Ville de JOINVILLE-LE-PONT

DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de juin 2010

Département du Val-de-Marne

NOTICE
ET
RAPPORT DE PRESENTATION

URBACONSEIL

SOMMAIRE

1. **Rappels – p.1**

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

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

4. **Le contenu du dossier de modification du PLU – p.3**

5. **Le rapport de présentation – p.4**

1 - RAPPELS

Une mise en révision générale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), a été lancée par délibération du Conseil Municipal le 24 juin 2004, afin de :

- Favoriser et maîtriser la requalification de sites destinés à évoluer dans l'avenir. Il s'agissait, 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

Une première modification du PLU, portant sur le règlement et le document graphique de la zone UB, est en cours, afin de rendre possible la réalisation du projet modifié de la ZAC des Hauts de Joinville. Elle a pour objet de créer un secteur UBa, au sein de la zone UB, doté de règles spécifiques, permettant de garantir la qualité du projet de la ZAC des Hauts de Joinville.

L'approbation de cette modification du PLU devrait intervenir prochainement en Conseil Municipal.

La présente modification du PLU a comme objectif de rendre la réalisation de programmes de bureaux plus aisée dans les zones UH et UZ du PLU, zones dont la destination majeure est déjà d'accueillir des activités économiques et tertiaires. Pour ce faire :

- ✓ le plan distinguant les secteurs 1 et 2 du règlement de la zone UZ est supprimé ;
- ✓ les dispositions générales du PLU sont complétées par trois définitions (aire de stationnement, aire de desserte, aire de service).
- ✓ le règlement de la zone UZ est modifié. La zone UZ est désormais scindée en deux secteurs : « UZa » et « UZb ». Les articles 6, 7, 9, 10, 12 et 13 sont modifiés.
- ✓ le plan de masse annexé au règlement de la zone UH est modifié.
- ✓ le plan de zonage est modifié. L'ancien périmètre de la zone UZ devient le secteur « UZa ». Le secteur « UZb » est constitué par une partie de la zone « UNb ». Ceci modifie en conséquence la superficie de la zone UZ et du secteur « UNb ». Un nouvel emplacement réservé n°6 (parking public) est ajouté .
- ✓ la liste des emplacements réservés est amendée. Est ajouté un emplacement réservé n°6.

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 (PADD) ;
b) Avoir pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, 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, dans son objectif d'« affirmer la place de l'emploi et le dynamisme économique » de la ville, de soutenir les activités créatrices d'emplois, et donc de permettre leurs éventuels projets d'évolution, nécessaires à leur maintien sur site. 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. Le règlement, qui vient se substituer au règlement approuvé le 19 décembre 2007, pour la partie « Dispositions générales et définitions », les zones UH et UZ, ainsi que le plan distinguant les secteurs 1 et 2 de la zone UZ (supprimé), le plan de masse de la zone UH (qui se substitue à l'ancien plan de masse) et la liste des emplacements réservés.

3. Le document graphique de la zone UZ (création de 2 secteurs UZa et UZb), qui vient s'ajouter au PLU et modifier le plan de zonage de ce dernier 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). Cette modification porte principalement sur :

- la modification de la zone de plan de masse du règlement de la zone UH, pour faciliter l'implantation de bâtiments tertiaires dans ce pôle dédié aux activités cinématographiques ;

- la suppression du plan distinguant les secteurs 1 et 2 en zone UZ, ainsi que la création des secteurs « UZa » et « UZb » au sein de cette même zone ;

- l'ajout d'un emplacement réservé, au 4 avenue des Platanes pour pérenniser l'implantation d'un parking public.

Ces modifications auront cinq conséquences :

- o premièrement, une modification du document graphique avec la création d'un secteur « UZa », dont le périmètre reprendra intégralement celui de la zone UZ, la création d'un secteur « UZb », dont le périmètre sera défini sur une partie de la zone « UN b », et l'ajout d'un nouvel emplacement réservé n°6.

