

Département du Val-de-Marne
Commune de CHARENTON-LE-PONT



**Modification du
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

Rapport de présentation

Annexé à la délibération n° 2015-076 du 25 juin 2015

25 JUIN 2015

SOMMAIRE

Préambule	2
1 - Exposé du diagnostic	2
2 - Analyse de l'état initial de l'environnement.....	2
3 - Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D. et exposé des motifs de la délimitation des zones des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement	
3-1 Explication des choix retenus pour le P.A.D.D	4
3-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones	4
3-3 Exposé des règles applicables et des motifs des changements apportés	5
3-3.1 Règlement de la zone du plan de masse UM2	5
3-3.2 Modifications apportées au règlement de toutes les zones	7
3-3.3 Dispositions générales et définitions.....	13
3-3.4 Emplacements réservés et servitudes d'équipements (Annexe 1)	13
4 - Exposé des modifications apportées au document graphique.....	14
5 - Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement.....	14

PREAMBULE

Compte tenu du caractère ponctuel de la modification objet du présent dossier, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du P.L.U. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus à l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, avec le contenu réglementaire applicable lors de l'élaboration du P.L.U.

Le rapport de présentation du P.L.U. :

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 P.A.D.D., 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 P.L.U. sur l'environnement et expose la manière dont le P.L.U. prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'article R 123-2 a été modifié par l'ajout d'un cinquième paragraphe concernant l'évaluation des résultats du P.L.U., mais cette disposition n'est pas concernée par la présente modification qui ne porte que sur quelques ajustements réglementaires.

1 - EXPOSE DU DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation du P.L.U. approuvé par délibération du Conseil municipal le 21 décembre 2006, dresse un diagnostic particulièrement exhaustif de la commune sur les thèmes de la population, de l'emploi, du logement, des commerces, des équipements, des déplacements et du stationnement.

La présente modification du P.L.U. n'a, en elle-même, aucun effet sur le diagnostic et ne le modifie donc pas. Toutefois, une modification est une procédure qui permet de procéder à la mise à jour de certaine donnée évolutive dans le temps tel que la situation démographique de la commune.

Pour mémoire, le dossier du P.L.U. approuvé en 2006, s'appuyait sur le recensement 1999 de l'INSEE.

Depuis la précédente modification réalisée en 2013, de nouvelles données de l'INSEE permettent de réactualiser l'état de la population.

Pour la ville de Charenton-le-Pont, la population totale au 1^{er} janvier 2013 était de 29 664 habitants.

Le décret n°2003-485 du 5 juin 2003 distingue ainsi trois types de « populations légales » :

- La « population municipale », comprenant les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune. C'est cette donnée qui est prise en compte pour les recensements et les comparaisons avec les autres communes.
- La « population comptée à part », comprenant certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui conservent un lien de résidence avec la commune (exemple : des élèves dont la résidence familiale est située sur le territoire de la commune mais qui logent, pour leurs études, dans une autre commune).

- La « population totale », correspondant à la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

La commune de CHARENTON-LE-PONT comptait en 1999 une population de 26 582 individus. Cela représente une évolution de 11,5 % entre 1999 et 2013, soit 3082 personnes supplémentaires sur le territoire communal.

L'augmentation de la population confirme la tendance d'une croissance positive depuis 1999 alors énoncée dans le diagnostic en 2006, conforme à la situation démographique du département du Val de Marne.

Cette croissance s'explique surtout par un taux important du solde naturel : +1,1 points contre -0,2 points pour le solde migratoire entre 1999 et 2009.

Par ailleurs, des données statistiques plus détaillées sur les caractéristiques de la population (répartition par âge, taille des ménages, etc ...), des actifs (population active ayant un emploi, décomposition selon les catégories socio-professionnelles, etc ...) ou bien encore des logements (parc total de logements, nombre de logements vacants, ancienneté du parc des résidences principales, etc ...) de la commune sont par ailleurs disponibles sur le site internet de l'INSEE pour l'année 2009.

