

CONSEIL MUNICIPAL REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le vingt-neuf septembre deux mille dix-sept, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la ville de Meaux s'est réuni dans les salons d'honneur de l'Hôtel de Ville, sur une convocation en date du vingt-deux septembre mille dix-sept, en exécution de l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ETAIENT PRESENTS :

M. COPÉ, Maire

Mme HÉRICHER, Mme REZEG, M. ALLARD, M. LOCICIRO, Mme VAISSIERE, Mme PEVERI, Mme VIELPEAU, M. TISSERAND, Mme DIOP et M. GUILLAUME Adjointes au Maire,

M. PARIGI, Mme JACQUET, M. BOURGEOIS, Mme GILEWSKI, M. RODRIGUES, M. ABASSI, Mme MORIN, M. FIDELIN, Mme LABECA, M. SURVILLE, Mme NOUBLANCHE, Mme BENHAMED-FAHLA, Mme SCHMIDT, M. PASTOR, Mme HUBLET, Mme PONOT ROGER, M. BOUVRAIN, M. TORUN, M. SOUVERAIN, Mme SCAILLET, Mme GASTINEAU, Mme ROULLAUD, M. GIRAUD et M. DIRRINGER Conseillers Municipaux.

M. MORIN, M. BRAS, Mme BUFFE, M. MERAT ; M. ATTALI, Mme WEBER, Mme MENNESSON, M. PASTOR, Mme ISSAD MONCADE et M. MARGUERITE ont respectivement donné pouvoir à Mme REZEG, Mme DIOP, M. HEMERY, M. ABASSI Mme GILEWSKI, Mme SCHMIDT, Mme PONOT ROGER, Mme VIELPEAU, Mme JACQUET et Mme SCAILLET

Mme HUBLET est désignée comme secrétaire de séance

Date de Notification
Date d’Affichage 11/10/2017
N° de Délibération 17090524
Direction de l’Urbanisme et du Développement Durable

Objet : Plan Local d’Urbanisme (PLU) : Approbation de la modification n°2

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l’Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 à L.153-44,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé le 28 décembre 2013,

VU le Plan Local d’Urbanisme de la Ville de Meaux approuvé le 21 juin 2012, modifié le 08 octobre 2015,

VU la notification du projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme aux Personnes Publiques Associées en date du 10 janvier 2017 et la réception de l’avis du Conseil Départemental en date du 14 février 2017, de l’avis de la Chambre de Métiers et d’Artisanat de Seine et Marne en date du 16 février 2017, de l’avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 2 mars 2017, et de l’avis de la commune de Villenoy en date du 22 mars 2017,

VU l'ordonnance de Madame la Vice-Présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun n°E170000018 / 77 en date du 3 mars 2017 désignant Madame Marie-Françoise BLANCHET en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté n°17-1761 en date du 10 avril 2017 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°2, du 2 mai 2017 au 1er juin 2017 inclus,

VU l'avis favorable du commissaire enquêteur, en date du 30 juin 2017, annexé à la présente délibération,

OUÏ M. COPÉ, Rapporteur en Conseil Municipal,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité

APPROUVE la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Meaux, tel qu'annexée à la présente délibération

PRÉCISE que le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sera tenu à la disposition du public, que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité.

Le Maire,

Jean-François COPÉ

**Annexe 1 : extrait du rapport et avis du Commissaire
Enquêteur :
Deuxième modification du PLU de Meaux**

**Deuxième modification du PLU de
MEAUX (77)**

N° E17000018/77 du 9 mars 2017
(Tribunal Administratif de Melun)

ENQUETE PUBLIQUE
du 2 mai 2017 au 1 juin 2017

RAPPORT et AVIS

de Madame Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-Enquêtrice

30 juin 2017

A-2 Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Meaux (Seine et Marne).

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Meaux a été **révisé le 21 juin 2012**.
Il a fait l'objet d'une 1^{ère} modification le 20 novembre 2014, afin d'intégrer les nouvelles dispositions de la Loi ALLUR.

