Ville de JOINVILLE-LE-PONT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DES HAUTS DE JOINVILLE

Dossier du 25/05/10

Département du Val-de-Marne

DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice et rapport de présentation

URBACONSEIL

Sommaire

1. **Rappels – p.2**

2. **Les objets de la modification – p.3**

3. **La procédure de modification – p. 4**

4. **Le contenu du dossier de modification du P.L.U – p.4**

5. **Le rapport de présentation – p.5**

1 - RAPPELS

La mise en révision générale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal a été décidée le 24 juin 2004 afin de :

- Favoriser et maîtriser la requalification de sites destinés à évoluer dans l'avenir. Il s'agit, en priorité, d'intervenir sur le centre ville par la réhabilitation des « Hauts de Joinville »,
- Organiser les déplacements au sein de la commune, vis-à-vis des territoires périphériques et améliorer le fonctionnement urbain en développant les liens physiques entre quartiers,
- Maintenir l'équilibre entre habitat, activités et commerces, tout en accompagnant le développement de chacune de ces fonctions,
- Mieux prendre en compte les risques et nuisances au travers d'actions de préservation de l'environnement, du paysage, de l'architecture et plus largement du cadre de vie,
- Clarifier et simplifier les règles d'urbanisme,
- Pour chacun des objectifs évoqués, les resituer dans un contexte intercommunal.

Le PLU a été approuvé le 19 décembre 2007 par le Conseil Municipal.

2 - LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente modification du PLU doit rendre possible la réalisation du projet modifié de la ZAC des Hauts de Joinville. Elle a donc pour objet :

- de créer un secteur UBa, au sein de la zone UB, dotée de règles spécifiques, afin de garantir la qualité du projet de la ZAC. De plus, celui-ci étant global et entraînant la réhabilitation en profondeur de ce quartier, une mise à jour du règlement apparaît nécessaire pour clarifier et simplifier les règles applicables à cet îlot.

- de procéder à une modification du document graphique associé.

Le nouveau projet s'inscrit dans la continuité des objectifs développés dans le dossier de création, même si quelques adaptations et améliorations ont été apportées.

Pour rappel, les objectifs initiaux du dossier de création de la ZAC sont les suivants :

- Réaffirmer la centralité du coeur de ville ;
- Consolider, redynamiser et restructurer l'appareil commercial le long de la rue de Paris en créant, notamment, de nouveaux espaces commerciaux et d'activités ;
- Encourager le développement de l'activité économique et des emplois ;
- Assurer une augmentation de l'offre de logements, aux implantations et caractères diversifiés ;
- Améliorer les conditions de stationnement public et privé ;
- Pacifier la circulation ;
- Favoriser les liaisons douces entre la Marne et le Bois de Vincennes, ainsi que vers le quartier des Canadiens ;
- Engager une démarche environnementale appliquée aux aménagements et au bâti ;
- Créer des espaces verts ouverts au public.

3 - PROCEDURE

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme stipule qu'un PLU peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, pour que la procédure de modification du PLU puisse être mise en œuvre, celle-ci ne doit pas :

a) Porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
b) Avoir pour effet de réduire un espace boisé classé (EBC) ou une protection (édictée en raison de la valeur agricole des terres, de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels) ;
c) Comporter de graves risques de nuisances.

Ces différentes conditions sont respectées par la présente modification. En particulier, le PADD prévoyait déjà la réalisation de la ZAC dans sa conception initiale, dont les principes ne sont pas remis en cause, la modification ayant seulement pour objet d'apporter diverses améliorations au projet. Par ailleurs, aucun EBC n'est réduit, et l'opération ne crée pas de risques graves de nuisances.

4 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

1. La notice et le rapport de présentation, lesquels constituent un additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 19 décembre 2007.

2. Les orientations d'aménagement par secteurs relatives au projet de la ZAC des Hauts de Joinville, qui se substituent à celles du PLU approuvé le 19 décembre 2007.

3. Le règlement, qui vient se substituer au règlement de la zone UB du PLU approuvé 19 décembre 2007. La liste des emplacements réservés, située en annexe du règlement, est amendée (ajout de l'emplacement réservé n°5).

4. Le document graphique, qui s'ajoute au PLU et vient modifier, pour le secteur UBa, le document graphique approuvé le 19 décembre 2007.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

5 – RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

La commune de Joinville-le-Pont a souhaité modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU). La modification porte sur la création du secteur UBa, se substituant, à l'emplacement du périmètre de la ZAC, à la zone UB, qui a donc été réduite. Une réglementation spécifique à l'opération est donc mise en place.