2 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les divers éléments permettant de percevoir l'état de l'environnement pour la commune de CHARENTON-le-PONT figurent dans le chapitre 2 de la première partie du rapport de présentation du P.L.U. intitulée « Analyse de l'état initial de l'environnement ».

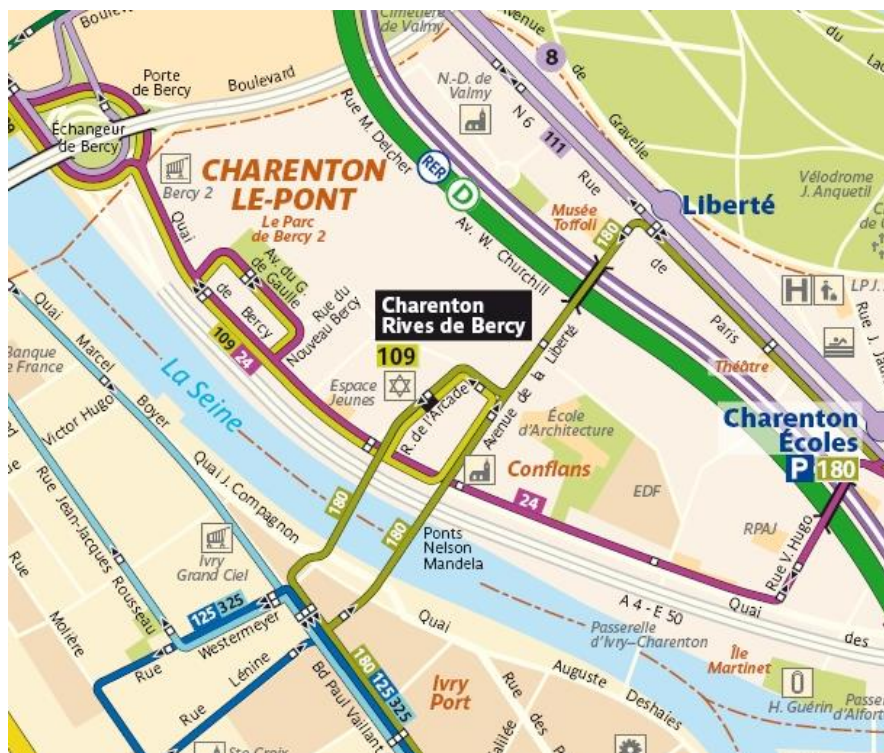
Cette partie comprend une présentation des grandes caractéristiques physiques (topographie, géologie, hydrologie, etc.), techniques (réseaux d'assainissement, d'eau potable, risques naturels et technologiques, déchets, etc.) et paysagères de la commune ainsi qu'une analyse du tissu urbain et de son développement.

Depuis l'adoption du P.L.U. en 2006, les éléments exposés dans ce chapitre du rapport de présentation n'ont pas fait l'objet d'évolutions majeures. En outre, les cinq modifications réalisées en 2008, en 2010, en 2011, en 2012 et en 2013 ont permis d'ajuster le rapport de présentation.

De manière générale, la modification en elle-même ne change pas l'état initial de l'environnement.

Comme le souligne déjà le rapport de présentation, dans son premier chapitre, la commune de Charenton-le-Pont se situe à la périphérie de plusieurs grands axes de circulation (A4, boulevard périphérique, RN 6, RD 38, RD 38 E, RD 50, RD 50 E, RD 123...) et bénéficie de ses dessertes.