Cette 2^{ème} modification, soumise à l'enquête publique,

« s'inscrit dans l'objectif de poursuite d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'identité des différents quartiers et de leur capacité d'accueil au sein des équipements publics, notamment scolaires . Diverses adaptations réglementaires sont proposées en ce sens, notamment en regard des évolutions constatées ans les projets autorisés et des impacts sur le développement urbain ».
(in : projet de modification n°2)

A cet effet, le projet de modification n° 2 du PLU de Meaux propose une **modification du Règlement d'Urbanisme**, sans aucune incidence ni sur les documents graphiques, ni sur aucune autre pièce du PLU actuellement en vigueur.

A 4 - Information des Personnes Publiques Associées

Le dossier relatif au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Meaux a été régulièrement communiqué aux services de l'Etat et à toutes les Personnes Publiques Associées concernées.

Ont donné réponse :

Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine et Marne	Avis favorable	29.02.2017
Conseil Départemental de Seine et Marne	Pas d'observations	15.02.2017
Mairie de Villenoy	Pas d'observations	17.03.2017
DDT/service Urbanisme Opérationnel	Pas d'observations	2.03.2017

A 5 - Publicité de l'enquête

- **1^{ère} parution** dans « La Marne » et « Le Parisien » du 12 avril 2017.
- **2^{ème} parution** dans « La Marne » et « Le Parisien » du 3 mai 2017
- L'annonce de l'enquête publique était consultable sur le **site internet de la Mairie** à partir du 13 avril 2017.
- L'**Affiche réglementaire** a été posée sur les tableaux d'affichage municipaux du 14 avril au 1 juin 2017 inclus .
- L'enquête publique a été annoncée sur les **panneaux à affichage variable** de la ville du 14 avril 2017 au 1 juin 2017.
- Le **certificat d'affichage** a été délivré par le Maire le 14 juin 2017.

B-2 Modalités d'organisation de l'enquête publique

Mr le Maire de Meaux a signé le 10 avril 2017 un arrêté municipal organisant l'enquête publique portant sur la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Meaux.

Cet arrêté :

rappelle la décision du Tribunal Administratif de Melun nommant Mme Marie-Françoise Blanchet comme commissaire-enquêtrice.

indique les dates (du 2 mai 2017 au 1 juin 2017 inclus), l'objet et les lieux de l'enquête publique.

précise où seront déposées les pièces du dossier et le registre d'enquête (papier) ainsi que les jours et heures d'ouverture de la mairie au public.

précise que le dossier sera accessible au public sur le site internet de la ville, et qu'il pourra être consulté gratuitement à l'accueil via une tablette.

indique l'ouverture d'un registre électronique sur lequel le public pourra déposer ses observations pendant la durée de l'enquête.

indique les dates et heures des permanences de la commissaire-enquêtrice.

précise les modalités d'information du public par voie de presse, d'affichage dans la commune, sur les panneaux à message variable et sur le site internet de la mairie.

définit les modalités de clôture de l'enquête

précise l'autorité compétente pour prendre la décision à l'issue de l'enquête.

rappelle qu'à l'issue de l'enquête le rapport et l'avis de la commissaire-enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an, et également consultables sur le site internet de la ville pendant la même durée.

B-4-3 Information du public

Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché, ce que j'ai pu personnellement vérifier.

Il était de couleur jaune, format A2, comme prescrit par la loi.

Il a été affiché sur les panneaux administratifs de la ville, à la Mairie et dans les mairies annexes.

Le maire a établi le certificat d'affichage, précisant qu'il avait été mis en place du 14 avril au 1 juin.

Presse

Les avis d'ouverture de l'enquête publique ont régulièrement été publiés :

- 1ère parution dans les quotidiens Le Parisien et La Marne le 12 avril 2017 .
- 2ème parution dans les quotidiens Le Parisien et La Marne le 3 mai 2017.

Les publications de l'avis d'enquête publique dans 2 journaux, quinze jours avant le début de celle-ci, et dans les huit premiers jours de son déroulement, ont donc bien été observées.

Autres moyens d'information

- L'enquête publique a également été annoncée sur les panneaux à affichage variable de la ville.

