

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

Plan d'Occupation des Sols

Le Perreux-sur-Marne

modification

ELABORATION	REVISION
arrêtée le :	arrêtée le :
publiée le : 7 juillet 1995	publiée le :
approuvée le : 6 juin 1996	approuvée le :
modifiée les : 17 février 2005 - 22 septembre 2007	modifiée les :
modifiée le : 25 mars 2010	mise à jour le :
mise à jour les : 11 octobre 2000 - 7 février 2003	

PIECE N° 0.0

NOTICE
EXPLICATIVE

VU pour être annexé à la délibération du :
25 mars 2010

agence d'aménagement et d'urbanisme



l'atél enterprises, ne Monchaunt 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

MODIFICATION DU P.O.S DU PERREUX SUR MARNE

NOTICE EXPLICATIVE

I - GESTION DU DOCUMENT D'URBANISME

- Le plan d'occupation des sols de la commune du Perreux-sur-Marne a été publié le 7 juillet 1995, et approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 juin 1996.

Il a été mis à jour les 11 octobre 2000 et 7 février 2003. Il a été modifié les 17 février 2005 et 22 septembre 2007

- L'objectif de la troisième modification du P.O.S est principalement de :
- Procéder à des ajustements de zonage sans caractère majeur (« à la marge ») :
 - Avenue du 8 mai 1945 (projet ADPEI).
 - Centre-ville (unifier le zonage avenue du Gal de Gaulle, rue des Fratellini, rue de la Marne).
 - Intégrer en zone UA le secteur du Pont de Bry (entrée de ville).
 - Etendre le secteur UCa sur des propriétés présentant une dominante d'immeubles collectifs.
- Procéder à adaptations ciblées sur les thèmes suivants :
 - 1 - Unifier les C.O.S à 0,75 entre les secteurs UC c et UC b.
Objectif : faciliter l'extension des logements existants dans le quartier des Joncs Marins.
 - 2 - Augmenter de 20 % le C.O.S pour le logement HQE (haute qualité environnementale).
Objectif : inciter à la réalisation de logements à basse consommation d'énergie.
 - 3 - Interdire les « appendices d'accès » (les constructions en fond de parcelle après division).
Objectif : préserver les cœurs d'îlots verdoyants.
 - 4 - Autoriser la reconstruction à l'identique après démolition ou sinistre des bâtiments existants.
Objectif : intégrer dans le P.O.S les nouvelles dispositions de l'article L111-3.
 - 5 - Interdire l'édification de murs pleins en clôtures sur rue (l'existant peut être conservé).
Objectif : favoriser la perception de la densité végétale depuis le domaine public.
- Procéder à de nombreux ajustements strictement techniques ou de pure forme (simplification des règles, et actualisation par rapport aux nouveaux textes en vigueur).

Conformément à l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme, cette modification du P.O.S (valant P.L.U) a fait l'objet d'une notification à diverses personnes publiques, puis d'une enquête publique, avant d'être approuvée par délibération du Conseil Municipal.

*

*

*

II - CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION

2.1 - Zonage :

- Plan au 1 / 2 500 e, identifiant les ajustements de zonage, sur base cadastrale numérisée.

2.2 - Rapport de présentation :

- Il a été effectué une mise à jour du document, pour mettre en concordance ses justifications, en fonction des principaux éléments du règlement qui ont été modifiés.

2.3 - Mise à jour :

- Une mise à jour de la liste des emplacements réservés a été effectuée, en raison de la suppression des emplacements réservés déjà acquis par la Commune, ou en cours d'acquisition.

2.4 - Règlement :

Nota 1 : pour les articles 1 et 2 de chaque zone, de même que pour les articles 7 (implantation / limites séparatives) et 12 (stationnement), le travail a porté sur un effort de simplification (ou de structuration) du texte. Par ailleurs des ajustements peuvent être généralisés pour tout le règlement. **Pour les adaptations spécifiques, on se reportera aux tableaux ci-après, présentés sur 3 colonnes (règle actuelle, règle proposée, justifications).**

Nota 2 : les articles 5 des zones ne sont pas impliqués dans la présente modification du plan d'occupation des sols (en dehors d'ajustements concernant les nouvelles références au titre du code de l'urbanisme).

De nombreux ajustements ne représentent que des détails rédactionnels : mise à jour des textes en référence au code de l'urbanisme, etc.

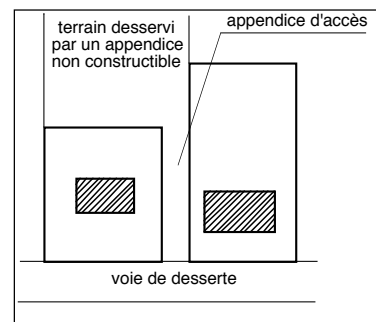
Seules les rectifications **les plus importantes** sont exposées ci-dessous, **avec la typologie suivante :**

- Aux articles 3 de chaque zone (accès et voiries) interdire les appendices d'accès pour protéger les « cœurs verts » :

Les constructions doivent se desservir par une façade directe sur l'alignement, d'une largeur au moins égale à la construction qu'elle dessert, avec un minimum de 8 mètres et à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin, cette condition ne s'appliquant pas aux appendices existants à la date d'approbation du présent P.O.S.