Les modifications du règlement n'apportent pas de changements majeurs vis-à-vis de la zone UB. Ces dernières se concernent essentiellement aux règles des articles 6 et 7 (implantation des constructions sur les îlots), et de l'article 12 (normes de stationnement). Les objectifs de ces ajustements sont multiples :

- clarifier et simplifier le règlement,
- garantir la qualité du projet,
- permettre la réalisation d'équipements publics et d'intérêt général.

La liste des emplacements réservés est complétée : ajout du terrain situé au 23 rue Emile Moutier pour permettre l'implantation future d'un espace vert public de 3 000m², ce qui a pour effet de modifier le document graphique par une rectification de la numérotation.

Quelques modifications sont également apportées à l'orientation d'aménagement et au document graphique.

Compte tenu du caractère ponctuel de cette modification, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus dans l'article R.123-2 modifié par le décret de la loi Urbanisme et Habitat du Code de l'Urbanisme, dont le contenu est rappelé ci-après :

Le rapport de présentation du PLU :

1. Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

2. Analyse l'état initial de l'environnement, au regard de l'environnement et des paysages ainsi que de la situation urbaine. A l'issue de cette phase, il peut répertorier les besoins en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement et paysages, d'équilibre social de l'habitat, de déplacements, d'équipements et de services.

3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application de l'article L 123-2-a).

4. Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1. EXPOSE DU DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil municipal le 19 décembre 2007, expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune de Joinville-le-Pont.

Le diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, partie 1 « DIAGNOSTIC TERRITORIAL » et partie 2 « DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ».

Il dresse le bilan de la situation démographique de la commune, évalue la population active, l'état de l'emploi, du tissu économique et commercial et du parc de logements. Le diagnostic établit également une « photographie » des équipements présents sur la ville et des systèmes de circulation.

La modification en elle-même n'a que peu d'effets sur le diagnostic : elle met à jour les données démographiques. En effet, la population de la commune de Joinville-le-Pont a été estimée, lors du recensement de 1999, à 17 111 habitants (Introduction du diagnostic). Lors du dernier recensement rénové de l'INSEE, celle-ci passe à 17 177 habitants, soit une population plus nombreuse de 66 personnes. Le rapport de présentation de la présente modification fait état des besoins en crèche, en équipements scolaires, et en équipements sportifs et culturels.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Des éléments de description du site naturel de la ville sont proposés dans la partie 3 du rapport de présentation intitulée « Analyse de l'état initial de l'environnement », première partie du PLU.
La modification en elle-même ne modifie pas l'état initial de l'environnement.

3. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET POUR LE ZONAGE, EXPOSE DES REGLES APPLICABLES, DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET EVOLUTION DES PARTIES URBANISEES

3.1 Exposé des choix retenus pour le PADD et les orientations d'aménagement

3.1.1 Exposé des choix retenus pour le PADD

Les dispositions figurant dans le PADD sont les suivantes :

- Retrouver une identité autour de la Marne comme lieu de rencontre de tous les Joinvillais ;
- Maîtriser les déplacements : qualité, partage et sécurité ;
- Préserver et améliorer la qualité de notre environnement ;
- Mettre en valeur le patrimoine joinvillais ;
- Affirmer la place de l'emploi et le dynamisme économique ;
- Accompagner l'évolution des lieux de centralité et des territoires à reconquérir ;
- Préserver la mixité sociale et l'équilibre en termes d'habitat ;
- Impliquer l'ensemble des acteurs dans l'accomplissement du projet.

Afin de permettre la réalisation de la ZAC, la création d'un secteur UBa est nécessaire, au sein de la zone UB. Cette modification ne remet pas en cause les objectifs du PADD, mais au contraire les conforte. La ZAC des Hauts de Joinville permettra en effet de renforcer le centre-ville, d'améliorer la qualité de vie et le fonctionnement des transports, d'encourager le développement d'activités économiques et commerciales, de constituer un nouveau centre de services et d'équipements publics, de créer de nouveaux espaces verts, etc. Enfin, de proposer une offre accrue et diversifié de logements aux Joinvillais.

