux parkings d'au moins 3,50 m avant la sortie sur le domaine public ; l'article UP 6 fixe, lui, comme règle de construction un retrait de 4 m tout en stipulant que les rampes d'accès ne pourront pas être implantées dans cette marge de retrait.

Il est ainsi proposé de modifier cette dernière disposition de la façon suivante dans l'article UP 6 paragraphe 6-2 « Les rampes d'accès ne pourront être implantées qu'à partir de 3,50 m (au lieu de 4 m actuellement) par rapport à l'alignement actuel ou futur ».

Il conviendra alors de supprimer de l'article UP6, la phrase suivante « les rampes d'accès ne pourront être implantées dans les marges de retrait ».

**1-e Taille minimale de parcelle : Précision à apporter depuis le décret du 5 janvier 2007 et le nouvel article R.123-10-1**

Depuis le décret du 5 janvier 2007 qui a créé le nouvel article R.123-10-1, il est nécessaire de préciser, dès lors que cela est souhaité et qu'une taille minimale de parcelle a bien été indiquée, que la taille minimale des parcelles s'applique aussi aux lotissements et aux permis valant division.

Si le PLU se contente d'édicter une règle de superficie minimale des terrains constructibles, comme c'est notre cas en UPa ut (pavillonnaire à urbanisation traditionnelle) et UPc (pavillonnaire sur les coteaux), sans préciser que cette règle s'applique également aux lots issus de divisions foncières par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division, le respect de cette règle sera apprécié au regard de la superficie du terrain d'assiette de l'opération, et non au regard de la superficie de chacun des lots issus de l'opération.

La rédaction proposée pour l'article UP 5 (superficie minimale des terrains constructibles), est la suivante :

« Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface minimum de

- 300 m<sup>2</sup> en UPa ut et UPa ut\*
- 400 m<sup>2</sup> en UPC.

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) :

Ces tailles minimales s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire. »

**2 Ajustements sur la zone UC (Abords des principaux axes)****2-a Modulation de la règle des hauteurs en UC pour tenir compte des constructions contiguës**

L'observation des constructions sur les principaux axes à Champigny permet de constater que certains immeubles existants sont plus élevés que les hauteurs actuellement autorisées, ce qui pourrait créer un front bâti en dents de scie peu harmonieux.

Il est décidé que, dans le règlement, une modulation soit possible pour éviter un trop fort décalage avec les constructions sur les parcelles voisines dans le respect des règles d'implantation et d'emprise au sol.

La rédaction retenue est la suivante, paragraphe ajouté à l'article UC 10 (hauteur maximale des constructions) :

« Lorsque l'application des règles de hauteur maximale aboutit à la réalisation d'une construction trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales ou sur des terrains situés à l'angle de deux voies, une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée (15 m) pourra être autorisée ou imposée dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec les constructions existantes en question, dans une limite de 3 mètres et dans le respect des règles d'implantation. »

## **2-b Instauration d'un fuseau de densité sur le boulevard de Stalingrad entre l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard Gabriel Péri**

Le COS de la zone UC est de 0,60 avec un supplément de 0,60 en cas d'activité.

Pour une question esthétique de gabarits architecturaux mais aussi de ce que l'on pourrait appeler une densification choisie et canalisée, il est instauré un COS principal de 1 avec un supplément activité de 1, sans changement des autres règles, boulevard de Stalingrad entre l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard Gabriel Péri sur une profondeur de 20 mètres. C'est ce que l'on appelle le « fuseau de densité » qui existe déjà dans la zone UAa (centre-ville et centres de quartier) sur la RN4, en entrée de ville côté Joinville et dans le centre, ainsi que sur la place Lénine.

Les motivations de cette évolution sont, en effet, d'obtenir des constructions d'une hauteur qui correspond au front bâti d'un axe important (de maximum 15 mètres de haut, soit R+4), et de favoriser la réalisation de logements collectifs sur les axes bien desservis en transports en commun, tout cela grâce à une majoration des droits à construire.