- o deuxièmement, la suppression, au sein du règlement de la zone UZ, du plan distinguant les secteurs 1 et 2, ainsi que des dispositions qui lui sont associées (impactant les articles UZ 9 et UZ 10),

- o troisièmement, l'évolution du règlement de la zone UZ. Le règlement du secteur « UZa » est identique à celui de la zone UZ approuvé le 19 décembre 2007, à l'exception des articles 9 et 10, puisque la suppression du plan distinguant les secteurs 1 et 2 a comme conséquence la suppression de toutes les dispositions y faisant référence dans le règlement. Le règlement du secteur « UZb » diffère de celui du secteur « UZa » aux articles suivants : article 8 *« implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »*, article 9 *« emprise au sol des constructions »*, article 10 *« hauteur maximale des constructions »* - ces articles n'étant d'ailleurs pas obligatoires selon le Code de l'Urbanisme.

- o quatrièmement, la modification du plan de masse annexé au règlement de la zone UH (élargissement d'une emprise de construction future).

- cinquièmement, la modification de la liste des emplacements réservés (ajout de l'emplacement réservé n°6).

Améliorer les possibilités de construction de bureaux permettra ainsi de répondre à l'un des objectifs majeurs du PADD, qui est celui de « Mener une politique de soutien aux secteurs et activités existantes », et plus particulièrement, de s'attacher à mettre en place un « [soutien aux] activités créatrices d'emplois, qu'elles soient constitutives du réseau de PME/PMI ou des pôles technologiques cinématographiques, de lunetterie ou de traitement des eaux ».

Par ailleurs, cette procédure de modification a également pour but de créer un emplacement réservé pour pérenniser un parc public de stationnement existant.

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, puis par le décret n°2004-531 du 9 juin 2004, 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'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services ;

2. Analyse l'état initial de l'environnement ;

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 du a de l'article L.123-2 ;

4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan 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 pas d'effet sur le diagnostic. La population de la commune de Joinville-le-Pont, estimée lors du recensement de 1999 à 17 111 habitants (Introduction du diagnostic) est de 17 177 habitants en 2006 (recensement rénové de l'INSEE), soit une augmentation de population de 66 personnes.

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 relatives à l'objet de la présente modification du PLU, sont les suivantes :

V. Affirmer la place de l'emploi et le dynamisme économique

B -Mener une politique de soutien aux secteurs et activités existantes

- Soutenir les activités créatrices d'emplois qu'elles soient constitutives du réseau de PME/PMI ou des pôles technologiques cinématographiques, de lunetterie ou de traitement des eaux.
- Promouvoir les marchés de Joinville en renforçant leur présence et en améliorant leur fonctionnement.

C - Créer les conditions favorables au retour de l'emploi

- Favoriser l'émergence d'un pôle d'emploi sur la gare RER.
- Donner à la ville les moyens d'accueillir des entreprises extérieures ou nouvelles.
- S'appuyer sur les structures intercommunales existantes ou futures pour promouvoir l'emploi.
- Favoriser le développement du télétravail.

L'économie générale du PADD n'étant pas modifiée, et la procédure de modification mettant en œuvre les principales orientations du chapitre V de ce même document, il n'est donc pas nécessaire de modifier le contenu de ce chapitre du rapport de présentation de PLU approuvé le 19 décembre 2007.

3.1.2 Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement par secteurs n'étant pas modifiées, il n'est donc pas nécessaire de modifier le contenu de ce chapitre du rapport de présentation de PLU approuvé le 19 décembre 2007.

3.2 Exposé des règles applicables

La procédure de modification du PLU portant sur la création de deux secteurs « UZa » et « UZb », ce chapitre fait donc l'objet d'un complément.

Seules les règles présentant une évolution par rapport au PLU approuvé le 19 décembre 2007 seront présentées dans ce chapitre. Il s'agit de règles communes ou particulières explicitées dans les sous-chapitres suivants.