Internet

Le dossier soumis à l'enquête publique portant sur la 2ème modification du PLU de Meaux a été consultable sur le site internet de la ville dès le 14 avril 2017 et jusqu'au 1 juin 2017.

Le site a été visité par 37 internautes, certains ayant fait plusieurs visites.

Au total, 94 pages ont été consultées.

Réunion publique

La commissaire-enquêtrice n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique et n'a reçu aucune demande à cet effet.

Compte tenu de tout ce qui précède, on peut considérer que l'enquête publique a fait l'objet d'une publicité satisfaisante.

C – OBSERVATIONS RECUEILLIES

C-1 - Observations émanant des PPA

Parmi les PPA consultées, seules 4 ont envoyé une réponse.
Aucune d'entre elles n'avaient d'observations à formuler

C 2- Dénombrement des observations émanant du public

5 contributeurs se sont exprimés, soit en écrivant sur le registre d'enquête, soit en déposant divers documents, qui ont tous été collés dans le registre d'enquête.

L'examen de ces contributions permet de relever **18 observations élémentaires.**

Dans ces conditions, il est possible de faire ressortir l'expression du public sur le projet de 2^{ème} modification du PLU de Meaux.

C 3 –Thématique des observations du public

Les 18 observations recueillies font l'objet de l'annexe 1;

13 concernent la zone UCA quant à :

- la hauteur des constructions,
- le stationnement,
- les équipements publics,
- le plan de circulation
- la notice explicative
- le besoin de désenclavement du quartier de l'Hôpital

1 observation concerne la zone N

4 observations (16 à 18) ne concernent pas l'objet de l'enquête.

C-4 - Remise de la synthèse des observations

Conformément à la législation en vigueur (art. R. 123-18 du Code de l'Environnement, modifié par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011-art. 3), la commissaire-enquêtrice a adressée sous huitaine, le 7 juin 2017, par courriel, doublé d'un courrier postal, à Mr le Maire de Meaux, sous couvert de la Direction de Urbanisme, la liste observations élémentaires formulées par le public, classées par ordre chronologique.

Ce document figure en annexe 1.

La Direction de l'Urbanisme de Meaux a adressé à la commissaire-enquêtrice son mémoire en réponse aux différentes observations, par courriel, le 19 juin 2017.

Ce document figure en annexe 2.

Je considère que les réponses apportées par la Mairie aux observations émanant du public sont claires et précises.

F – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE

L'enquête publique relative la 2^{ème} modification du PLU de la ville de Meaux a été organisée du mardi 2 mai 2017 jeudi 1 juin 2017 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie, soit pendant 31 jours consécutifs par **l'arrêté municipal n°17-1761 du 10 avril 2017**.

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les règles et le certificat d'affichage prescrit a été établi.

Conformément aux dispositions de la mairie a ouvert, sur son site internet, une page dédiée à l'enquête publique, incluant un registre dématérialisé.

Quatre permanences ont été organisées, mais le public ne s'y est pas pressé.

Une salle de l'accueil, située en rez-de-chaussée de la mairie, et facilement accessible à tout public, a été mise à la disposition de la commissaire-enquêtrice pour recevoir le public. La carte de la ville et le plan de zonage ont été fournies pour faciliter l'information du public.

Le dossier d'enquête comporte **129** pages, en plus du plan de zonage grand format.

Le dossier papier a pu être librement consulté par le public en dehors des permanences de la commissaire-enquêtrice, ainsi que le dossier numérique, via une tablette mise gracieusement à la disposition du public, au point d'accueil de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Peu d'observations ont été formulées par quelques contributeurs, le tiers ne relevant pas de l'objet de l'enquête publique en cours.

Les documents remis par les contributeurs ont tous été collés dans le registre d'enquête et attentivement étudiés.

Leur analyse a permis d'identifier 18 observations élémentaires.

La liste des observations élémentaires, par ordre chronologique, et le classement par thèmes a été transmise au maire par la commissaire-enquêtrice sous forme de tableau, dans les délais prévus par la loi, par courriel du 7 juin 2017, doublé d'un courrier postal.