Lorsque, pour un programme mêlant logements et activités, on exploite le COS de 1,20, on obtient des droits à construire, c'est-à-dire des mètres carrés constructibles, qui permettent de monter en R + 4, soit à 15 mètres environ.

Toutefois, certaines sections de la zone UC ont moins de potentiel de développement d'activités, hormis du commerce en rez-de-chaussée. Par conséquent, les programmes à développer auraient utiliser probablement le maximum du COS principal (0,60) pour construire du logement et une faible partie du COS activité, entraînant un nombre de mètres carrés constructibles limité, aboutissant vraisemblablement à une construction de deux étages (R+2) seulement, soit environ 9 mètres, loin des 15 mètres autorisés.

Cette configuration d'immeubles en R+2 paraissait trop basse pour un axe structurant, pénalisait alors l'émergence d'un front bâti et limitait la création de logements.

En augmentant le COS, c'est-à-dire en augmentant les droits à construire, les constructions ont la possibilité de réaliser plus de logements sur une même emprise foncière en atteignant probablement des hauteurs plus élevées qui resteront de toute façon dans la limite autorisée (15 mètres).

Cette évolution apparaît à l'article UC 14 :

« Toutefois, dans le fuseau de densité (bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur) sur la RD45e (boulevard de Stalingrad) entre l'avenue du Général de Gaulle et le boulevard Gabriel Péri, le COS est fixé à :

- 1 pour toutes les catégories de constructions autorisées dans la zone,
- s'y ajoute un COS de 1 qui ne peut être utilisé que pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et d'artisanat,
- l'ensemble ne pouvant excéder 2. »

### **2-c Amélioration de la rédaction de l'article UC 13 (espaces libres et plantations)**

L'ancienne formule un peu floue de l'article UC 13 qui notifiait que les espaces verts devaient représenter au moins 30% du terrain mais qui ajoutait « ce pourcentage pourra être réduit dans la limite compatible avec les dispositions de l'article UC 9 (emprise au sol) » n'est pas correct dans la mesure où il n'y a pas d'incompatibilité avec l'article 9 puisque l'emprise au sol en rez-de-chaussée ne peut pas aller au-delà de 60%. Cependant, l'idée contenue dans cette formule était de trouver une certaine marge de tolérance en cas de rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités. Il est ainsi retenu la formule suivante ajoutée à l'ancienne rédaction de l'article UC 13 : « Dans le cas de rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités, ce pourcentage pourra être ramené à 20% en fonction de la configuration du terrain. »

## **Zonage à retoucher**

### **3 ZAC du Parc technologique dite « des Bords de Marne »**

Lors de l'élaboration du PLU, la ZAC des Bords de Marne avait été placée en zone UL, c'est-à-dire spécifique aux équipements collectifs (administratifs, scolaires, sportifs, médicaux, culturels...), au vu des intentions qui avaient été identifiées. Depuis, les projets ont évolué et surtout une demande de création de locaux d'activité tertiaire s'est fait sentir que le zonage UL ne permet pas de satisfaire. Dans la mesure où les programmes ne sont pas encore précisément définis et que le règlement UF (activité) n'empêche pas de réaliser des équipements collectifs, le zonage UL de part et d'autre des bâtiments d'Air Liquide est changé pour un zonage UF.

On peut préciser que cette zone faisait l'objet d'un Plan d'aménagement de zone dans le POS et que le dossier de ZAC prévoit la réalisation d'un parc technologique avec une activité tertiaire prépondérante et des équipements publics.

Cette évolution du zonage ne change pas la nature de la ZAC, par ailleurs définie dans un dossier de création et un dossier de réalisation, et que l'on retrouve dans les Orientations d'Aménagement du PLU.

Le règlement UF permet de ne pas restreindre ces terrains à la réalisation d'équipements publics et d'élargir les possibilités de réalisation aux équipements liés à l'activité économique et aux services.

