

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Modification de droit commun n°2



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2017, modifié le 1^{er} juin 2018, le 13 décembre 2019, le 25 mai 2022 et le 24 novembre 2023. PLU mis à jour par arrêté le 2 septembre 2022.

- A. Introduction et choix de la procédure
- B. Présentation et justification des modifications

A. Introduction et choix de la procédure

A . Introduction et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Torcy a été approuvé le 24 mars 2017 et a fait l'objet de modifications le 1er juin 2018, le 13 décembre 2019, et le 25 mai 2022. Le PLU a également été mis à jour par arrêté du Maire le 2 septembre 2022. Depuis ces procédures, les projets urbains qui étaient en cours sur la commune ont évolué et visent à intégrer davantage d'enjeux de préservation d'espaces naturels et de la biodiversité locale. Le retour d'expérience sur l'instruction des autorisations du droit des sols a également mis en exergue des incohérences ou insuffisances du dispositif réglementaire actuel. Ces points rendent nécessaires des ajustements du règlement et des documents graphiques. Plusieurs propositions d'évolutions de rédaction et de réglementation ont ainsi été listées dans la perspective d'une intégration dans le cadre d'une procédure de modification du PLU afin de répondre aux problématiques citées.

Objets de la modification du plu :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Torcy entend mettre en œuvre plusieurs précisions et ajustements du règlement du PLU, qui poursuivent principalement les objectifs suivants :

1. Préservation des espaces naturels des coteaux
 - Modification du classement des zones situées dans le secteur des coteaux de la Marne
 - Suppression de l'OAP n°5 sur le Chemin de la Grande Voirie
2. Création d'une micro-ferme
3. Extension du cimetière : agrandissement de la zone UL (équipements publics)
4. Préservation de la continuité boisée du parc de la Fosse aux Loups
5. Ajustement du zonage dans la ZAC des Coteaux
6. Autres ajustements mineurs

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impacts significatifs sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage liées principalement à une meilleure préservation des espaces naturels.

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

B. Présentation et justification des modifications

B. Présentation et justification des modifications

Les différents points de la modification

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

1. **Préservation des espaces naturels des coteaux**
 - **Modification du classement des zones situées dans le secteur des coteaux de la Marne**
 - **Suppression de l'OAP n°5 sur le Chemin de la Grande Voirie**
2. **Création d'une zone Af (agricole) aux 40, 42, 44 avenue du Président François Mitterrand**
3. **Extension du cimetière : agrandissement de la zone UL (équipements publics)**
4. **Préservation de la continuité boisée du parc de la Fosse aux Loups**
5. **Ajustement du zonage dans la ZAC des Coteaux**
6. **Autres ajustements mineurs**



1. Préservation des espaces naturels des coteaux

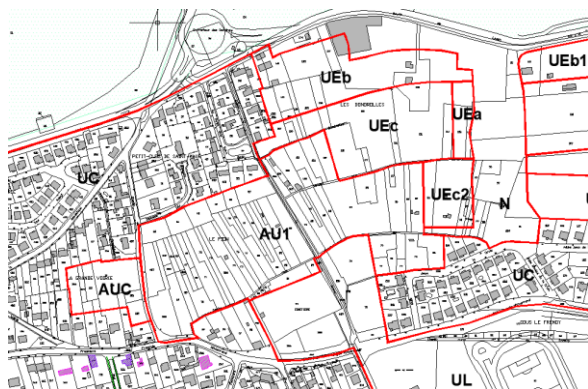
1. Préservation des espaces naturels des coteaux

a. Modification du classement des zones situées dans le secteur des coteaux de la Marne : AUC, AU1 et UEc2 pour leur passage en zone N (naturelle)

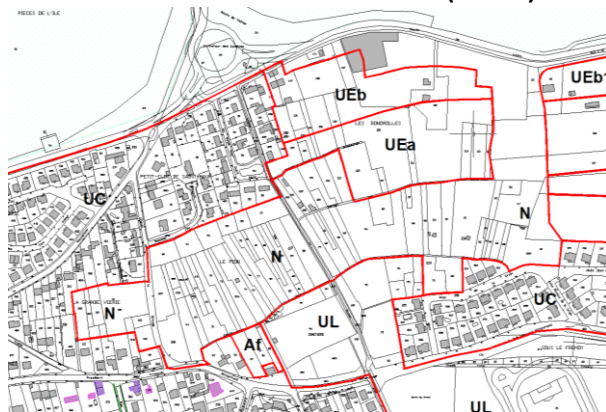
AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



PLAN DE ZONAGE (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le secteur des coteaux de la Marne représente un enjeu majeur pour le futur de la commune. Il est constitué d'une zone d'aménagement concerté dite ZAC des Coteaux de la Marne, et d'espaces naturels situés à l'ouest de cette ZAC, et classés en zone d'urbanisation future.

Les inventaires faunistiques et floristiques réalisés sur la ZAC des Coteaux de la Marne ont mis en évidence la richesse écologique des coteaux. De plus, la Ville s'est engagée dans une démarche de valorisation des espaces naturels avec le projet du parc agricole, qui mêle préservation de la biodiversité, ouverture d'espaces naturels aux Torcéens, et agriculture urbaine.

La municipalité souhaite poursuivre dans cette voie en **affirmant le caractère naturel des espaces non urbanisés des coteaux de la Marne**, et en s'orientant sur un projet de préservation de la biodiversité pour les secteurs à fort intérêt écologique, et d'ouverture aux Torcéens via des jardins ou vergers partagés pour les espaces qui s'y prêtent.