3.2.1. Modifications concernant les dispositions générales du PLU

Au sein du titre I du règlement « Dispositions générales et définitions », l'article 7 est amendé. Pour faciliter l'instruction des permis de construire, les définitions de trois termes qui apparaissent aux articles 13 (espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations) sont ajoutées. Les termes définis sont :

- Aire de stationnement
- Aire de desserte
- Aire de service.

Article 7 : Définitions

Aire de stationnement : espace permettant le stationnement des véhicules.

Aire de desserte : espace permettant le passage de véhicules et/ou de piétons vers les constructions et les aires de stationnement.

Aire de service : espace sur lequel sont exercées les activités d'entretien ou de stockage autorisées dans la zone, nécessaires au fonctionnement.

3.2.2. Modifications concernant le règlement de la zone UZ

3.2.2.1 Eléments supprimés : plan de secteur de la zone UZ

Les dispositions des articles 9 *« emprise au sol des constructions »* et 10 *« hauteur maximale des constructions »* faisant référence à ce plan seront supprimées.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

Dispositions supprimées en zone UZ :

1) Dans le secteur 1 défini sur le plan annexé au présent règlement, l'emprise au sol des constructions situées au-dessus de la cote **54 m** N.G.F. *(Nivellement Général de la France)* ne pourra excéder **75%** de la superficie du terrain.

2) Dans le secteur 2 et dans le reste de la zone il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions supprimées en zone UZ :

Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder

1) Dans le secteur 1: la cote de **87 m**. N.G.F.

2) Dans le secteur 2 : la cote de **58 m**. N.G.F.

3) Dans le reste de la zone pour les constructions liées aux différents réseaux la hauteur maximale est limitée à **7 m.** à compter de la cote du terrain naturel, sauf impératifs techniques liés à l'exploitation desdits réseaux.

3.2.2.2 Règlement commun aux zones « UZa » et « UZb »

Il reprend le règlement de l'actuelle zone UZ du PLU approuvé le 19 décembre 2007**.**

Toutefois, les articles 6 « implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », 12 « aires de stationnement » et 13 « espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations » seront modifiés, ainsi que l'intitulé du titre de la zone UZ.

REGLES RELATIVES A LA ZONE UZ

L'intitulé de la zone UZ, titre II du règlement, chapitre XI, est ajusté compte tenu de la création des secteurs « UZa » et « UZb ». De surcroît, la présente procédure de modification permet de corriger une erreur matérielle puisque la zone UZ (futur secteur « UZa ») ne correspond pas à une partie de la ZAC des Canadiens, contrairement à ce qui était écrit dans le règlement approuvé du 19 décembre 2007 (rappel : « Elle correspond pour partie à l'ancienne ZAC dite « des Canadiens ».). Le secteur « UZa » se situe donc en limite communale, à l'ouest des emprises ferroviaires du RER A, et à proximité de la gare.

Rédaction de la zone UZ :

La zone UZ est destinée principalement à recevoir des activités économiques. Elle se compose d'un secteur « UZa » et d'un secteur « UZb ».

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

Précédemment, les constructions nouvelles implantées le long de voies privées étaient réglementées par rapport à l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Or, il semble plus juste d'instruire des permis de construire selon l'article 6 s'il s'agit d'une implantation par rapport à une voie, même dans le cas de voies privées. C'est pourquoi, le titre de cet article a été complété de façon à prendre en compte les voies privées. Cette modification s'applique en conséquence à l'ensemble des alinéas de l'article UZ 6, y compris aux surplombs.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Titre de l'article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux voies privées.

Un surplomb des voies et emprises publiques, et des voies privées, 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.