#### **4 Rue René : extension de la zone UBb (Mordacs) sur le secteur de la rue René**

L'étude menée par le bureau d'études Orénoque en 2007 pour la ville sur le devenir des délaissés de la VDO a permis de mieux cerner les enjeux d'aménagement des terrains gelés du projet autoroutier et des abords. Cette étude a montré que les abords de cette séquence de l'axe nord-sud se prêtaient particulièrement bien à la réalisation de logements dans une forme urbaine comparable à celle existante à proximité, c'est-à-dire plutôt dense. Densité qui se justifie aussi par la bonne accessibilité du site qui sera en outre renforcée non seulement par le boulevard urbain mais aussi par le futur transport en site propre projeté par le Département du Val-de-Marne.

Le zonage UBb est alors étendu sur environ 5000 m<sup>2</sup> supplémentaires autour de la rue René.

#### **5 Modification du plan de masse des Mordacs**

Le secteur de plan masse des Mordacs a fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du projet de renouvellement urbain inscrit dans la convention de rénovation urbaine entre la ville et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.

Suite au concours d'architecture et au projet retenu, le plan de masse a dû être modifié.

#### **6 Modification du zonage UL en limite du Bois l'Abbé**

Le terrain d'assiette du dancing « Le Jaguar » situé pour moitié sur le territoire de Chennevières (partie bâtie) et pour autre moitié sur Champigny (partie non bâtie) avait été englobé par erreur dans la zone UL (équipements collectifs) bloquant ainsi ses droits à construire hormis pour faire de l'équipement collectif. Le zonage du PLU a été rectifié sur les 1000 m<sup>2</sup> en question ( + 500 m<sup>2</sup> de voirie) de manière à ce que cette parcelle soit en UBd, zonage du quartier du Bois l'Abbé dont il est limitrophe.

#### **7 Création d'un règlement et d'un zonage particulier du centre ancien pour l'îlot de l'Eglise : UApm**

L'îlot de l'Eglise est situé au centre-ville, il est délimité au nord, par la rue Louis Talamoni (RN4), au sud, par la place Lénine, à l'ouest, par la rue Albert Thomas et à l'est, par la rue de l'Eglise.

Face à l'Eglise Saint-Saturnin, classée Monument Historique, l'îlot de l'Eglise est ainsi englobé dans le périmètre de protection des monuments suivi par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine qui émet un avis sur toute demande de permis de construire, de déclaration préalable ou encore de permis de démolir.

Cet îlot constitue le noyau urbain le plus ancien de Champigny et se caractérise par une imbrication importante des propriétés, une activité commerciale en rez-de-chaussée notable et de nombreuses cours, parfois réduites au fil des années par des constructions hétéroclites (hangars, débarras...).

Le long travail de réhabilitation mené, en particulier dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et d'un plan de sauvegarde sur un grand nombre d'immeubles vétustes trouvait alors ses limites dès lors que certaines constructions délabrées étaient impossibles à réhabiliter.

Lorsqu'une démolition, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, est nécessaire, la reconstruction, même à l'identique, nécessitait un règlement « sur-mesure » pour cet îlot dont les spécificités s'accommodent mal d'un règlement de PLU (bien qu'élaboré pour un centre-ville). Par exemple, les bâtiments de cet îlot constituent souvent à eux-seuls des parcelles, et ont donc une emprise au sol de 100%, ce qui n'est permis dans aucune zone du PLU, la réalisation de stationnement en surface ou en sous-œuvre n'est techniquement pas envisageable, les longueurs de vues directes ou indirectes sont souvent, du fait de la densité et de l'imbrication, inférieures à celles autorisées ailleurs, la réalisation d'espaces verts n'a pas de sens, seul le maintien des cours en a un...

De ce constat, la nécessité d'un règlement adossé à un plan de masse pour définir les emprises constructibles et les hauteurs maximales est apparue impérative.