Une étude d'identification des milieux et de leur potentiel écologique a été entamée afin de définir précisément les différentes séquences d'un futur projet :

- un espace naturel de cœur d'îlot sur l'actuelle zone AUC à l'ouest du chemin de la Grande Voirie,
- Sur l'actuelle zone AU1 des séquences d'espaces de réserve de biodiversité et d'agriculture urbaine, qui seront déterminées en fonction des résultats de l'étude écologique.

Sur la zone UEc2 de la ZAC des Coteaux de la Marne, la réalisation des lots 8 et 9 a été abandonnée par l'aménageur car celle-ci devait constituer le point d'entrée d'une éventuelle extension de la ZAC. La découverte d'une ancienne vigne a au contraire permis de développer un projet participatif autour de la viticulture.

Les besoins de construction de logements sont réalisés sur la ZAC des Coteaux de la Marne, le projet de renouvellement urbain de l'Arche Guédon, et le site d'urbanisation future du délaissé de la D199.

Afin que le PLU soit en cohérence avec le projet écologique mené par la Ville, il convient donc de modifier le classement des zones AU1, AUC et UEc2, et de les passer en zone naturelle N. La référence au sous-zonage UEc2 a également été supprimée dans le règlement.

1. Préservation des espaces naturels des coteaux

a. Modification du classement des zones situées dans le secteur des coteaux de la Marne : AUC, AU1 et UEc2 pour leur passage en zone N (naturelle)

AVANT

Règlement

ZONE N – Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(...)

ZONE N – Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

APRES

Règlement

ZONE N – Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, **ainsi que les petits locaux techniques et abris de jardin**, dès lors **qu'elles qu'ils** ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et **qu'elles qu'ils** ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(...)

ZONE N – Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à **5% de l'unité foncière, et à 15%** supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

1. Préservation des espaces naturels des coteaux

b. Suppression de l'OAP n°5 sur le Chemin de la Grande Voirie

AVANT

Orientations d'Aménagement et de Programmation :



APRES

Orientations d'Aménagement et de Programmation :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone AUC localisée au niveau du Chemin de la Grande Voirie, dans le PLU actuel, faisait l'objet d'une OAP et ouvrait la possibilité d'une future opération de maisons individuelles dans la continuité de la zone pavillonnaire UC.

Dans le cadre de l'évolution du projet des Coteaux de la Marne, les orientations sur ce secteur visent à la création d'un espace naturel de cœur d'îlot.

La zone AUC est supprimée par la présente modification, pour devenir une zone N, il convient donc de mettre en cohérence les OAP et de supprimer l'OAP n°5 sur le Chemin de la Grande Voirie.

2. Création d'une micro-ferme

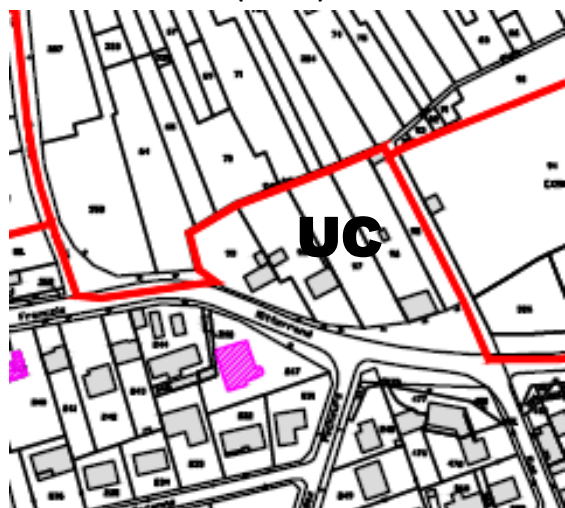
2. Création d'une micro-ferme

a. Création d'une zone Af aux 40, 42, 44 avenue du Président François Mitterrand

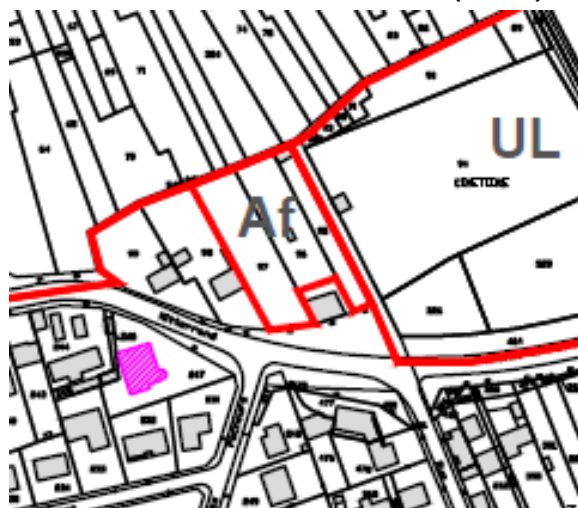
AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



PLAN DE ZONAGE (extrait)



AVANT

RÈGLEMENT

*Aucune zone A n'existe dans le PLU actuel.
Création d'une zone Af.*

2. Création d'une micro-ferme

a. Création d'une zone Af aux 40, 42, 44 avenue du Président François Mitterrand

APRES

Synthèse des règles de la zone Af créée :

Art.1 & art. 2 Af – Occupations et utilisations du sol interdites / soumises à des conditions particulières	Les constructions et les installations de toute nature à l'exception de : Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation, les serres, les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole.
Art. 6 Af - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises	<i>Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de 2 mètres.</i>
Art. 7 Af - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 2 mètres .
Art.8 Af - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Non réglementé.</i>
Art. 9 Af - Emprise au sol des constructions	<i>Non réglementé.</i>
Art. 10 Af – Hauteur des constructions	<i>La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à 3 mètres au point le plus haut.</i>
Art.12 Af – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Les espaces nécessaires à l'accessibilité et au retournement des engins agricoles doivent être prévus.
Art. 13 Af - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou encore si leur suppression est indispensable à l'exercice de l'activité agricole.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans la continuité du parc agricole, et en lien avec les réflexions sur une agriculture urbaine de proximité sur les coteaux, la Ville a initié un projet de micro-ferme sur le site du 40 à 44 avenue du Président François Mitterrand. Celui-ci permettra de développer du maraîchage sur environ 2 500m² de terrain. Afin de faciliter l'installation de l'exploitant, il convient de modifier le zonage de ce site pour passer de UC habitat pavillonnaire à une zone Af agricole.