Une servitude de passage, ni un "passage commun", ne peuvent constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.

- Aux articles 4 de chaque zone (desserte par les réseaux) :



Reprendre le règlement-type du département, revu par la Communauté d'Agglomération.

- Aux articles 6 de chaque zone :

Les emmarchements, rampes d'accès et autres débords de balcons, pourront être implantés dans la marge de recul, ces derniers ne pouvant excéder 0,80 mètre.

- Aux articles 6 de chaque zone (mais aussi – avec des adaptations - aux articles 5, 7, 8 et 9) :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction principale, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquels respecteront une implantation soit à l'alignement, soit un retrait au moins égal à un mètre.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements (y compris en cas de changement de destination), ni aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S, à condition que ces extensions soient effectuées dans un même prolongement de façade ou de pignon et qu'elles soient limitées à 20 % de la SHON existante à cette même date de référence.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction, après démolition ou sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. et régulièrement autorisées, sauf dispositions contraires du PPRI.

- Aux articles 7 de chaque zone : (empêcher les détournements de règles abusifs)

En cas de convention résultant d'un contrat de « cour commune » établi à compter de la date d'approbation de la présente modification du P.O.S, le retrait autorisé ne sera pas inférieur à 3 mètres, par rapport au point le plus proche de la limite séparative.

- Il est apparu utile de définir la hauteur d'une construction (articles 10 des zones) :

La hauteur d'une construction est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

- Ajustements intégrés dans les articles 11 des zones (aspect extérieur) :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ne seront pas visibles en façade sur rue. Les autres ouvrages techniques seront incorporés dans les plans de façade ou les plans de toitures.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Pour les clôtures :

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies en tout point de la clôture.

(En zone UA seulement) Les clôtures bordant les voies seront composées de parties pleines sur moins de 0,90 m. de hauteur, piliers exclus, avec une hauteur totale inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.

- Ajustements intégrés dans les articles 12 des zones (stationnement) :

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

(Appliquer une seule règle de stationnement pour le logement) :

Habitat collectif : 1 place pour 40 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

~~Habitat individuel : 2 places par pavillon.~~

Pour les 2 roues : un emplacement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme. (application de la loi ...).

- Questions relatives aux coefficients d'occupation des sols (articles 14 des zones) :

Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme. (Gestion des C.O.S résiduels et majoration de C.O.S pour le logement.) Les C.O.S des secteurs UC b et UC c ont été fusionnés à 0,75. Seront mises en œuvre les dispositions relatives au logement HQE ; texte ci-dessous :

En outre, suivant les dispositions de l'article L128-1 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du, le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

III - PROCÉDURE DÉFINIE PAR LA LOI SRU ET PAR LA LOI URBANISME ET HABITAT

• Les décrets d'application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ayant été publiés (décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme), cette procédure de modification peut être effectuée sous la forme définie pour un plan d'occupation des sols et sous le régime juridique défini pour leurs modifications.

- En effet, le premier alinéa de l'article L.123.19 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 2 juillet 2003, stipule :

«Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

« Ils peuvent faire l'objet :

« a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 ;” [...]

Ce qui signifie à la fois que le plan d'occupation des sols a été validé en tant que plan local d'urbanisme, mais qu'il reste soumis, dans l'hypothèse d'une modification, au contenu des plans d'occupation des sols.

- D'autre part, aux termes du sixième alinéa de l'article L.123.13 du code de l'urbanisme :

“Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.”

Ce qui signifie qu'il convient de notifier ce projet aussi aux chambres consulaires et aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (le STIF).

• Le dossier du projet de modification a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet du Val-de-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil général, aux chambres consulaires, ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (le STIF). Le projet de modification a fait ensuite l'objet d'une enquête publique.

IV - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS À LA NOTIFICATION DU PROJET ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

• Au titre de la notification du dossier, une seule lettre a été transmise par le service suivant :

- Le Conseil Général, par lettre en date du 24 février 2010 : sans observation, accompagné d'une information concernant les secteurs archéologiques.

• Par ailleurs, les résultats de l'enquête publique ne nécessitent, suivant les conclusions du commissaire enquêteur, aucun ajustement au dossier soumis aux observations du public (avis favorable sans réserve, daté du 9 mars 2010).

Il est toutefois apparu nécessaire d'apporter une précision rédactionnelle concernant les modalités d'implantation applicables en zone UB aux équipements collectifs, de manière à répondre aux craintes qui se sont exprimées quant aux possibilités de faciliter les opérations de promotion privée.

*

*

*