L'ambition de la ville est avant tout de maintenir les caractéristiques actuelles et de trouver des règles qui s'inspirent du constat de l'existant. Une réflexion particulière a été menée sur le jeu des hauteurs ; l'îlot est marqué par des hauteurs plus élevées au nord et au sud (notamment avec un immeuble à 18 mètres trouvant son pendant sur la place Lénine mais dans l'îlot de la mairie), hauteurs reprises dans le plan de masse (15 et 18 mètres) et un cœur d'îlot plus bas qui suit la déclivité naturelle nord-sud du terrain, esprit conservé dans le plan de masse grâce à une hauteur (12 mètres) fixée en hauteur relative et non pas en hauteur NGF.

Par ailleurs, le plan de masse fait en sorte de protéger les cours en les retenant comme espaces inconstructibles.

Le règlement retenu ainsi que le plan de masse associé constitue dès lors un sous-zonage (UApm) de la zone UA (centre-ville et centres de quartier).

L'article 11 de ce secteur est complété conformément à la demande du Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

### **8 Réduction de la zone UF dans le secteur de l'avenue Salvador Allende**

Suite à une demande adressée lors de l'enquête publique, le terrain au 225 rue Albert, classé en zone UF lors de l'élaboration du PLU (alors qu'il ne l'était pas dans le POS), est incorporé dans la zone UPA Ut\* environnante corrigeant ainsi l'erreur de transcription entre le plan de zonage en support papier du POS et le plan de zonage numérisé du PLU.

### **Problématique de la division de terrain**

#### **9 Règles d'implantation à respecter**

L'ajout suivant est fait pour les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des zones UA, UB, UC et UP et ce afin d'éviter toute mauvaise interprétation:

« Les règles d'implantation des bâtiments seront aussi exigées pour les parcelles bâties faisant l'objet de division ».

### **Problématique du stationnement (article 12)**

#### **10 Compléter la réglementation, harmoniser la rédaction de l'article 12 entre les différentes zones et apporter quelques évolutions**

##### **10-a Fixation du nombre de places de stationnement uniquement selon la SHON**

La rédaction des articles 12 devait lever une ambiguïté sur le nombre de places de stationnement attendu en fonction du type de logement et nécessite d'être en adéquation avec la réforme du permis de construire qui n'impose pas de fournir les plans intérieurs des logements.

Il est retenu d'instituer une règle du nombre de places de stationnement uniquement adossée à la SHON et non plus à la fois à la SHON et au nombre de pièces.

La nouvelle rédaction est la suivante :

« Constructions à usage de logements :

- 1 place de parking pour tous les logements de moins de 70 m<sup>2</sup> de SHON.
- 2 (ou 1,5 en UB) places de parking pour tous les autres ».

Les articles concernés sont les suivants : UA 12, UB 12, UC 12, UP 12, AUc 12, section 12-2-1.

##### **10-b Places de stationnement pour l'hébergement hôtelier et les foyers-résidences**

La spécificité de l'hébergement hôtelier et des foyer-résidences s'accommode mal des règles habituelles de stationnement pour le logement ou encore pour l'activité, la nécessité s'est fait sentir de proposer une règle spécifique.

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme prévoit que les exigences en matière de places de stationnement puissent être modulées uniquement en fonction des catégories édictées qui sont : « habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt ».

Il convient alors d'adopter une règle pour l'hébergement hôtelier en élargissant cette catégorie aux foyers-résidences destinés aux étudiants, travailleurs, migrants, personnes âgées afin de traiter un spectre plus étendu d'équipements.

La règle instaurée est la suivante (ajout aux différents articles 12) :

« 12-2-2 Constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes, de personnes âgées, de travailleurs, de migrants :  
- 1 place de stationnement pour 5 chambres ou 5 logements ».

#### **10-c Taille minimale des places de stationnement précisée dans chaque zone**

De surcroît, il est utile de préciser dans les articles 12, pour toutes les zones, le paragraphe suivant qui n'était précisé que pour UC et UP :

- « Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :
- 2,30 m à 2,50 m en largeur
  - 5 m à 5,5 m en longueur et 6 m pour les manœuvres,  
Soit 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne. »

#### **10-d L'article L.421-3 cité dans les articles 12 a été abrogé**

L'article L.421-3, mentionné dans divers articles du PLU (UA 12-4, UAd 12-1, UB 12-4, UC 12-4, UP 12-4) a été abrogé et remplacé par les articles suivants L.123-1-2 et L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sans toutefois en changer les dispositions.