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

Le deuxième alinéa, relatif à la norme de retrait par rapport aux limites séparatives, a été modifié. Ce changement est plus à même de répondre aux difficultés d'implantation de constructions dans des espaces où les contraintes foncières sont fortes, notamment dans le

secteur « UZb ». Toujours pour cette même raison, cette norme de retrait empêche la réalisation de projets qui pourraient être implantés à la fois à l'alignement [sur une partie de la longueur de la façade] et en recul [sur une autre partie de cette même façade], recul pouvant être compris entre 0 et 1 mètre. C'est pourquoi une norme de retrait maximale remplace la norme minimale du PLU approuvé le 19 décembre 2007.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

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

2) En cas de retrait, celui-ci ne pourra être supérieur à **10 m.**

Article UZ 12 : aires de stationnement

Le dernier alinéa de l'article UZ 12 est modifié : la surface affectée au stationnement était auparavant une surface minimale ; cette norme est réduite – passant de 40% à 25% minimum de la SHON - afin de tenir compte, d'une part, de la proximité de cette zone avec la station de RER A, et d'autre part, des directives du Grenelle de l'Environnement.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Exception faite pour les services publics ou d'intérêt collectif, où le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, la surface affectée au stationnement représentera **25%** minimum de la SHON des constructions considérées.

Article UZ 13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les deux alinéas de l'article 13 ne sont modifiés qu'à titre de précision : cela ne traduit pas de changement par rapport au PLU approuvé le 19 décembre 2007.

Dans le 1er alinéa, il est précisé que les dessertes comprennent aussi bien les cheminements, que les parvis, et tout type de voies ou d'espaces permettant de desservir un terrain.

Le 2nd alinéa traite du cas particulier des espaces verts situés sur dalle.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis…) ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés avec au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface restée libre.

Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couvertures des constructions en sous-sol devront être engazonnées avec une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale.

3.2.2.3. Règlement différencié « UZa » / « UZb »

Il s'agit des articles 9 *« emprise au sol des constructions »* et 10 *« hauteur maximale des constructions »*.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

L'article 9 de la zone UZ (du dossier de PLU approuvé le 19 décembre 2007), était composé de trois dispositions règlementant le secteur 1, le secteur 2 et les parties de la zone n'étant pas soumises à plan de secteur. Avec la suppression de ce plan distinguant les secteurs 1 et 2, seule la disposition la plus contraignante a été conservée et règlemente ainsi l'article 9 du secteur « UZa ».

Par ailleurs, l'article 9 n'étant pas obligatoire, aucune règle n'a été fixée pour le secteur « UZb ». L'implantation de bureaux dans ce nouveau secteur en sera facilitée et répond à la vocation de cette zone destinée à recevoir des activités économiques. Cette modification a comme dessein de répondre à l'objectif du PADD de « soutenir les activités créatrices d'emplois ».

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Secteur UZa :

L'emprise au sol des constructions situées au- dessus de la cote **54 m** N.G.F. *(Nivellement Général de la France)* ne pourra excéder **75%** de la superficie du terrain.

Secteur UZb :

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions des secteurs « UZa » et « UZb » seront équivalentes. Toutefois, comme celles-ci sont données en cote NGF et que les terrains concernés n'ont pas la même cote au sol, il est normal que la cote maximale du secteur « UZb » soit différente de celle du secteur « UZa ». La hauteur maximale des constructions équivaudra à un bâtiment de 25 m soit R+7.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Secteur UZa :

Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder la cote de **87 m**. N.G.F.

Secteur UZb :

Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder la cote de **62 m.** N.G.F.

3.2.2.4. Correction de fautes de frappe ou de syntaxe en zone UZ

Certains articles de la zone UZ présentant des fautes de frappe ou de syntaxe, la présente procédure s'attache à en améliorer la rédaction, et donc la compréhension. Ces « coquilles » concernent les articles UZ 2, UZ 8, UZ 11 et UZ 12. Ces améliorations sont mineures et ne modifient aucunement le sens du texte. La nouvelle rédaction, présentée ci-après, indique les corrections en « **gras** » ou en texte « ~~barré~~ ».