3. Extension du cimetière

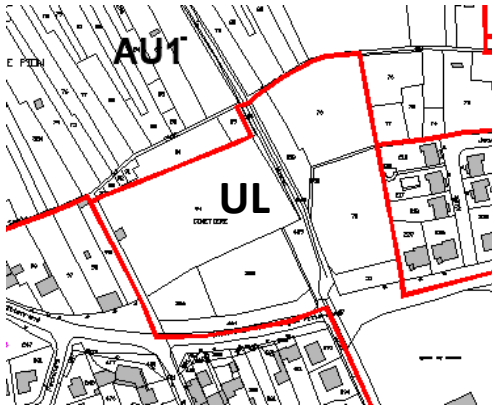
3. Extension du cimetière : agrandissement de la zone UL

Modification de zonage sur les parcelles réservées à l'extension du cimetière de AU1 à UL

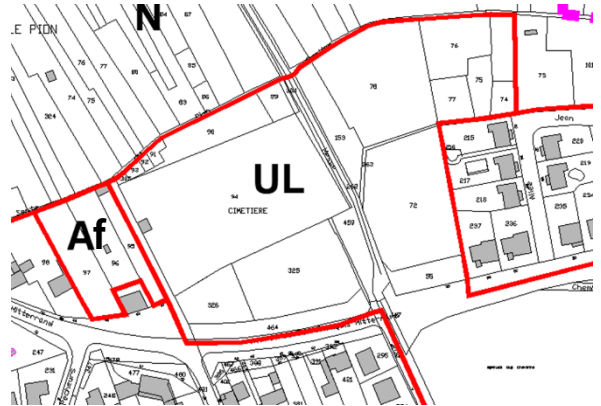
AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



PLAN DE ZONAGE (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de répondre aux besoins d'extension du cimetière, la Ville a initié des acquisitions foncières auprès de Grand Paris Aménagement et de propriétaires privés sur des parcelles en continuité avec le cimetière existant. Afin de mettre en cohérence le PLU avec le projet, il convient de changer le zonage de AU1 à UL, représentant environ 3800 m², dont les dispositions sont spécifiques aux équipements publics.

4. Préservation de la continuité boisée du parc de la Fosse aux Loups

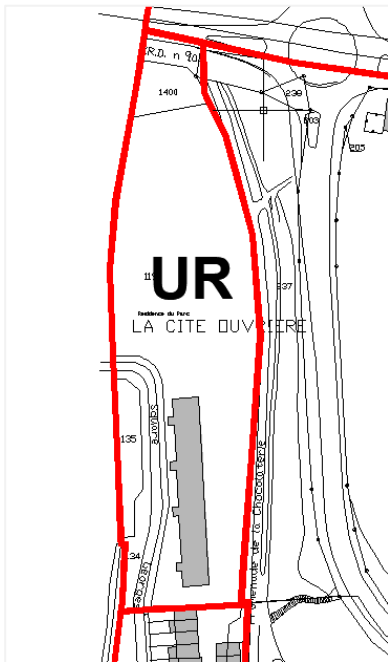
4. Préservation de la continuité boisée du parc de la Fosse aux Loups

Modification de zonage sur le terrain au nord de la rue Georges Menier : passage en zone N (naturelle)

AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (extrait)

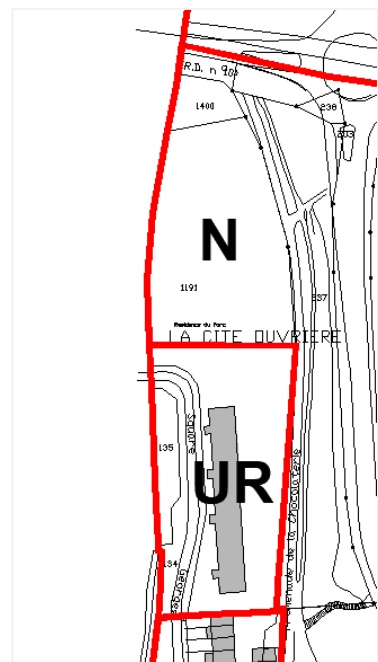


Photo aérienne

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le passage en zone N permet de protéger l'espace boisé situé à l'extrême ouest de la commune, et classé au sein de l'actuel PLU en zone UR. Le règlement appliqué aujourd'hui à cette zone donnait des droits à construire à ce terrain qu'il convient de limiter, afin de préserver la continuité formée avec les bords de Marne et le parc de la Fosse aux Loups sur toute la frange nord de la commune. Cette protection vient également conforter les ambitions environnementales de la Ville, au regard notamment de la législation récente portée par la loi Climat et Résilience et les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).