La nouvelle rédaction pour tous les articles 12 est la suivante :

« En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut-être tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes et dans le respect du Code de l'urbanisme :

- a. en aménageant ou en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 150 mètres,
- b. en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- c. en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement voisin existant ou en cours de réalisation. »

Il est préférable de ne pas préciser d'article du code d'une part, pour pallier toute nouvelle évolution législative et d'autre part, parce que les différents éléments de cette rédaction émanent de divers textes, voire de jurisprudences du Conseil d'Etat.

## ***Amélioration de la rédaction pour clarifier le propos, lever une ambiguïté ou encore pour une meilleure adéquation avec la réalité***

### **11 Adaptations pour ne pas pénaliser les formes d'architecture contemporaine**

#### **11-a Suppression de la règle des 35° minimum pour les toitures en tuiles dans les articles 11**

Cette règle des 35° minimum pour les toitures en tuile visait à conserver une forme urbaine traditionnelle.

Toutefois, il apparaissait que celle-ci, notamment sur les grands axes qui sont propices à la réalisation de logements collectifs, et même dans le pavillonnaire, risquait de limiter l'expression d'une architecture contemporaine utilisant parfois des tuiles mais avec une pente de toiture souvent inférieure à 35°.

Cette règle est supprimée là où elle apparaissait, c'est-à-dire aux articles UA 11, UC 11, UP 11, AUp 11 et AUc 11.

#### **11-b Règle de la hauteur maximale pour les toitures-terrasses dans certains articles 10**

Pour les constructions à toiture classique, il est fixé une hauteur maximale à l'égout du toit (gouttière) et une hauteur maximale au faîtage.

Afin de ne pas défavoriser les toitures-terrasses, et par là-même certaines formes d'architecture contemporaine, la hauteur maximale doit être plus importante que la hauteur à l'égout du toit fixée pour les constructions à toiture classique ; cela était déjà le cas dans certaines zones : UAb (centre commercial République 2000), UAc (centre de Coeuilly), UAe (centre du bois l'Abbé), UB (habitat collectif) et UP (pavillonnaire) et cette mesure est étendue aux autres secteurs.

Les modifications sont les suivantes :

En UAb (centre commercial République 2000), UAc (centre de Coeuilly) et UAe (centre du bois l'Abbé), la hauteur des constructions à toiture-terrasse passe à 11 mètres (au lieu de 9 mètres) et à 12 mètres en cas de toiture-terrasse végétalisée, soit Rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou étage en retrait.

D'où l'ajout suivant à l'article UA10 :

Dans les secteurs UAb, UAc et UAe, en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est la suivante :

Hauteurs maximales	
A L'ACROTÈRE	Nombre de niveaux
11 m et 12 m en cas de toiture-terrasse végétalisée	Rez-de-chaussée+ deux étages + combles ou étage en retrait (attique)

En UB (habitat collectif), secteur largement pourvu de constructions en toiture-terrasse, il est proposé de fixer comme hauteur maximale à 21 mètres soit celle au faîtage et non celle à l'égout du toit, comme cela était le cas jusque-là.

D'où l'évolution suivante à l'article UB 10 :

#### 10-2-1 Toitures terrasses

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère correspond à la hauteur maximale au faîtage fixée au 10-1.

En UP (pavillonnaire), il est proposé de passer la hauteur maximale des constructions à toiture-terrasse à 9 mètres (au lieu de 7 mètres) et 10 mètres en cas de toiture-terrasse végétalisée, soit R+ 2 étages dont le dernier niveau doit être traité en retrait (attique). Cette proposition de dernier niveau en retrait permet une meilleure intégration dans le tissu pavillonnaire classique en produisant un volume moins massif.