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

Cette correction vise le dernier alinéa de l'article 2. Une faute de saisie est corrigée dans la première phrase de cette disposition puisque le mot « zone » est féminin et non masculin. Par ailleurs, dans la seconde phrase de cette disposition, la syntaxe est modifiée : déplacement de la virgule après le verbe, ajout d'une virgule après le terme « exploitation » afin d'encadrer la proposition, puis suppression du sujet « elles » afin d'éviter une redondance avec le sujet « installations classées ».

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Toute construction ou installation même classée, nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou à la gestion des constructions admises dans **la** zone. Dans tous les cas**,** les installations classées ainsi admises devront**,** au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, ~~elles~~ être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.

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

Une faute de frappe est corrigée. Un « d' » est ajouté.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Une distance **d'**au moins 8 m. est imposée au droit de tout point des façades de bâtiments non contigus ; pour des raisons techniques liées à l'exploitation des différents réseaux, cette distance pourra être réduite sans toutefois être inférieure à 1 m.

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

Le 2nd alinéa est modifié afin de scinder la phrase en deux et en rendre la lecture plus aisée.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. **Il** en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Article UZ 12 : Aires de stationnement

Un tiret est ajouté au mot « sous-sol » et une virgule est supprimée avant la parenthèse.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et les parkings devront être réalisés dans leur totalité en sous-sol des constructions *(cette condition n'étant pas applicable aux parcs publics de stationnement).*

Article UZ 13 :

Une faute d'accord est corrigée (suppression d'un « s »), trois virgules sont ajoutées.

Nouvelle rédaction de la zone UZ :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis…) ou de service**,** seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés**,** avec au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface restée libre.

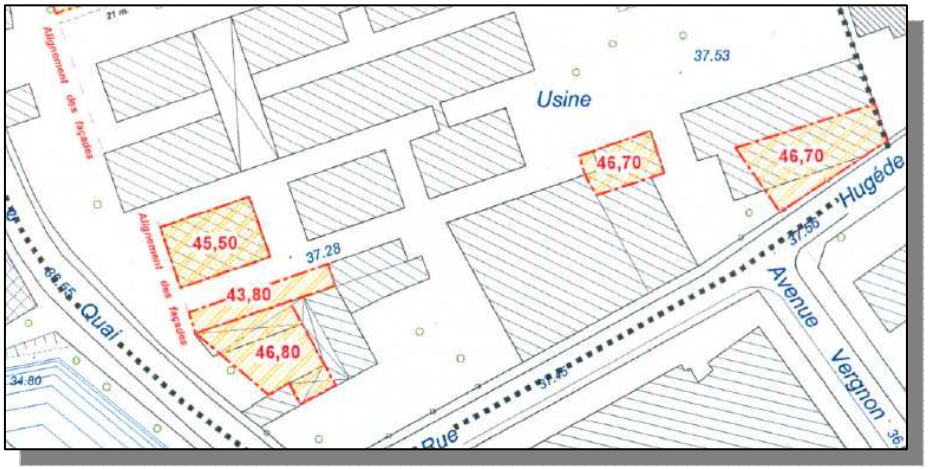
Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couverture~~s~~ des constructions en sous-sol devront être engazonnées**,** avec une épaisseur d'au moins 60 cm de terre végétale.