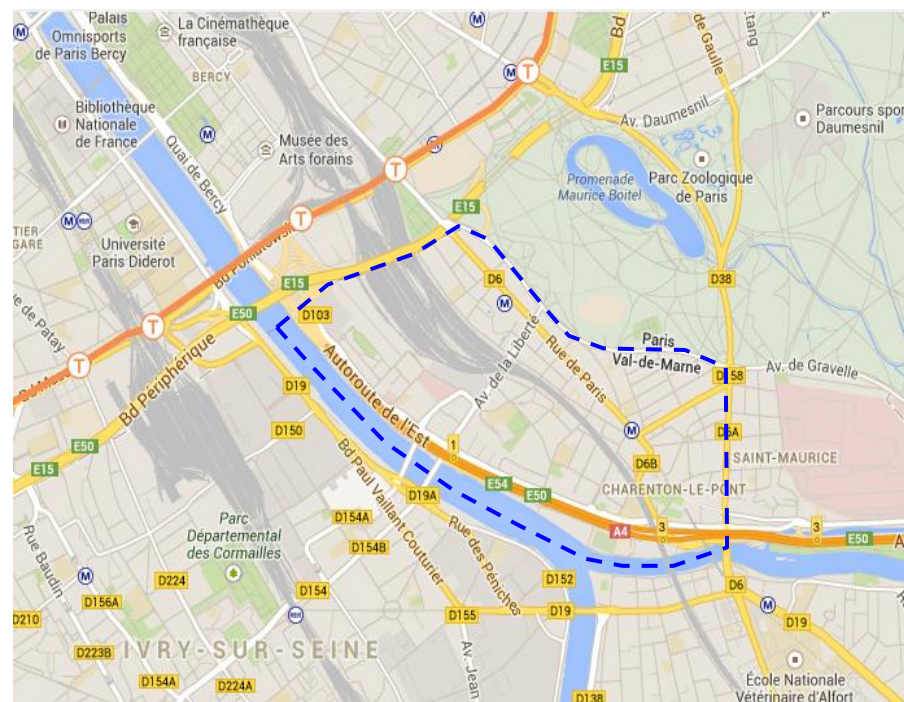
Elle possède en outre une bonne desserte en transports en commun grâce à la présence de plusieurs modes de transport. Il s'agit notamment de la ligne n°8 du métro (Balard-Créteil Préfecture) qui possède deux arrêts sur la commune : Liberté et Charenton-Ecoles. Ces deux arrêts se situent sur l'axe de la N6, au nord pour le premier arrêt (Liberté) et à l'est pour le second (Charenton-Ecoles) à l'intersection de plusieurs axes de circulation.



Source : Rapport de présentation, modification PLU 2012

Ce constat est également complété par une bonne offre de bus communaux et intercommunaux (RATP), totalisant 5 lignes (N°24, N°109, N°111, N°180 et N°325) et une navette municipale.

Enfin, le prolongement de la ligne du Tram 3 comprend 2 stations qui desservent Charenton-le-Pont et conforte ainsi la très bonne desserte en transports en commun dont dispose déjà la commune.



— — Périmètre de Charenton-le-Pont

Source : Google maps, Urbaconseil

La desserte en transports en commun de la commune étant très satisfaisante, elle permet aux salariés de venir travailler à Charenton-le-Pont par le biais de ce mode de transport.

La modification, objet du présent dossier, ne modifie pas les conclusions de l'état initial de l'environnement exposé au P.L.U.

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.1 Explication des choix retenus pour le P.A.D.D.

Cette explication figure dans le chapitre III (les dispositions du projet) du P.L.U. de 2006 puis modifié en 2008, 2010, 2011, 2012 et 2013. Celui-ci précise en particulier que le PADD s'appuie sur le diagnostic établi à partir des points forts et des faiblesses de la commune :

Les objectifs du PADD s'articulent autour de 6 grandes orientations:

- **améliorer le fonctionnement urbain** en développant les liaisons entre les quartiers et en rassemblant ceux-ci autour d'un centre ville redynamisé
- **préserver le patrimoine bâti et naturel** ainsi que les paysages, travailler à l'embellissement des espaces publics
- **permettre un développement équilibré et diversifié de l'habitat** qui sera respectueux du patrimoine bâti existant
- **développer les moyens de déplacements** tous modes confondus, conforter les transports collectifs et apporter une offre équilibrée pour le stationnement dans les quartiers et en centre ville
- **participer au rééquilibrage économique et de l'emploi engagé dans l'est parisien** tout en prenant en compte la spécificité des quartiers dans l'accueil et la diversification des nouvelles activités économiques
- **Donner aux Charentonnais les équipements nécessaires**, qu'ils soient de proximité dans les quartiers ou de rayonnement plus important à l'échelle de la cité et de l'agglomération dans un contexte intercommunal et particulièrement avec la ville de Sainte Maurice.

L'objet du présent dossier de modification du P.L.U. n'est pas en contradiction avec les orientations détaillées dans le P.A.D.D.

Cette modification s'inscrit dans le troisième objectif d'équilibre et de diversification de l'habitat en facilitant la réalisation de logements sociaux. Cette modification s'inscrit dans le cinquième objectif de rééquilibrage économique et de l'emploi, en favorisant le développement des commerces de proximité notamment sur l'axe historique de la ville : la rue de Paris.

L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause, et la présente procédure de modification contribue à renforcer le troisième et cinquième objectif énoncé dans le PADD.

3-2 Exposé des motifs de la délimitation des zones

Ces motifs sont exposés dans le chapitre 3 de la 2ème partie du rapport de présentation du P.L.U. approuvé (cf. 3.2. La délimitation des zones).

L'objet de ce dossier est de créer une zone de plan masse au sein du P.L.U. au préalable située en zone UAb. Cette nouvelle zone s'intègre uniquement dans une partie du périmètre de la zone UAb et n'en modifie pas le tracé déjà établi.

Cette solution de la zone de plan masse permet d'encadrer les formes urbaines des futurs projets sur cet îlot situé à l'angle de trois voies importantes.

Le présent dossier de modification du P.L.U. n'a pas pour effet de faire évoluer les limites des différentes zones du P.L.U. approuvé en 2006 et modifié en 2008, 2010, 2011, 2012 et 2013 et donc de remettre en question le rapport établi entre les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles et forestières dans ce document.

3-3 Exposé des règles applicables et des motifs des changements apportés

Les modifications portent d'une part sur l'élaboration d'un règlement de la nouvelle zone de plan masse UM2, et d'autre part, sur des modifications diverses des autres zones du règlement.

Une note paysagère, urbaine et environnementale est annexée au présent rapport. Celle-ci présente notamment les objectifs de la modification, à travers une analyse de l'environnement immédiat du site, le programme envisagé ainsi que les orientations architecturales.

3-3.1 Règlement de la zone du plan de masse UM2

La procédure de modification du PLU entraîne la rédaction d'un nouveau règlement complété par un document graphique.

Les règles de cette nouvelle zone sont présentées ci-après :

⇒ Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Comme dans le règlement des autres secteurs, les occupations du sol non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone en raison des nuisances qu'elles peuvent apporter sont interdites.

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

Comme dans le règlement des autres secteurs, les installations classées sont soumises à condition liées à leur compatibilité avec le voisinage. Les installations de stationnement ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent aux besoins des constructions autorisées.

⇒ Articles 3 et 4 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie – réseaux eau assainissement)

L'article 3 définit les mêmes contraintes relatives au terrain des accès que dans les autres zones du règlement

L'article 4 définit les mêmes conditions de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement que dans les autres zones du règlement.

Les dispositions et préconisations du règlement du Service Départemental de l'Assainissement adopté le 19 mai 2014 ont été introduites dans le règlement du P.L.U. et complétées par celles transmises par le Conseil Général du Val-de-Marne le 17 novembre 2014 faisant suite à la consultation des services et administrations lors de l'enquête publique de la modification du PLU sur l'année 2014, dont la procédure n'a pas été menée à son terme.