D'où l'ajout suivant à l'article UP10 :

#### 10-2-1 Toitures terrasses

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est la suivante :

Hauteurs maximales	
A l'acrotère	Nombre de niveaux
9 m et 10 m en cas de toiture-terrasse végétalisée	Rez-de-chaussée+ deux étages dont le dernier niveau est traité en retrait (attique)

## 12 Meilleure explication de la couverture attendue des places de stationnement et de la conception des toitures terrasses

Dans les articles UA 13, UB 13, UC 13 et UP 13 relatifs aux espaces libres, il était nécessaire de revoir et de distinguer les exigences de traitement des dalles de parking et des toitures végétalisées.

La formule jusque-là était la suivante :

- « Les dalles de couverture de parkings, les terrasses de magasins et de locaux industriels, etc... devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche végétale d'une épaisseur minimum d'1 mètre minimum » ;

Cette disposition n'est pas en adéquation avec ce qui se pratique habituellement notamment du fait du poids d'une telle épaisseur de terre. De surcroît, la couverture d'une dalle de parking et une toiture végétalisée ne se traitent pas de la même manière avec les mêmes végétaux.

Deux cas sont alors différenciés, la couverture des dalles et celle des toitures, et de revoir à la baisse les exigences en matière d'épaisseur de terre.

La rédaction retenue en remplacement de ce dernier paragraphe pour les zones UA, UB, UC et UP est la suivante :

- « Les dalles de couverture de parkings devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,60 m minimum,
- Les toitures terrasses de magasins et de locaux industriels devront être traitées en toitures végétalisées. »

### **13 Remplacement du terme « arbres à grand développement » par celui d' « arbres à haute tige »**

Dans les articles 13 (espaces libres et plantations) des zones UA, UB, UC, UF, UF\*, UP, AUp, AUc, on fixe des règles de plantation d'arbres en fonction de la superficie des espaces verts ou du nombre de places de stationnement ; il semblait opportun de remplacer « arbre à grand développement » par « arbre à haute tige » à chaque fois que le terme était utilisé.

En effet, l'arbre à grand développement, comme préalablement indiqué dans les définitions, atteint au moins 15 m à l'âge adulte, ce qui semble souvent beaucoup et donc peu compatible avec la configuration des jardins à Champigny et il a été proposé de retenir les arbres à haute tige qui mesurent au moins 7 mètres de haut.

Par conséquent, la notion d'« arbres à grand développement » a été retirée des définitions puisqu'elle n'apparaissait plus dans le règlement et celle d'« arbre à haute tige » a été ajoutée.

La définition instaurée est la suivante :

« Arbre à haute tige : toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m. »

### **14 Définition de la notion d'« Amélioration des constructions existantes »**

Cette notion est utilisée dans des cas particuliers où il est question d'adapter le règlement en fonction d'une construction existante qui ne serait pas conforme au règlement actuel. Cette notion a été éclaircie dans les définitions pour éviter les interprétations abusives.

La nouvelle rédaction est la suivante :

« Amélioration des constructions existantes :

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration d'habitabilité, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que les surfaces de planchers hors œuvre créées soient inférieures à 50% de la SHON de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment. »

### **15 Meilleure définition de la notion de « bâtiment annexe »**

Il s'agissait là encore d'éclaircir une notion pour éviter les différences d'appréciation.

La nouvelle rédaction est la suivante :

« Bâtiment annexe ou construction annexe :

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe. »

Il a été alors utile de préciser ce qu'est une construction principale :

« Bâtiment principal ou construction principale :

- Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction »

Afin d'être précis, les articles 10 (hauteur maximale) sont complétés en précisant, comme cela est déjà fait dans quelques zones, que la hauteur maximale attendue des annexes est de 3,20 mètres.

« Hauteur des annexes : la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,20 mètres »

Paragraphe ajouté en UA 10, UB 10 , UC 10, AUc 10 et AUp 10.

## **16 Amélioration de la rédaction des articles 7 relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (marge de retrait - longueur maximale des façades et pignons)**

### **16-a Suppression d'une ambiguïté**

Il s'agissait en premier lieu de lever une ambiguïté dans la rédaction du règlement sur la longueur maximale des façades et pignons en limites séparatives puis d'harmoniser la rédaction de l'article.