3.2.3. Modifications concernant la zone UH

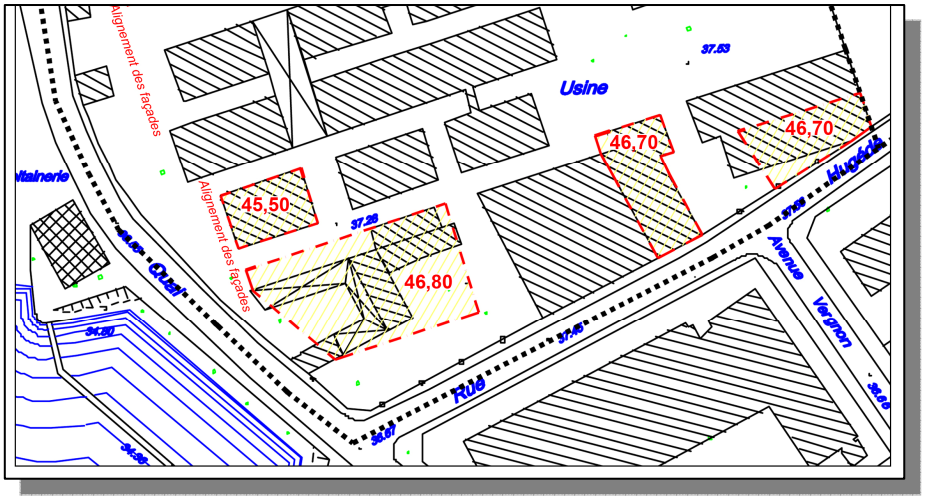
La modification du règlement de la zone UH porte sur le document graphique inséré au sein du règlement.
Les raisons qui ont amené à modifier ce plan portent, d'une part, sur la volonté d'améliorer l'ordonnancement architectural de cette zone en alignant le bâti futur sur les bâtiments existants, et d'autre part, sur la conservation d'un gabarit comparable des constructions futures, par rapport aux gabarits des constructions existantes (voir extraits « avant/après » de ce document graphique).

Les bâtiments qui ne sont plus conservés, par rapport au PLU approuvé le 19 décembre 2007, n'ont pas de légitimité à l'être car la structure de ces constructions n'est pas en bon état.

Extrait du règlement UH approuvé le 19 décembre 2007 :



Extrait du document graphique modifié :



3.3 Exposé des choix retenus pour établir le document graphique

La zone UZ évolue et comprend deux nouveaux secteurs :

- ✓ le secteur « UZa », situé sur l'ancienne zone UZ du PLU approuvé le 19 décembre 2007,
- ✓ le secteur « UZb », situé sur une partie du secteur « UNb ».

Le document graphique comporte un nouvel emplacement réservé.

Sa surface cadastrale est de 598 m² et son n° de ca dastre est P 37.

Le terrain concerné appartient à un propriétaire privé qui en laisse l'usage à la Commune. Il supporte déjà un parc public de stationnement. La proximité du marché forain bihebdomadaire et de l'axe commerçant Gallieni, très fréquentés, justifient la pérennisation de cet espace de stationnement. Il permet en effet de répondre aux besoins en stationnement de ce secteur commerçant. Il est alors souhaitable que cet équipement à caractère d'intérêt général, puisse être pérennisé si l'actuel propriétaire décidait de s'en séparer.

3.4 Evolution des parties urbanisées

La superficie des zones UN et UZ est modifiée par rapport au PLU approuvé le 19 décembre 2007.

La superficie du secteur « UNb » est réduite de 0,83 ha au bénéfice du secteur « UZb ».

Le secteur « UNb » passe de 9,55 ha à 8,72 ha après la modification du PLU.

Le secteur « UZa » conserve la superficie de l'ancienne zone UZ.
Chacun des deux nouveaux secteurs possède donc la superficie suivante :

- « UZa » : 0.85 ha
- « UZb » : 0.83 ha

La zone UZ passe de 0,85 ha à 1,68 ha après la modification du PLU.

4. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT LA MODIFICATION DU PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.

Le tissu des zones UH et UZ est déjà urbanisé, ces zones accueillent déjà des activités et/ou sont situées dans des espaces peu compatibles avec la construction d'autres types de destinations (et particulièrement le logement) :

- ✓ la zone UH, située en centre-ville, entre les rues Charles Pathé, Hugedé et le quai Gabriel Péri, correspond au pôle technologique cinématographique dont le patrimoine bâti industriel est protégé par une zone de plan de masse.