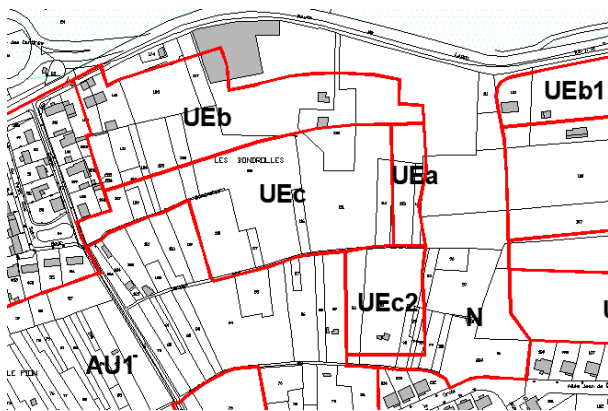
5. Ajustement du zonage dans la ZAC des Coteaux

5. Ajustement du zonage dans la ZAC des Coteaux

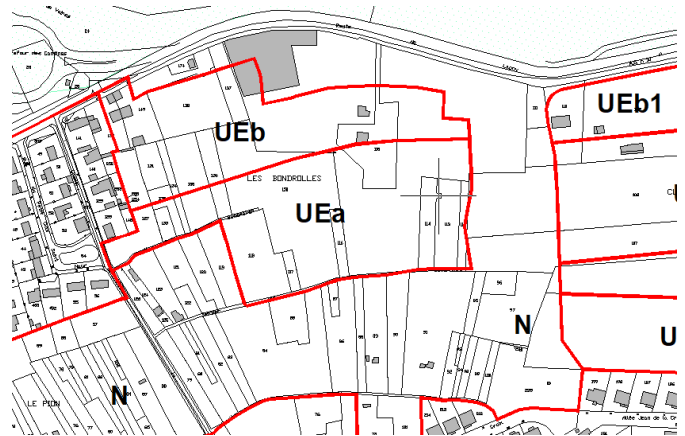
AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le programme de la ZAC des Coteaux évolue pour classer davantage d'espaces en zone naturelle qu'il était initialement prévu, et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols. Afin de conserver une constructibilité au sein de l'opération permettant de répondre aux besoins en logements de la commune, la présente modification prévoit de changer le zonage de la partie Ouest, et de classer la zone UEc ci-avant en zone UEa.

La zone UEa permet de basculer sur les lots 3 la constructibilité des 14 logements initialement prévue sur les lots 8 et 9, lesquels deviennent un espace naturel en partie dédié à la viticulture.

En définitive, le gain de constructibilité apporté par le changement de zone permet de réaliser le nombre de logements initialement prévu dans la ZAC, mais ne modifie pas significativement la constructibilité globale du projet.

La redéfinition du programme de l'opération contribue de ce fait à répondre aux enjeux de limitation de consommation des espaces naturels et agricole et de ville dense tels que pensés par la loi Climat et Résilience ainsi que par la RE2020.

6. Autres ajustements mineurs

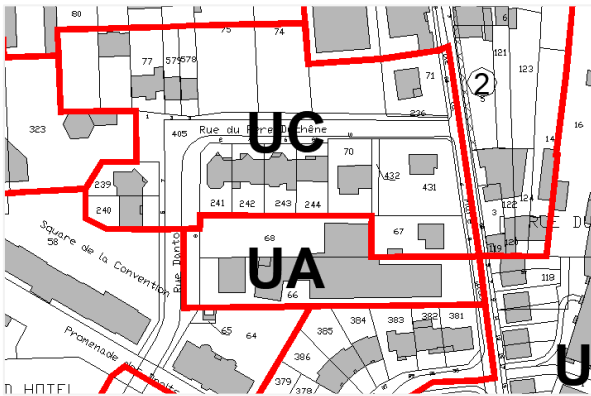
6. Autres ajustements mineurs

a. Modification de zonage pour le 10 rue de la Mare aux Marchais de UA à UC

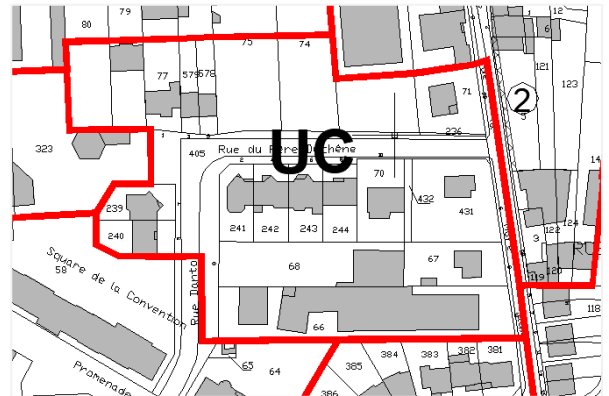
AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



PLAN DE ZONAGE (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, le foncier du 10 rue de la Mare aux Marchais a été classé en zone UA d'habitat collectif. Cependant, dans l'éventualité d'une cessation d'activité, la ville souhaite que la constructibilité en cas de démolition soit compatible avec l'environnement existant composé majoritairement de pavillons. Il convient donc de classer le terrain en zone UC réservé à l'habitat pavillonnaire.

6. Autres ajustements mineurs

b. Modification de zonage pour les 2 et 2a rue de Paris de UA à UC

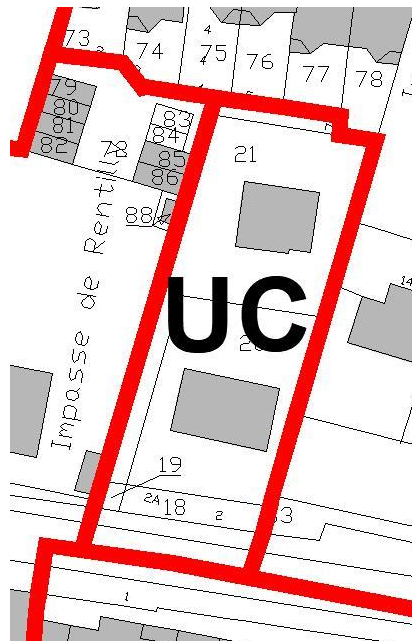
AVANT

APRES

PLAN DE ZONAGE (extrait)



PLAN DE ZONAGE (extrait)



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, les maisons individuelles du 2 et 2a rue de Paris ont été intégrées à la zone UA d'habitat collectif. Cependant, une densification de ce site n'est pas souhaitée du fait de la proximité immédiate avec les pavillons de l'impasse du Tir et de la rue des Bondrolles. Il convient donc de changer le zonage pour passer en zone UC réservée à l'habitat pavillonnaire.