L'ancienne rédaction laissait penser que la règle de la longueur maximale des pignons ou des façades en limites séparatives ne s'appliquait pas pour les constructions neuves. Les articles concernés étaient : UA 7 section 7-3 marge de retrait, UB 7 section 7-1, UC 7 section 7-3, UF 7, section 7-2, UF\* 7, section 7-2, UP 7 section 7-3.

Nouvelle rédaction : suppression de la formule suivante « Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres » et remplacement par : « Dans tous les cas, la longueur totale des façades ou pignons formant limite de parcelle ne pourra excéder 15 mètres ».

### **16-b Harmonisation des rédactions de tous les articles 7**

Dans un souci d'harmonisation, la rédaction de tous les articles 7, (hormis ceux des zones N et N\* qui sont des zones naturelles protégées), c'est-à-dire UA 7 section 7-3 marge de retrait, UB 7 section 7-1, UC 7 section 7-3, UF 7, section 7-2, UF\* 7, section 7-2, UL 7, UP 7 section 7-3, AUc 7 section 7-2, AUp 7 section 7-2, sera semblable dans la mesure où le fond des dispositions est le même.

#### **« Marges de retrait**

Les marges de retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimum est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 8 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ».
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Pour les constructions existantes, les retraits fixés précédemment pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans tous les cas, la longueur totale des façades ou pignons ne pourra excéder 15 mètres ».

Par ailleurs, certains articles 7 apportent une modulation sur la longueur maximale des pignons en limites séparatives pour les équipements collectifs et d'autres non. Tous les articles 7 doivent avoir la précision suivante dans les parties abordant les constructions

et installations nécessaires aux services publics : pas de règles hormis en ce qui concerne les longueurs maximales de pignon en limites séparatives où ils sont limités à 20 mètres.

### **17 Mention dans les articles 14 (COS) de la bonification de COS adoptée lors du Conseil municipal du 4 octobre 2007**

Le dispositif de bonification de la densité a été prévu par la loi du 13 juillet 2005 mais celui-ci est indépendant du PLU dans le sens où l'article L.123-1 13° qui précise que « le règlement du PLU fixe un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise » n'autorise pas directement à définir, dans le règlement du PLU, les bonifications de densité destinées à la promotion des énergies renouvelables et de la performance énergétique. Toutefois, le PLU peut rappeler, à titre d'information, que la commune a adopté le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme, au travers de la délibération du Conseil municipal du 4 octobre 2007.

La rédaction des articles 14 est ainsi complétée :

« Le mécanisme de bonification de densité prévu à l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ; la bonification adoptée est de 20% du COS.»

Il est ajouté dans la partie « définition », les éléments suivants :

« La bonification de densité : un dépassement de 20% du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans toutes les zones où un COS a été fixé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables conformément aux conditions fixées par la loi. Cette bonification s'applique au COS principal comme au COS activité mais toujours dans le respect des autres règles fixées par le PLU.

Exemple de calcul : si le COS maximum est de 0.5, le COS maximum avec bonification est porté à 0.6 (0.5 + 20%).

### **18 Correction d'une erreur dans les COS des zones UBb (Mordacs et Quatre cités) et UBd (Bois l'Abbé)**

Une erreur s'était glissée dans le règlement du PLU en article UB 14 où les COS des zones UBb et UBd étaient inversés alors que dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage, l'information était bonne.

En effet, conformément à l'existant, le COS de la zone UBb (habitat collectif aux Mordacs, aux Quatre cités) est de 0,80 et non 1,40 alors que celui de la zone UBd qui correspond au quartier du Bois l'Abbé est de 1,40 et non 0,80.

D'où les modifications suivantes en UB 14 :

En UBb, le COS maximum est fixé à 0.80 pour l'ensemble des catégories de constructions autorisées dans la zone.

En UBd, le COS maximum est fixé à 1.40 pour l'ensemble des catégories de constructions autorisées dans la zone.