Il en est de même pour les propositions du SEDIF en matière de réutilisation des eaux pluviales évoquées à l'article 4.2 du projet de règlement.

⇒ Article 5 : Superficie minimale des terrains

La superficie des terrains n'est pas réglementée comme dans les autres zones du règlement (application de la loi Alur).

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

L'implantation des constructions est définie dans le document graphique de la zone de plan masse. La même disposition que dans les autres zones.

Ces dispositions graphiques sont complétées par une règle concernant les saillies sur domaine public.

➤ **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions réglementaires sont remplacées par les dispositions imposées au document graphique.

Ces dispositions graphiques sont complétées par une règle concernant la longueur de vue directe à respecter par rapport à la limite de propriété et par une règle de distance des balcons à ces mêmes limites.

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

Une règle de distance minimum de 4 m entre bâtiment non contigus et fixée comme dans le règlement des autres zones urbaines.

➤ **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions en superstructure est réglementée par le document graphique.

En outre, une règle est fixée concernant le pourcentage d'occupation du terrain par les sous-sols afin de conserver une partie du terrain en pleine terre.

➤ **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les dispositions réglementaires sont remplacées par les dispositions imposées au document graphique.

➤ **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**

Les règles relatives à l'aspect et l'architecture des constructions sont adaptées suivant les prescriptions et remarques de l'Architecte des Bâtiments de France émises lors de la consultation sur le dossier

précédent mis à enquête publique lors de la modification du PLU de 2014, dont la procédure n'a pas été menée à son terme.

Celles-ci portent essentiellement sur le traitement des façades, les soubassements, les menuiseries extérieures pour les façades sur rue, les toitures, le traitement des portes d'accès au parc de stationnement ainsi que sur les devantures commerciales.

➤ **Article 12 : Aires de stationnement**

Les normes de stationnement sont les mêmes que celles des autres zones urbaines du PLU.

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

Le pourcentage d'espace vert obligatoire est adapté pour être cohérent avec la règle d'emprise au sol de l'article 9.

Par ailleurs les autres dispositions réglementaires sont les mêmes que celles du règlement des autres zones urbaines.

➤ **Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le COS a été supprimé par la loi Alur.

3-3.2 Modifications apportées au règlement les zones du P.L.U.

La modification du P.L.U. porte également sur un toilettage du règlement des zones urbaines, d'une part pour prendre en compte les interventions législatives intervenues depuis la dernière modification du P.L.U., et d'autre part, pour apporter des précisions et améliorations à la rédaction.

L'expression surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) a été remplacé dans l'ensemble du règlement par l'expression surface de plancher (S.D.P.) contenu de l'évolution de la législation.

La notion de C.O.S a été supprimée du fait de l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

➔ **Articles 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Pour des raisons de sécurité des piétons, le nombre d'accès aux parcelles a été réglementé. La disposition suivante a été introduite :

« Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges. »

➔ **Articles 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

Les dispositions et préconisations du règlement du Service Départemental de l'Assainissement adopté le 19 mai 2014 ont été introduites dans le règlement du P.L.U. et complétées par celles transmises par le Conseil Général du Val-de-Marne le 17 novembre 2014 faisant suite à la consultation des services et administrations lors de l'enquête publique de la modification du PLU sur l'année 2014, dont la procédure n'a pas été menée à son terme.

Les principales dispositions et préconisations suivantes ont été introduites :

4.1 Assainissement :

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014).

4.2 Eaux pluviales :

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité et ce conformément au

SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal règlementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 1 litre/s/h.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m² devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 1 litres/seconde/hectare. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

4.3 Branchement :

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

4.4 Parkings :

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type

débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.5 Raccordement :

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

➔ Articles 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il paraît nécessaire de permettre l'Isolation Thermique Extérieure des bâtiments dont les façades sont situées en limite du domaine public.