6. Autres ajustements mineurs

c. Modification de l'article UC 6-2-1 pour permettre l'implantation des piscines extérieures au-delà de la bande de 30 mètres à compter de l'alignement

AVANT

ZONE UC – Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum et à une distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les constructions annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2-2 Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est comprise entre 8 m² et 25 m² et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

(...)

APRES

ZONE UC – Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum et à une distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les constructions annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2-2 Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est comprise entre 8 m² et 25 m² et dont la hauteur à l'égout n'excède pas 2,5 mètres et la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

6-2-3 Les piscines extérieures peuvent être implantées au-delà de la distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

En zone UC pavillonnaire, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement. Une exception existe pour les constructions annexes de faible emprise et pour les garages. Il est proposé d'étendre cette exception aux piscines extérieures.

L'assouplissement de cette règle a pour objectif d'assurer une meilleure implantation des piscines, notamment pour éviter qu'elles soient construites trop proches des habitations ou des limites séparatives, et ainsi éviter les nuisances sonores au sein du voisinage.

6. Autres ajustements mineurs

d. Précision de la règle relative à la protection des murs dans les zones concernées

AVANT

APRES

ZONE UC, UCH, UA, UL, UR, N – Article 6 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- (...)
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

(...)

ZONE UC, UCH, UA, UL, UR, N – Article 6 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage repère du bâti à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- (...)
- Les murs **donnant sur la rue** prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cet ajustement mineur vise à clarifier la règle relative à la protection des murs à valeur patrimoniale. L'instruction des autorisations d'urbanisme a en effet recensé quelques difficultés de compréhension de la règle, pouvant laisser croire à une règle s'appliquant aux limites séparatives, et pouvant engendrer des frais trop importants et dissuasifs pour les administrés.

6. Autres ajustements mineurs

e. Ajustement de la règle relative aux façades dans certaines zones

AVANT

ZONES UA, UAE, UC, UCH, UD, UPMa, UPMb, UPMc, UPMd, UR, AUC – Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

(...)

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

(...)

APRES

ZONES UA, UAE, UC, UCH, UD, UPMa, UPMb, UPMc, UPMd, UR – Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions

(...)

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). **En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation.**

(...)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette règle est assouplie en raison de difficultés constatées dans certains cas lors de l'instruction, notamment pour des constructions situées en angle de rue. La modification permet d'éviter une trop forte contrainte sur certains projets, tout en veillant à ne pas dénaturer le paysage urbain des quartiers existants, en s'assurant de l'occultation des dispositifs techniques en façade.

6. Autres ajustements mineurs

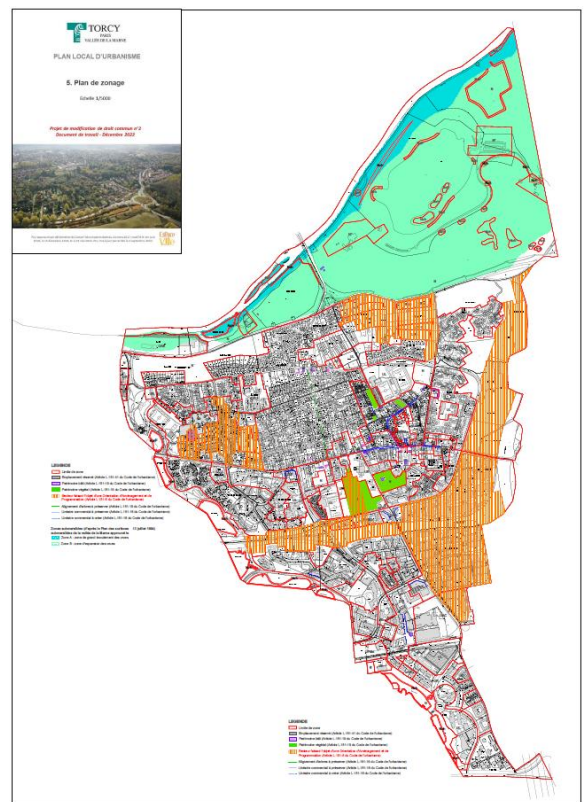
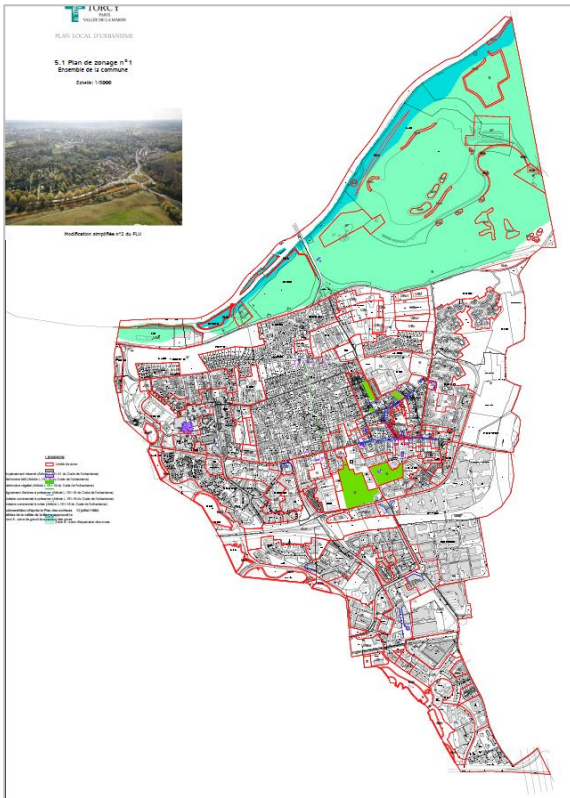
f. Ajout des périmètres d'OAP sur le plan de zonage