3.1.2 Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement

Une orientation spécifique d'aménagement est créée pour la ZAC des Hauts de Joinville, avec comme principaux objectifs :

✓ Améliorer le cadre de vie du quartier (espaces publics et espaces verts) :

- par la requalification du parvis de l'Hôtel de Ville, espace de respiration et d'animation sur la rue de Paris ;
- par la création, sur la rue de Paris, d'un front urbain en ordre continu de qualité architecturale ;
- par la requalification de la place ouverte du 8 mai 1945, lieu du marché forain ;
- par la création d'un parc urbain entre le lien piétonnier public et la rue Emile-Moutier ;

✓ Faciliter la circulation et le fonctionnement de la zone :

- par le développement d'une coulée verte en direction du bord de Marne.
- par l'organisation d'une « maille viaire pacifiée » au cœur des îlots ;
- par la requalification de l'espace public de la rue de Paris, avec la réduction à deux voies de la chaussée routière, la création d'une piste cyclable à double sens, et l'élargissement des trottoirs, ainsi que la plantation d'alignements d'arbres ;
- par la réalisation d'un parking public souterrain sous la place du 8 mai 1945.

✓ Dynamiser le tissu commercial :

- par le maintien de la plupart des commerces existants et l'ouverture de nouveaux commerces au rez-de-chaussée des immeubles, sur la rue de Paris et sur la voie piétonnière publique ;

✓ Requalifier le quartier en s'appuyant sur une démarche de développement durable :

- par des règles urbaines débouchant sur des bâtiments économes en énergies et respectueux de l'environnement ;
- par la réhabilitation de la résidence de Paris par l'O.P.H., permettant ainsi une requalification globale du quartier.

✓ Créer un pôle d'équipements et de services publics :

- par la création, sur le flanc du parvis de la mairie, d'un équipement culturel et sportif. Cet équipement restera à dominante sportive et accueillera aussi des salles de danse et des salles associatives.
La S.H.O.N. globale prévisionnelle est d'environ 3 000m².

- par la création d'un équipement destiné à la petite enfance de 34 berceaux, comprenant des espaces intérieurs destinés à la « petite section », à la « moyenne section », et à la « grande section », sur une S.H.O.N. de 740 m², ainsi que des espaces récréatifs extérieurs dans les redents, sur une superficie de 250 m².

La présente modification du PLU entraîne quelques évolutions dans cette orientation d'aménagement (texte et document graphique).

3.2 Exposé des règles applicables

La modification du PLU porte sur la création d'un secteur UBa au sein de la zone UB. Le périmètre correspondant était auparavant classé en zone UB. Seuls les articles différents du règlement de la zone UB sont exposés.

DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR UBa

Le secteur UBa correspond spécifiquement au périmètre de la ZAC des Hauts de Joinville, lequel reste compris dans la zone UB. Ceci est précisé dans les dispositions générales de la zone UB.

Rédaction de la zone UB :

La zone UB correspond à la zone centrale de la ville, qui a fait l'objet d'une urbanisation récente sous la forme d'immeubles d'habitation collective, comportant quelques activités économiques ainsi que de grands équipements.

Cette zone intègre le secteur dit « des Hauts de Joinville », qui fera l'objet d'un projet global d'aménagement.

Rédaction de la zone UBa :

Le secteur UBa correspond au périmètre de la ZAC des Hauts de Joinville.

Article UBa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

L'article « occupations et utilisations du sol interdites » de la zone UB a été mise à jour : la servitude d'attente (L 123-2-a) concernant la ZAC des Hauts de Joinville est levée, puisque le projet est maintenant défini. Par ailleurs, l'alinéa interdisant l'ouverture et l'exploitation des carrières a été modifié, afin de permettre la réalisation de travaux ayant pour objet leur entretien et leur sécurisation.

Article supprimé dans la zone UB :

- En l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global pour la ZAC des Hauts de Joinville, dans le périmètre délimité au plan de zonage, toute construction ou installation d'une surface de planchers supérieure à 150m^2 de SHON sont interdites, et ce en application des dispositions de l'art. L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme *(cette disposition n'est pas applicable pour les services publics ou d'intérêt collectif).*

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (cf. Art. L 123-2 a).

Rédaction du secteur UBa :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, sauf pour la réalisation d'accès demandés par l'IGC (Inspection Générale des Carrières).

Article UBa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone UB dispose d'espaces paysagers ou récréatifs à préserver, lesquels font l'objet de dispositions particulières. Une partie limitée de ces espaces se trouvant en secteur UBa, les dispositions associées sont conservées. Une servitude de localisation des espaces verts (article L123-2 alinéa c) est ajoutée dans le secteur UBa, afin de localiser le futur parc urbain et de limiter les types d'occupation du sol.

Rédaction de la zone UB :

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver :

Ne seront admis que :

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

Rédaction du secteur UBa :

- Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver :

Ne seront admis que :

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

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace, et les arbres existants devront être conservés.

- Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme « servitude destinée à localiser des espaces verts » (article L123-2 alinéa c), qui concernera un espace vert localisé sur tout ou partie des parcelles indiquées au document graphique :

Ne seront admis que :

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

Article UBa 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau et assainissement)

Le projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable, un débit de rejet a été ajouté à l'article 4 du secteur UBa.

Rédaction du secteur UBa :

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie, qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau. Le débit de rejet ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare.

Article UBa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'intitulé du secteur UBa a été modifié afin que les mêmes règles s'appliquent aux voies publiques et privées.

L'article 6 de la zone UB étant déjà compatible avec le projet de la ZAC des Hauts de Joinville, il n'est pas nécessaire de le modifier, seules les dispositions relatives au surplomb sur le domaine public ont été levées.

Ensuite, les « dispositions différentes » imposées à certains types de constructions, dans la zone UB, ne sont pas reprises dans le secteur correspondant à la ZAC. Elles ne fixent aucune règle et n'ont donc pas leur place dans ce règlement.

Enfin, pour plus de clarté, les dispositions s'appliquant aux constructions existantes sont précisées.

Rédaction de la zone UB :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m.** par rapport à la façade du bâtiment, et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m.** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :
- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour permettre de traiter le recouvrement de pignons existants sur le parcellaire voisin,
- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.),
- pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Rédaction du secteur UBa :

6.1. Constructions nouvelles.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

6.2. Constructions existantes.

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU doivent respecter les règles des constructions nouvelles.

Article UBa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de permettre la réalisation du projet de la ZAC des Hauts de Joinville élaboré par la Ville, les dispositions de l'article 7 du secteur UBa sont assouplies, au regard de celles de la zone UB :

- L'implantation est, comme en zone UB, permis en retrait ou en limite, mais sans contrainte concernant la longueur des pignons, ou encore les terrasses et balcons. En effet, s'agissant d'une opération d'aménagement publique conçue globalement, ces contraintes seront définies dans les cahiers des charges de cession de terrain.

Une disposition particulière est toutefois prescrite sur les limites extérieures du secteur UBa. La longueur de pignon est limitée, afin de permettre la réalisation de bâtiments de taille moyenne, sans gêne pour les voisins.

- Les articles régissant l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives sont également assouplis, tout en garantissant le confort des voisins. Une distance minimale entre les façades en vis-à-vis sur les terrains voisins est garantie. De plus, une disposition particulière pour les bâtiments existants, implantés en limite séparative avec des vues directes est édictée afin de limiter les gênes occasionnées.

- Les limites de gabarit, pour les constructions en limite, sont levées pour les mêmes raisons.

- La longueur de vues directes minimales par rapport aux limites de propriété est supprimée et remplacée par la distance minimale entre les façades des bâtiments des terrains voisins.

- De même que pour l'article 6, les « dispositions différentes » imposées à certains types de constructions, dans la zone UB, ne sont pas reprises dans le secteur correspondant à la ZAC, puisqu'elles ne fixent aucune règle et ne sont donc pas utiles.

- Afin de se conformer aux nouvelles règles du secteur UBa et de permettre l'évolution des constructions existantes, il n'existera plus de restriction pour la longueur des pignons.

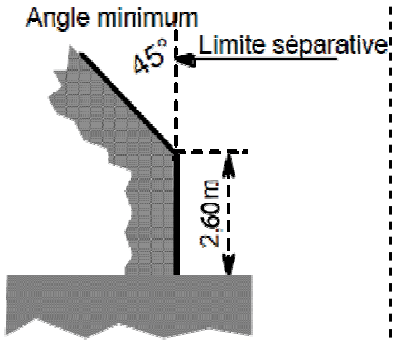
<u>Rédaction de la zone UB :</u>

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Cependant, la longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

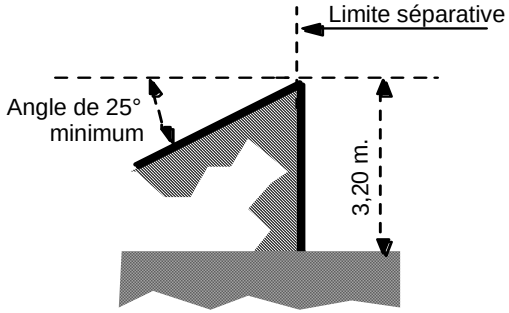
   Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies ci après.