La disposition suivante a été introduite :

« La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 11. »

Règle particulière à la zone UH. Afin de permettre la réalisation de l'équipement prévu sur l'emplacement réservé n°1, la disposition suivante a été introduite :

« Règle particulière : au droit du terrain sur lequel est implanté l'emplacement réservé n°1, les équipements publics ou d'intérêt collectif à RDC sont autorisés. Les autres bâtiments doivent être édifiés au-delà de la marge verte ainsi créée ».

En ce qui concerne les bâtiments anciens situés dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, la consultation préalable de l'ABF au dépôt des dossiers sera requise afin d'évaluer les solutions acceptables. Si le bâtiment possède une modénature ou des éléments de décors de qualité, l'isolation par l'extérieure sera interdite.

➤ **Articles 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour favoriser la densification des parcelles, une précision a été apportée sur la règle des retraits :

« Sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, celui-ci- devra être au moins égal :

-à la hauteur de la façade du bâtiment si la façade comporte des vues directes

- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3m dans le cas contraire ».

Il paraît nécessaire de permettre l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur sur les façades latérales ainsi que de faibles extensions permettant la mise aux normes des bâtiments (ascenseur, sanitaire, locaux des déchets ménagers, locaux des vélos...).

La disposition suivante a été introduite :

« Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :

Une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tel que locaux des déchets ménagers, locaux vélos, ...) ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres. »

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones, à l'exception de la zone UD qui correspond à un secteur sauvegardé, de la zone UG (zone mixte plus particulièrement dédiée aux activités à faible proportion en habitation), de la zone UP (domaine fluvial), de la zone UN (à vocation d'espaces libres, équipements sportifs, loisirs et scolaires) et de la zone UM1 (secteur de plan de masse de l'opération d'urbanisme réalisée dans le quartier Gabriel Péri).

➤ **Articles 10 : Hauteur maximale des constructions**

Afin de permettre l'harmonisation des projets situés entre des constructions voisines de hauteur supérieure à celle définie par le P.L.U., il paraît nécessaire de prévoir des exceptions permettant un raccordement harmonieux avec les constructions voisines.

Il convient de rappeler que l'ordonnance du 3 octobre 2013, dite « Duflot » relative au développement de la construction de logements prévoit déjà dans ce cas la possibilité d'accorder une dérogation au permis de construire pour permettre un tel raccordement.

Dans un objectif de développement de la construction de logement, cette disposition sera appliquée pour tous les programmes destinés principalement à l'habitation, qu'il s'agisse de logements libres ou de logements sociaux.

Les dispositions suivantes ont été introduites :

« Exceptions :

1° Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

2° En cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement, si le projet est contigu à une autre construction, la construction peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. »

Des annexes d'illustration figurent à la fin du présent rapport afin de faciliter la bonne compréhension de la disposition.

Par ailleurs, pour faciliter le traitement du raccordement avec des constructions voisines, une contrainte du règlement qui rendait difficile l'harmonisation de hauteur avec la construction voisine sur les parcelles insuffisamment larges a été supprimée.

La disposition suivante a été supprimée :

« Cette majoration ponctuelle ne pouvant excéder les 2/3 de la largeur de la totalité des façades donnant sur la voie de l'immeuble considéré. »

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones, à l'exception des zones UN (à vocation d'espaces libres, équipements sportifs ; loisirs et scolaires) et UP (domaine fluvial).

Une disposition spécifique a été introduite dans l'article UN10 pour réglementer l'implantation des antennes-relais :

« Pour le calcul de la hauteur, les antennes relais ne seront pas prises en compte ».

➤ **Articles 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

L'interdiction du bois a été supprimée dans l'ensemble des zones, ce matériau pouvant avoir des caractéristiques architecturales et thermiques utiles.

Il apparaît nécessaire de réglementer l'aspect des façades commerciales qui ont une grande importance dans le paysage urbain.

Les dispositions suivantes ont été introduites dans toutes les zones à l'exception des zones UN (à vocation d'espaces libres, équipements sportifs, loisirs et scolaires) et UP (domaine fluvial).