AVANT

APRES

Extrait du plan de zonage actuel

Extrait du plan de zonage modifié



■ ■ ■ ■ ■ Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (Article L.151-6 du Code de l'urbanisme)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

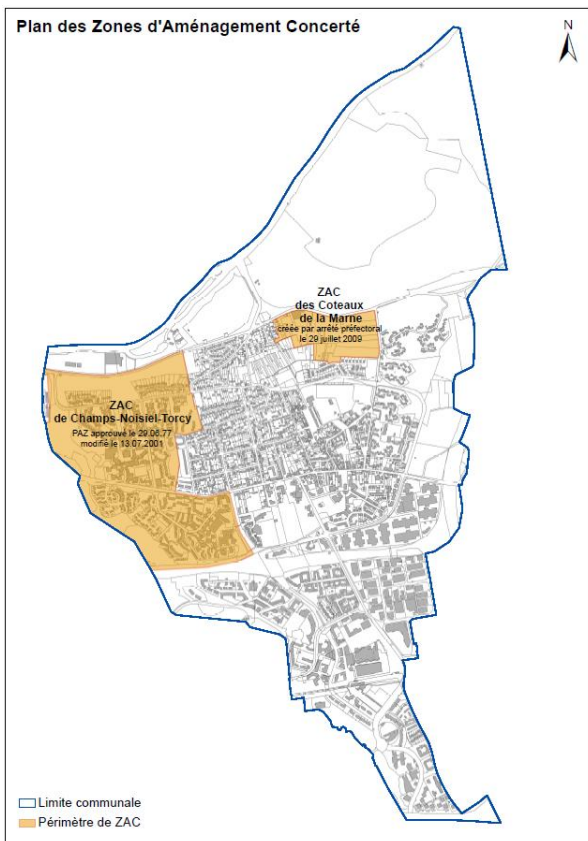
Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme rend obligatoire l'inscription au plan de zonage des périmètres d'OAP. La présente modification consiste à mettre en cohérence le plan de zonage avec le contexte législatif.

6. Autres ajustements mineurs

g. Mise à jour du plan des ZAC

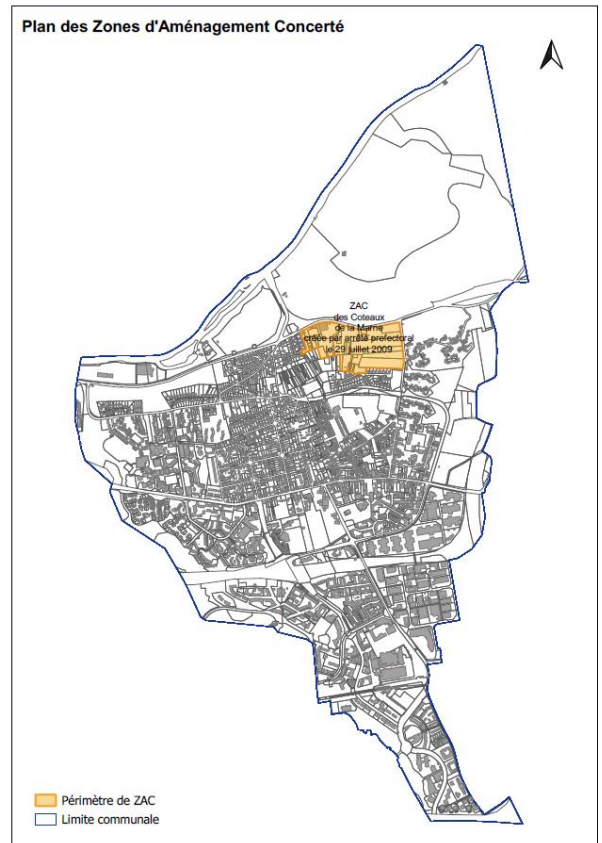
AVANT

Plan des ZAC actuel



APRES

Plan des ZAC modifié



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La ZAC de Champs-Noisiel-Torcy ayant été supprimée, il convient de mettre à jour le plan des ZAC existant dans les annexes du PLU.

6. Autres ajustements mineurs

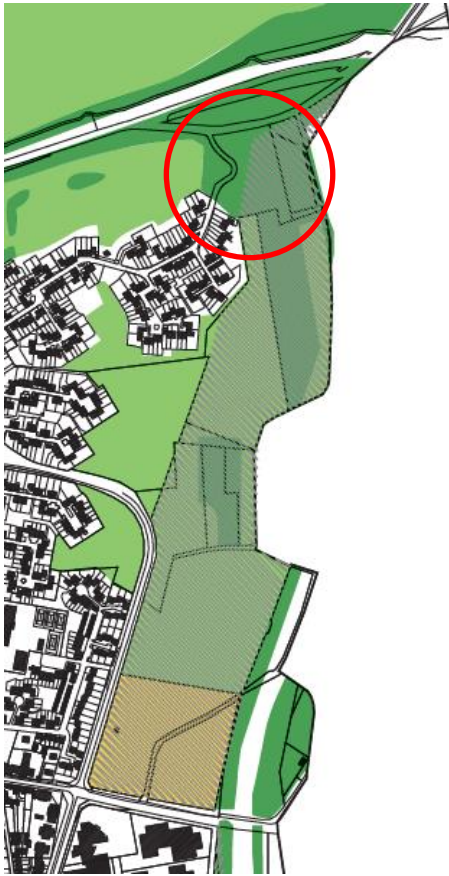
h. Modification de l'annexe relative à la Trame Verte et Bleue

AVANT

APRES

Annexes

Annexe (extrait)



Secteurs de projet ou dont l'évolution est à étudier



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le plan de la Trame Verte et Bleue figurant dans les annexes est modifié à la marge afin de coller au mieux à la réalité des projets envisagés ou à l'étude sur ce secteur de la commune.