<u>Définition d'un pignon</u>

► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m. dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



► Pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m. lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



2) En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, il sera déterminé de la façon suivante :

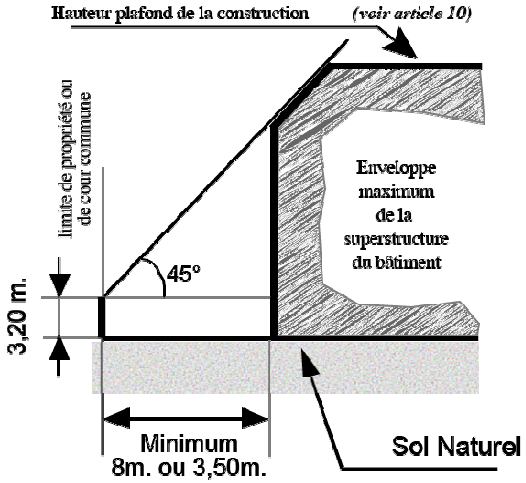
- Par rapport aux limites latérales *(limites aboutissant directement sur l'alignement des voies publiques),* en cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :
  - ► À 8,00 m. si la façade ou le pignon comporte des vues directes.
  - ► À 3,50 m. dans le cas contraire.
- Par rapport aux autres limites séparatives : les constructions ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-après.

Retrait minimum en cas d'implantation en retrait des limites séparatives

► De plus, si la façade ou le pignon comporte des vues directes, les constructions en superstructure devront être implantées, sauf convention de cour commune, à au moins 8 m. des limites séparatives concernées.

► Si la façade ou le pignon ne comporte pas de vue directe, les constructions en superstructure devront être implantées à au moins 3,50 m. des limites séparatives concernées.

Nota : les balcons d'un débord égal ou inférieur à 0,80 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m. des limites latérales



- Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 3,50 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment :

Le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise (prolongement ou surélévation) des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

3) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

4) Lorsque des terrasses ou balcons sont situés à plus de 1,00 m. du terrain naturel et implantés à moins de 4 m. des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (murs ou parois translucides).

L'ensemble des règles du présent article pourra être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Rédaction du secteur UBa :

7.1. Constructions nouvelles.

7.1.1. Règle générale

1) Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

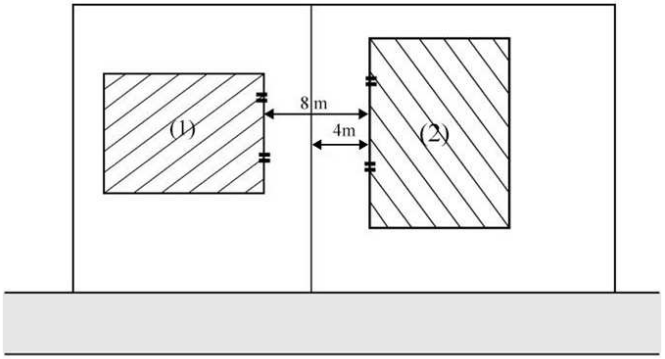
2) En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, il sera déterminé de la façon suivante :

► À **4,00 m.** minimum si la façade ou le pignon comporte des vues directes, sous réserve de préserver une distance d'au moins **8 m** par rapport aux façades en vis-à-vis sur les terrains voisins

Rappel : **La vue directe** est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre où l'ouverture, majorée de 0,60m de part et d'autre de ses tableaux latéraux

► À **3,50 m minimum** dans le cas contraire.

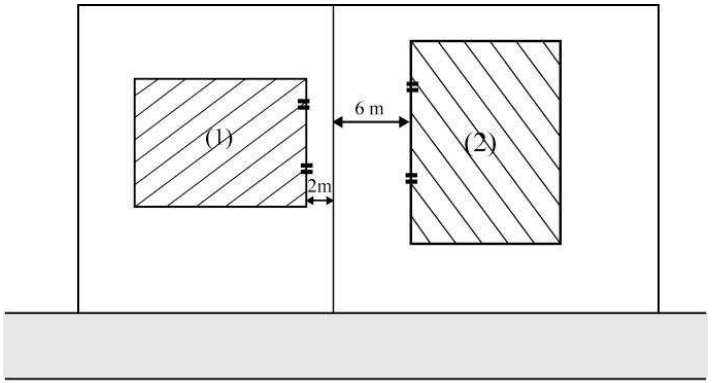
Retrait en cas d'implantation en retrait et de vue directe