« La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives,
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine »

Il apparaît nécessaire pour des raisons esthétiques de réglementer l'installation d'antennes et de ventilations en façade des immeubles.

Les dispositions suivantes ont été introduites dans toutes les zones à l'exception des zones UN (à vocation d'espaces libres, équipements sportifs, loisirs et scolaires) et UP (domaine fluvial).

« Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur

dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces. »

Dispositions spécifiques à la zone UD 11 :

S'agissant d'un secteur sauvegardé, une disposition du règlement de cette zone prévoit l'obligation de tuile plate « petit moule vieillie ». Cette disposition étant très contraignante, il a été décidé d'en limiter l'application à sur les versants de toiture des immeubles sur rue et espace public.

La phrase suivante a été introduite :

« Couvertures Pour les versants de toiture des immeubles sur rue et espace public : tuile plate petit moule vieillie, (sauf si brisis existants en ardoise ou en zinc) ».

Ces dispositions sont complétées et adaptées suivant les prescriptions et remarques de l'Architecte des Bâtiments de France émises lors de la consultation sur le dossier précédent mis à enquête publique de la modification du PLU en 2014, dont la procédure n'a pas été menée à son terme.

1) Dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (article L 341-10 et R 341-9 du code de l'urbanisme) l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

2) Pour la mise en place de garde-corps de sécurité en toiture terrasse, on privilégiera des solutions disposées en retrait ou des dispositifs inclinés ou rabattables afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le proche espace public.

3) Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement le pétitionnaire veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).

4) Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut seront évités. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection qui seront ajourées.

5) En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

6) Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains.

➔ **Articles 12 : Aires de stationnement**

Il apparaît nécessaire de préciser l'application de la règle de stationnement dans le cas de changement de destination ou d'extension de constructions existantes, dans toutes les zones à l'exception des zones UN (à vocation d'espaces libres, d'équipements sportifs, de loisirs et scolaires) et UP (domaine fluvial).

La disposition suivante a été introduite :

« c) Changement de destination et extensions :

Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement. »

Règles de stationnement pour les habitations : pour ne pas imposer d'obligation excessives en matière de stationnement de véhicule, le nombre de places exigées est limité à 2 places par logement.

La disposition suivante a été introduite :

« Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m². »

Exceptions :

L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements, dite « loi Duflot », prévoit la possibilité d'accorder une dérogation au permis de construire pour permettre de déroger aux règles de stationnement, dans un objectif de développement de la construction de logements :

1° Afin de favoriser la surélévation d'immeubles achevés depuis plus de 2 ans, une exception est prévue concernant les normes de stationnement.

La disposition suivante est introduite :

« Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant. »

2° Afin de privilégier l'utilisation de transport en commun, une exception est prévue pour les normes de stationnement des constructions à usage de logement situés à proximité d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre.

La disposition suivante est introduite :

« Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité »

3° Impossibilité technique à réaliser les aires de stationnement dans l'emprise du projet :

La disposition suivante est supprimée depuis le 31 décembre 2014.

Obligation de verser une participation financière dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, pour non réalisation d'aire de stationnement, suivant la réforme sur la fiscalité de l'aménagement dans le cadre de la loi de finances du 29 décembre 2010.

➤ **Articles 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Dans les zones de règlement où un C.O.S. a été prévu, il a été supprimé en application des dispositions de la loi Alur.

3-3.3 Dispositions générales et définitions

Toutes les dispositions et définitions concernant les COS ont été supprimées (art. 3, 4 et 6).

L'article 5 relatif aux adaptations mineures et dérogations a été mis à jour en fonction de l'évolution de la législation.

La définition des limites séparatives a été complétée pour prendre en compte les cas particuliers de parcelles irrégulières.

La définition des balcons, terrasses et loggias a été complétées.

Des définitions ont été introduites pour les bureaux, commerces, éléments remarquables répertoriés.