6. Autres ajustements mineurs

i. Autoriser le stationnement aérien pour les personnes à mobilité réduite

AVANT

ZONES UA, UAC, UAE, UC, UCH, UD, UL, UPMA, UR – Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

Pour les constructions à destination d’habitation :

(...)

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l’emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdites.

(...)

ZONES UA, UCH – Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l’imperméabilisation des sols. Elles doivent être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l’emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdites.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une souplesse est ajoutée à la règle de stationnement pour les logements collectifs en zones U, afin de permettre la réalisation de places de stationnement PMR en zones U. Cette modification répond à un enjeu pratique pour les usagers à mobilité réduite.

APRES

ZONES UA, UAC, UAE, UC, UCH, UD, UL, UPMA, UR – Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

Pour les constructions à destination d’habitation :

(...)

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l’emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. **Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.**

(...)

ZONES UA, UCH – Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l’imperméabilisation des sols. Elles doivent être paysagées. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l’emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdites. **Seules les places de stationnements à destination des personnes à mobilité réduite sont autorisées en aérien.**

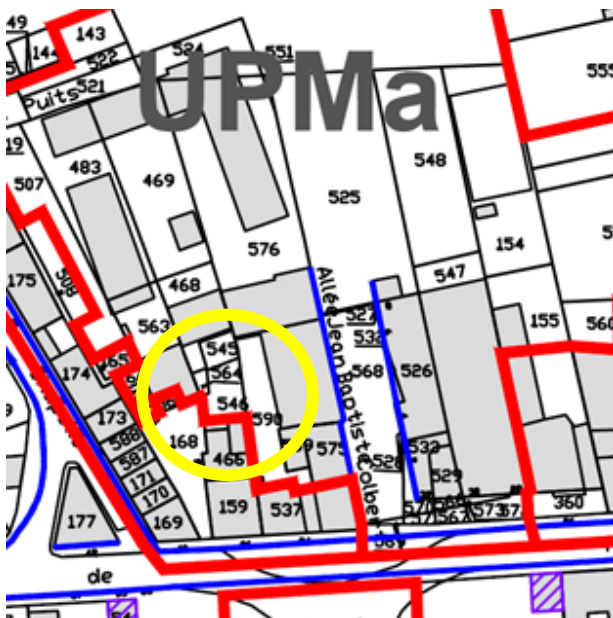
6. Autres ajustements mineurs

j. Rectification d'une erreur matérielle de zonage près de la rue de la Chapelle

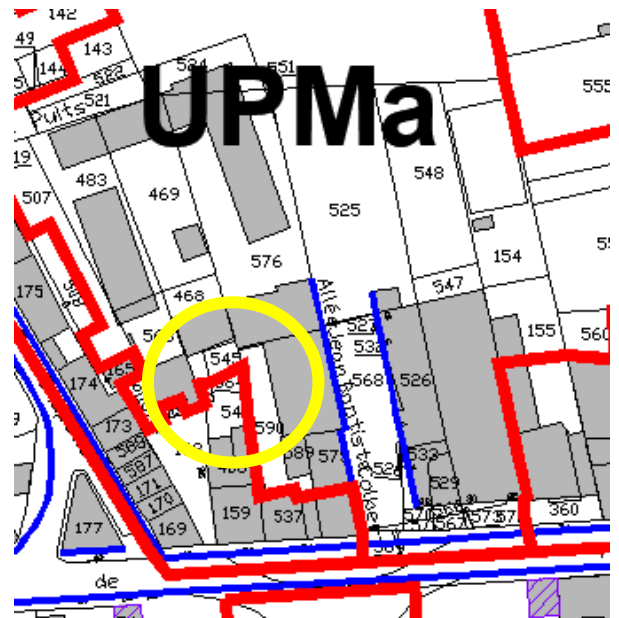
AVANT

APRES

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit d'une erreur matérielle. Les parcelles BK546 et BK564, qui proviennent du découpage d'une ancienne parcelle, sont intégrées à la zone UPMa. Elles faisaient initialement partie du projet urbain de l'Ilot Central. L'emprise du projet a été modifiée sans que le zonage soit rectifié. Il convient donc de le modifier et de classer les parcelles BK 546 et BK 564 en UCH.

6. Autres ajustements mineurs

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, plusieurs ajustements complémentaires sont apportés au dossier de modification. Ils découlent des avis des PPA et sont en lien avec l'objet initial de la modification. Ces ajustements sont présentés ci-après.

Prise en compte de l'avis de GRTgaz :

Préciser dans le PLU l'adresse de consultation de GRTgaz par les porteurs de projets à proximité des ouvrages de gaz dès le stade de l'APS. Cette donnée ainsi que les fiches d'information fournies sont ajoutées dans les annexes à la rubrique des servitudes d'utilité publique.

Prise en compte de l'avis d'Epamarne :

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Avant

7.1 Dans la zone UEa, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Article 7, zone UE

Après

7.1 Dans la zone UEa, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres. **Par exception, les constructions d'habitat individuel et leurs annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2.5 mètres.**

Avant

Pour les ouvrages ou locaux techniques de faibles dimensions nécessaires au fonctionnement des services publics, et des constructions admises sur la zone, l'implantation est libre.