= Vue directe
(1) Construction existante
(2) Construction neuve

Autre possibilité de retrait

en cas d'implantation en retrait et de vue directe

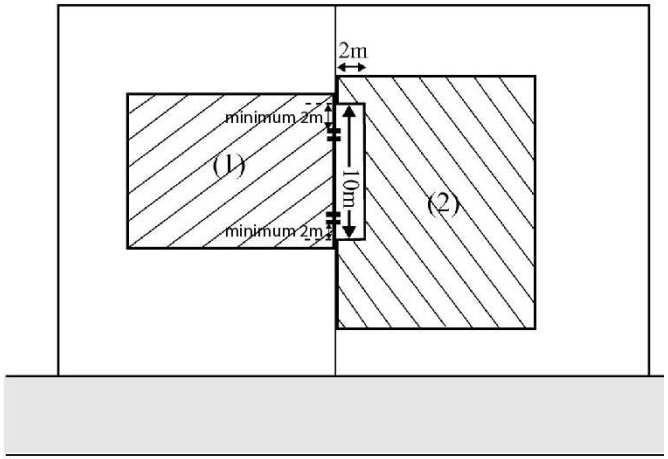


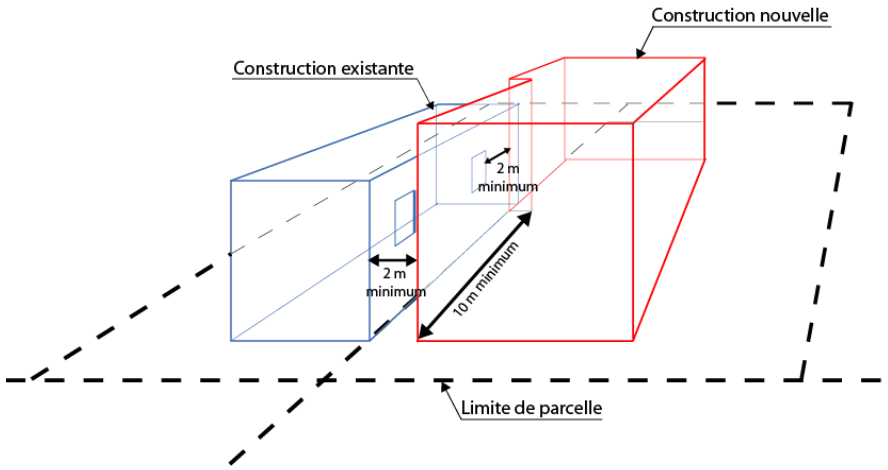
= Vue directe
(1) Construction existante
(2) Construction neuve

7.1.2. Règles particulières

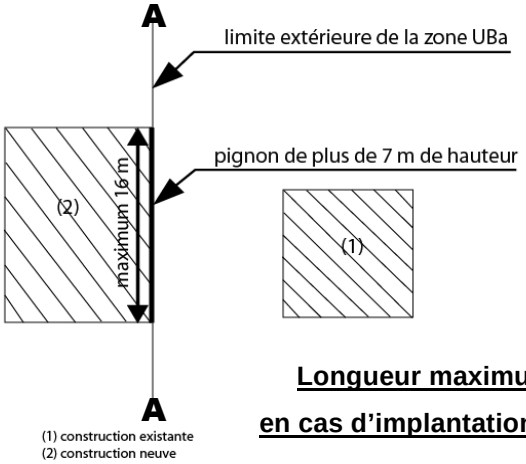
1) En cas d'implantation en limite, si la façade voisine comporte des vues directes, la construction en vis-à-vis doit être, sur une longueur de 10 m minimum, en retrait d'au moins 2 m. Le retrait doit commencer à 2m des bords extérieurs des vues concernées.

Retrait en cas d'implantation en limite et de vue directe

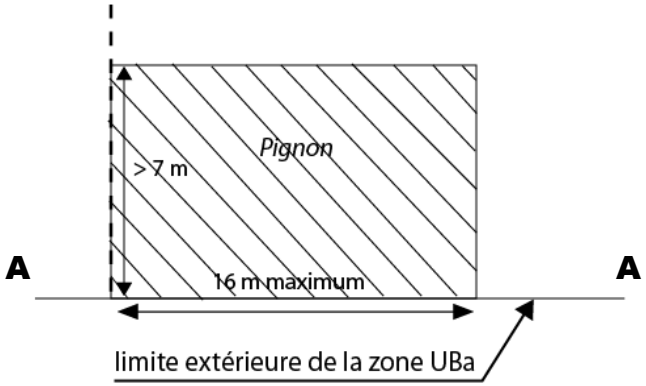




2) Sur les limites extérieures de la zone délimitée, le pignon d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 7 mètres ne peut excéder **16 mètres** de longueur.



Longueur maximum d'un bâtiment en cas d'implantations en limite de zone



7.1.3 Les dispositions prises aux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2 Les constructions existantes.

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement, et achevées à la date d'approbation du PLU, doivent respecter les règles des constructions nouvelles.