3-3.4 Emplacements réservés et servitudes d'équipements (Annexe 1)

L'objet de la servitude de réalisation d'un équipement rue Marius Delcher a été modifié (« équipement public communal » au lieu de « équipement sanitaire, social ou scolaire »).

L'objet de l'emplacement réservé n°1 a été modifié (« équipement de petite enfance » au lieu de « stationnement ») d'une superficie de 330 m², au numéro 8 rue Félix Langlais.

4 Exposé des modifications apportées au document graphique

Les modifications apportées au document graphiques sont les suivantes :

- Intégration du secteur UM1 (existait déjà mais n'apparaissait pas sur le document graphique)
- Création d'un secteur UM2
- Intégration de la servitude pour mise en place d'un équipement public rue Marius Delcher (existait déjà mais n'apparaissait pas sur le document graphique)
- Création d'une marge verte sur les 6, 8, 10 rue Félix Langlais

5 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évaluation ainsi que l'exposé de la manière dont le P.L.U. prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement figurent dans le chapitre 4 de la 2^{ème} partie du rapport de présentation du P.L.U. approuvé lors du conseil municipal du 21 décembre 2006.

La présente modification ne remet en cause ni cette évaluation ni cet exposé. En effet, la modification n'apporte aucune répercussion négative sur le territoire communal. Au contraire, la création de la zone UM2 permettra le renouvellement de cet îlot, la requalification de l'entrée de ville et la réalisation de logements neufs (sociaux et intermédiaires), ainsi que d'un linéaire commercial.

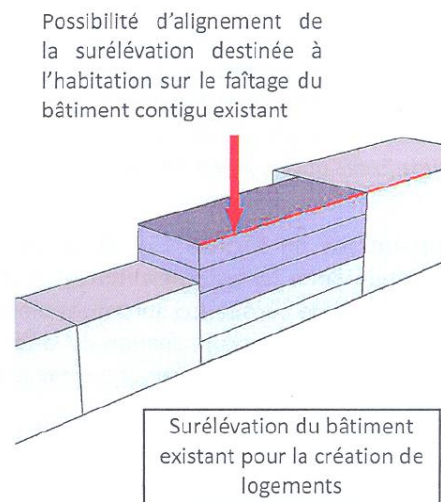
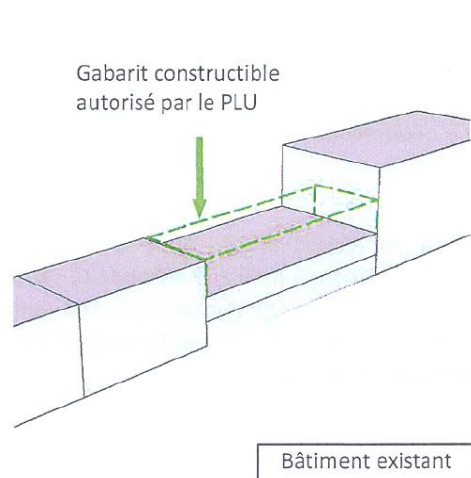
Des dispositions ont été introduites pour préserver le paysage et le patrimoine urbain (réglementation de l'implantation des antennes, installation de ventilation et de climatisation, dispositions spécifiques aux éléments de patrimoines remarquables, réglementation des vitrines commerciales,...)

Des dispositions ont été introduites pour faciliter l'isolation thermique des bâtiments, en accord avec la réglementation thermique en vigueur.

Enfin, des compléments venant du règlement départemental d'assainissement ont été apportés pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées, dans une perspective de développement durable et de préservation des ressources naturelles.

Annexes : Exceptions des articles 10 et 12 (croquis non exhaustifs)

1. Un bâtiment contigu à une ou deux constructions



2. Un bâtiment non contigu à une autre construction, ou contigu mais dont la surélévation respecte les règles de hauteur et de gabarit du PLU