Article 8, zone UE

Après

Pour les ouvrages ou locaux techniques de faibles dimensions nécessaires au fonctionnement des services publics, et des constructions admises sur la zone, l'implantation est libre. **Cette disposition s'applique notamment, sans que cette liste soit limitative, aux locaux vélos, pergolas couvrant des stationnements, locaux ordures ménagères et tri sélectif, locaux pour voitures d'enfants, chaufferies, transformateurs électriques, postes de gaz, abris pour outillage de jardin ...**

6. Autres ajustements mineurs

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Prise en compte de l'avis d'Epamarne :

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Avant

Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1 : 1 place par tranche commencée de 55m² de surface de plancher, arrondi au chiffre supérieur.

Article 12, zone UE

Après

Dans la zone UEa, **pour l'habitat collectif**, 1 place par tranche commencée de 55m² de surface de plancher, arrondi au chiffre supérieur. **Pour l'habitat individuel, 2 places par logement.**
Dans les zones UEa1, UEb et UEb1 : 1 place par tranche commencée de 55m² de surface de plancher, arrondi au chiffre supérieur.

Avant

La surface de plancher maximale est fixée à 48 000 m². Cette surface de plancher correspond à la réceptivité de la ZAC des Coteaux de la Marne.

Article 14, zone UE

Après

La surface de plancher maximale est fixée à **48 500 m²**. Cette surface de plancher correspond à la réceptivité de la ZAC des Coteaux de la Marne.

OAP ZAC des Coteaux de la Marne, modification des figurés suite aux changements de zonage

Avant



Après



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de prendre en compte les observations d'EPAMARNE sur l'évolution des dispositions réglementaires de la zone UE et de l'OAP relatives au projet de la ZAC des Coteaux de la Marne.

6. Autres ajustements mineurs

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Prise en compte de l'avis d'Epamarne :

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Avant	Après
12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos	12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos
<ul style="list-style-type: none">▪ Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.▪ La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.	<p><u>Toute personne qui construit :</u></p> <ul style="list-style-type: none">1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, <p>le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p> <p><u>Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :</u></p> <ul style="list-style-type: none">1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

Article 12, normes de stationnement vélos, toutes zones

6. Autres ajustements mineurs

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Prise en compte de l'avis d'Epamarne :

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Avant

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les commerces et les constructions à destination d'artisanat de plus de 500m² de surface de plancher et les équipements publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les cycles et deux roues dont la surface correspond à minima à une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts.
- Pour les établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
 - Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
 - Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Article 12, normes de stationnement vélos, toutes zones

Après

12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public :

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, annexé en fin de règlement du PLU.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

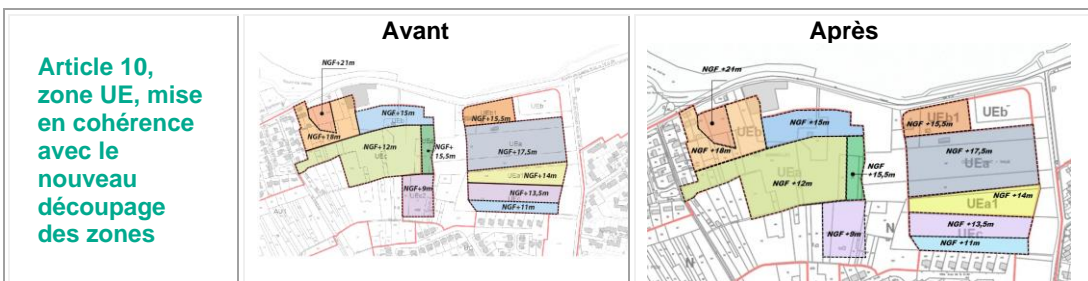
Il s'agit de prendre en compte les observations d'EPAMARNE en lien avec l'objet de la modification. Les dispositions devant logiquement s'appliquer de manière transversale, l'ajustement des règles est traduit dans toute les zones.

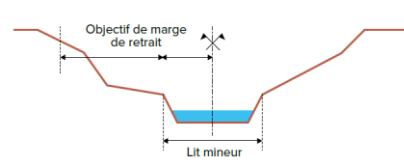
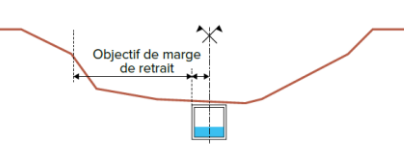
6. Autres ajustements mineurs

k. Ajustements suite à la consultation des personnes publiques associées

Prise en compte de l'avis du SAGE Marne Confluence :

Sont intégrées les remarques sur la zone UEc2 qui apparaissait dans la cartographie des hauteurs et la mention des dispositions de l'article 4.2.2 du PAGD du SAGE dans la nouvelle zone agricole.



<p>Zone A, article 6, intégration de l'article 4.2.2 du PAGD du SAGE</p>	<p style="text-align: center;">Avant</p> <p>Dans le secteur Af : les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de 2 mètres.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.</p>	<p style="text-align: center;">Après</p> <p>Dans le secteur Af : les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de 2 mètres.</p> <p>Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 10 mètres plus la demi-largeur du lit mineur pour les cours d'eau à ciel ouvert. Pour les secteurs où le cours d'eau est ponctuellement recouvert ou busé, la marge de retrait est au minimum de 10 mètres plus la demi-largeur de l'ouvrage.</p> <div style="text-align: center;">   </div> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes.</p>
---	--	--

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de prendre en compte les observations du SAGE en lien avec l'objet de la modification.

6. Autres ajustements mineurs

I. Ajustements suite à l'enquête publique

Prise en compte de la remarque du commissaire enquêteur sur l'isolation phonique

	Avant	Après
Article 11, toutes zones urbaines sauf UE	Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation.	Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...). En cas d'impossibilité technique, une implantation visible de l'espace public pourra être étudiée à condition que l'édicule ou ouvrage soit habillé par un dispositif d'occultation. Il est recommandé que cette occultation apporte également une isolation phonique.