Article UBa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé dans le secteur UBa, en accord avec le droit de l'urbanisme, qui ne rend pas l'article 8 obligatoire.

Rédaction de la zone UB :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire, soit égale à au moins **2,50 m.** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins **8,00 m.** en cas d'existence de vue directe, sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à **1,00 m.**

Rédaction du secteur UBa :

Non réglementé.

Article UBa 9 : Emprise au sol des constructions

A l'instar de l'article 8, cet article n'est pas réglementé dans le secteur UBa, en accord avec le droit de l'urbanisme, qui ne rend pas l'article 9 obligatoire.

Rédaction de la zone UB :

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain. Cette emprise étant portée à **60 %** pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions destinées aux équipements sportifs, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à celles fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement, sans augmentation de leur emprise.

Rédaction du secteur UBa :

Non réglementé.

Article UBa 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions prescrite dans le secteur UBa est assouplie, au regard de celle de la zone UB, permettant une hauteur maximale un peu supérieure.
Par ailleurs, les règles s'appliquant aux constructions existantes excédant 27 m ont été levées, car aucun bâtiment de cette hauteur n'existe actuellement sur la zone.

Rédaction de la zone UB :

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne pourra excéder **21 m.**

Cependant les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation, dans leurs structures et gabarits actuels.

Rédaction du secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **25 m**.

Les services publics ou d'intérêt collectif ont des caractéristiques spécifiques. On ne peut donc pas définir à l'avance leur hauteur. Par conséquent, leur hauteur n'est pas réglementée.

Article UBa 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Quelques modifications sont apportées à l'article 11 de la zone UB, pour s'adapter au projet de la ZAC. En premier lieu, quelques précisions ont été jugées nécessaires :

- la réglementation relative aux antennes s'applique également aux paraboles (celles-ci doivent être non visibles),
- de même, la législation relative aux parties pleines des clôtures interdit uniquement les pans de mur maçonnés de plus de 1,10m de hauteur, et ceci afin de garantir la qualité architecturale du lieu. Toutefois, la partie non pleine peut être habillée par une haie vive afin de préserver le confort et la tranquillité des riverains.

La réglementation concernant les toitures est également complétée dans une perspective de développement durable et de qualité architecturale du projet. L'objectif est de permettre la réalisation de toitures végétalisées ou de toits terrasses propres à recevoir des panneaux solaires ou des cellules photovoltaïques.

Par ailleurs, afin de garantir un traitement harmonieux et esthétique, les façades des commerces à rez-de-chaussée sur la rue de Paris devront être traitées sous la forme de devantures commerciales. L'objectif est d'encourager la création de vitrines sur cette voie.

Enfin, la hauteur des clôtures en bordure de voies a été élevée de 0,20 m afin de s'adapter aux conditions topographiques du lieu et d'assurer la tranquillité des habitants, notamment de ceux voisins d'équipements publics susceptibles de générer des flux importants et réguliers. Les clôtures entre voisins sont, comme pour la zone UB, limitées à 2,20 m, sauf dispositions particulières liées à la topographie des lieux. L'objectif est ici de ne pas pénaliser les terrains surplombant la voirie.

Rédaction de la zone UB :

- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.
- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans. Aucune pente de la toiture ne pourra être inférieure à 15°.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI *(Plan de Prévention du Risque Inondation*) :

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 1,10 m. de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,00 m, à l'exclusion des piliers et portails. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m.
- Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à 2,60 m.

Rédaction du secteur UBa :

- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication (cabines téléphoniques).

- Sont autorisées les toitures terrasses, les toitures végétalisées, les toitures en pente et les toitures propres à recevoir de l'exploitation solaire. Pour les constructions nouvelles, en cas de toiture à pente, cette dernière ne pourra être inférieure à 15°.

- Les antennes et paraboles devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

Règles relatives aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI *(Plan de Prévention du Risque Inondation*) :

- Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines maçonnées sur plus de 1,10 m. de hauteur, piliers et portails exclus. Leur hauteur est limitée à 2,20 m, à l'exclusion des piliers et portails. La partie non pleine peut être habillée par une haie vive.

Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m, sauf dispositions particulières liées à la topographie des lieux.

- Les façades des commerces à rez-de-chaussée sur la rue de Paris devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.