  Cette zone UH, dont la principale destination est de recevoir des activités économiques (cf. PLU approuvé le 19 décembre 2007), dispose d'un plan de masse définissant les constructions existantes pouvant faire l'objet d'une démolition – reconstruction –, constructions ne possédant pas un caractère architectural intéressant.

  La présente modification du PLU ne change pas les occupations ou utilisations du sol autorisées dans cette zone (donc sa « vocation » générale). Elle permet une évolution de l'implantation de deux des bâtiments de cette zone. Cette évolution correspond à la modification de leur emprise maximale et autorise ainsi une opération de démolition-reconstruction. Il s'avère en effet inopportun de conserver les emprises de ces bâtiments telles qu'elles avaient été approuvées en 2007, compte-tenu de la faible qualité architecturale des ces bâtis.
  Ceci aura pour effet de valoriser cet espace en rendant possible la réalisation de bâtiments correspondant aux normes actuelles de fonctionnement et aux normes environnementales (Bâtiment Basse Consommation). La nouvelle définition de ces emprises aura donc un double impact positif : une meilleure insertion des bâtiments dans leur environnement urbain en suivant le même alignement que celui des bâtis existants, et en mettant en valeur les bords de Marne en permettant la construction d'immeuble de qualité architecturale.

- ✓ Le secteur « UZa » est localisé entre les emprises de l'autoroute de l'Est (A4) et ferroviaires (RER A) et correspond à la zone UZ du PLU approuvé le 19 décembre 2007, zone urbanisable et déjà urbanisée.
  La présente modification de la zone UZ n'opère que de légères modifications par rapport au PLU de 2007. Le périmètre du nouveau

secteur « UZa » n'implique, d'une part, qu'un simple lissage du règlement, et d'autre part, qu'un modeste agrandissement de cette zone tertiaire, située à proximité de la gare.

Cette modification est donc positive, elle permet un meilleur traitement urbain de l'entrée de ville. De plus, le secteur « UZa » est localisé à proximité directe du pôle RER, ce qui justifie l'implantation d'immeubles tertiaires au sein de cet espace.

✓ Le secteur « UZb » correspond à une partie du secteur « UNb ».

Il s'agit d'une zone urbaine au règlement peu permissif, approuvé le 19 décembre 2007, excepté pour les bâtiments d'intérêt collectif. En effet, le secteur modifié devait recevoir une caserne de la Brigade de Sapeurs Pompiers de Paris, bâtiment industriel et tertiaire. Or, le projet d'implantation de cette caserne n'est plus d'actualité.

Le futur secteur « UZb », aux fortes contraintes foncières, disposera de règles très souples afin qu'un éventuel projet d'immeuble tertiaire puisse voir le jour, et, in fine, conduire aux objectifs qui lui sont attribués, à savoir : permettre la création d'entreprises et donc d'emplois, conformément au PADD.

Ces évolutions graphiques et règlementaires auront des impacts économiques et urbains positifs. Etant situé à proximité d'ensembles tertiaires déjà constitués sur la commune voisine de Saint-Maurice (il s'agit du prolongement de la ZAC Pirelli), le secteur « UZb » pourra accueillir une opération de même type et créer une couture urbaine entre les deux villes. Ensuite, en termes visuels et urbains, la présente modification permettra de mieux marquer l'entrée de ville dans un site déjà fortement urbanisé et de terminer la liaison entre ce secteur et le centre ville.

En conclusion, les impacts sur l'environnement ne sont pas différents de ce que prévoyait déjà le PLU, approuvé le 19 décembre 2007. Les changements opérés sont de même nature que ce que le PLU 2007 envisageait déjà. Il s'agit d'aller vers plus de qualité urbaine. Les futures constructions autorisées dans ces zones (et les secteurs qui y sont associés) sont à même d'améliorer les caractéristiques urbaines de Joinville-le-Pont.