Article UBa 12 : Aires de stationnement

Les normes de stationnement du secteur UBa sont fixées conformément aux normes officielles en vigueur (à titre d'information, la norme en vigueur depuis 1996 figure en annexe du règlement). Par ailleurs, certaines modifications ont été apportées vis-à-vis du règlement de la zone UB, afin de s'adapter au projet :

- le nombre de places est proportionnel à la SHON du logement.

- une dérogation est fixée pour les résidences de service, telles que les maisons de retraite et les résidences étudiantes. Le taux de motorisation des occupants de cette catégorie d'habitat est en général très inférieur à celui de la population globale.

Par ailleurs, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme, les espaces réservés au stationnement peuvent ne pas être créés sur la parcelle, mais à proximité ou dans un parc privé de stationnement.

Enfin, les règles de stationnement prévues pour les deux roues s'appliqueront uniquement aux vélos, afin d'encourager la pratique de modes de transport doux.

Rédaction de la zone UB :

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible. Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m.** X **2,50 m.** Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au b) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m^2 de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond, après travaux, à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : 1 place par tranche de 60 m^2 de S.H.O.N.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. De plus, il devra être prévu des places pour les deux roues, et ce à raison d'un emplacement pour deux logements.

3) Pour les services publics ou d'intérêt collectif :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Rédaction du secteur UBa :

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings doivent être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voir impossible.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures aux normes en vigueur en matière de stationnement.

Les espaces à réserver pour assurer le stationnement seront déterminés comme ci-après, et pourront être créés sur la parcelle ou à proximité : dans son environnement immédiat, par l'obtention d'une concession à long terme, ou dans un parc privé de stationnement, conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

1) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies au 2) ci-après, sauf s'il y a création de plus de 100 m² de S.H.O.N. d'habitation, par rapport à la S.H.O.N. d'habitation existante avant travaux, sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.H.O.N. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

Sauf dans le cas où le nombre de places correspond, après travaux, à la norme applicable pour les constructions neuves, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.

2) Normes applicables aux constructions nouvelles :
Le nombre minimum de places de stationnement à réserver pour un logement est déterminé par rapport à la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de la façon suivante : 1 place par tranche de 60 m^2 de S.H.O.N.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement. De plus, il devra être prévu des places pour les vélos, et ce à raison d'un emplacement pour deux logements.

3) Pour les activités économiques, les services publics ou d'intérêt collectif et les résidences de services (résidences de personnes âgées, résidences étudiantes…) :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans toute la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Article UBa 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

En accord avec le code de l'Urbanisme, l'article UBa13, non obligatoire, n'est pas réglementé. L'objectif est de laisser une plus grande liberté dans l'aménagement des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations de la ZAC.

Rédaction de la zone UB :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **35%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

- Il sera exigé un arbre à développement de plus de **2,50 m**. pour **100 m²** de surface de pleine terre (la quantité sera arrondie au nombre entier supérieur).

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte, seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements publics de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.

Rédaction du secteur UBa :

L'emplacement réservé figurant au document graphique est réservé aux espaces verts.

Article UBa 14 : SHON (Surface Hors d'œuvre Nette)

Pour le secteur UBa, la surface constructible définie à l'article 14 sera calculée en appliquant les dispositions des articles 1 à 13 du présent règlement.

Rédaction de la zone UB :

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction sont déterminées par le C.O.S. fixé ci-après :

   1,20 + 0,40 en vue de l'incitation à la création d'activités économiques,

   soit un C.O.S. total de 1,60 dont 1,20 maximum utilisable pour de l'habitation.

2) Les possibilités de construction et d'aménagement des services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du règlement de la zone UB.

Rédaction du secteur UBa :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

ANNEXES REGLEMENTAIRES

L'annexe I du règlement présentant la liste des emplacements réservés est amendée afin d'y ajouter un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un parc urbain, situé au sein du programme d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville.

Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, aura une superficie d'environ 3 000 m². Il portera le n°5.

Dans ce même dessein, un emplacement réservé, au profit de la commune, a été inscrit sur ce document graphique afin de permettre la réalisation d'un parc urbain. Celui-ci figurait déjà en emplacement réservé n°4. La numérotation de cet emplacement réservé est donc rectifiée : il porte le n°5, et sa superficie est d'environ 3 000 m².

3.3 Exposé des choix retenus pour établir le document graphique

Un secteur a été créé au sein de la zone UB : il s'agit du secteur UBa dont la superficie est d'environ 5 ha. S'agissant d'un nouveau secteur, la superficie globale de la zone UB n'est pas réduite. Le document graphique modifié s'ajoutera à celui approuvé le 19 décembre 2007. Cette modification graphique a été réalisée afin de rendre possible l'aménagement du cœur de ville.