Le mémoire en réponse a été adressé par courriel, doublé d'un courrier postal, à la Commissaire enquêtrice dans les délais légaux le 19 juin 2017.

La Mairie a tenu à apporter des explications claires et documentées à toutes les observations du public, même lorsqu'elles ne concernaient pas l'intérêt public du projet.

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Les modifications du Règlement d'Urbanisme objet de la présente enquête tiennent compte des évolutions intervenues et constatées depuis la 1^{ère} modification du PLU du 20 novembre 2014.

A travers elles, la Mairie affiche sa volonté de poursuivre un développement urbain maîtrisé.

L'évolution des règles relatives au stationnement, en particulier, tiennent compte des dernières études de l'INSEE relatives au besoin des ménages, quartier par quartier.

S'agissant du renouvellement urbain (PRU et AVAP) cette 2^{ème} modification fixe la hauteur plafond dans les zones UB 10 et AUX 10.

Enfin, la volonté de la mairie de maîtriser son développement urbain ressort tout particulièrement dans les dispositions relatives au secteur UBa, notamment les sous-secteurs « Orgemont », « Saint Fiacre » et « Sablons Bouillants » dédiés à de grands équipements collectifs, puisqu'elle stipule que les opérations d'ensemble de logements ne pourront être acceptées qu'en regard de la capacité d'accueil des équipements publics et le cas échéant dans le cadre d'un PUP approuvé par la mairie.

Ces modifications du Règlement d'Urbanisme sont parfaitement adaptées à la volonté affichée par la Mairie de maîtriser son développement urbain,

En conséquence de ce qui précède, j'émet un

AVIS FAVORABLE

**Au projet relatif à la
2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme
de la Ville de MEAUX (77)**

Saint Maur, le 30 juin 2017

Marie-Françoise BLANCHET,
Commissaire-enquêtrice



Accusé de réception en préfecture
077-217702844-20170929-17_00413-AU
Date de télétransmission : 10/10/2017
Date de réception préfecture : 10/10/2017

Note explicative Projet de modification du PLU



Plan local d'Urbanisme

Pièce n° 7 : REGLEMENT



Approuvé le 21 juin 2012

PROJET DE MODIFICATION

Conseil Municipal du 22 septembre 2016

Préambule

Le Plan local d'Urbanisme de la Ville de Meaux, révisé le 21 juin 2012, a été modifié le 20 novembre 2014 afin d'intégrer les nouvelles dispositions de la loi ALUR.

Le présent projet de modification du PLU s'inscrit dans l'objectif de poursuite d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'identité des différents quartiers, et de leur capacités d'accueil au sein des équipements publics, notamment scolaires.

Diverses adaptations règlementaires sont proposées en ce sens, notamment en regard des évolutions constatées dans les projets autorisés, et des impacts sur le fonctionnement urbain.

La modification proposée concerne notamment :

- Les dispositions applicables au secteur UBa, identifiant trois sous-secteurs « Orgemont », « Saint Fiacre » et « Sablons Bouillants », dédiés à de grands équipements collectifs, et la rédaction de l'article UB 2 précisant qu'au sein de ceux-ci les opérations d'ensemble de logements ne pourront être autorisées qu'en regard de la capacité d'accueil des équipements publics, et le cas échéant dans le cadre d'un PUP préalablement approuvé par la commune.
- La réécriture partielle des articles UA7 UB7, UC7, UX7 et AUB7, dans une visée de clarification des règles d'implantation sur limites séparatives, sans changement sur le fond.
- L'évolution des règles de stationnement dans les secteurs UA, UB et UC, dans une visée de meilleure adaptation aux besoins des ménages, en regard des évolutions constatées suite à la modification du 20 novembre 2014, et du fonctionnement des quartiers.
- La modification de l'article UB 10 pour permettre une hauteur plafond de R+5 dans la ZAC Mont Thabor et dans les îlots de renouvellement urbain (PRU) de Beauval.
- La dérèglementation de l'article AUX 10, concernant la hauteur plafond des secteurs, qui sera appréciée en fonction de l'inscription urbaine dans le nouveau cadre de l'AVAP.

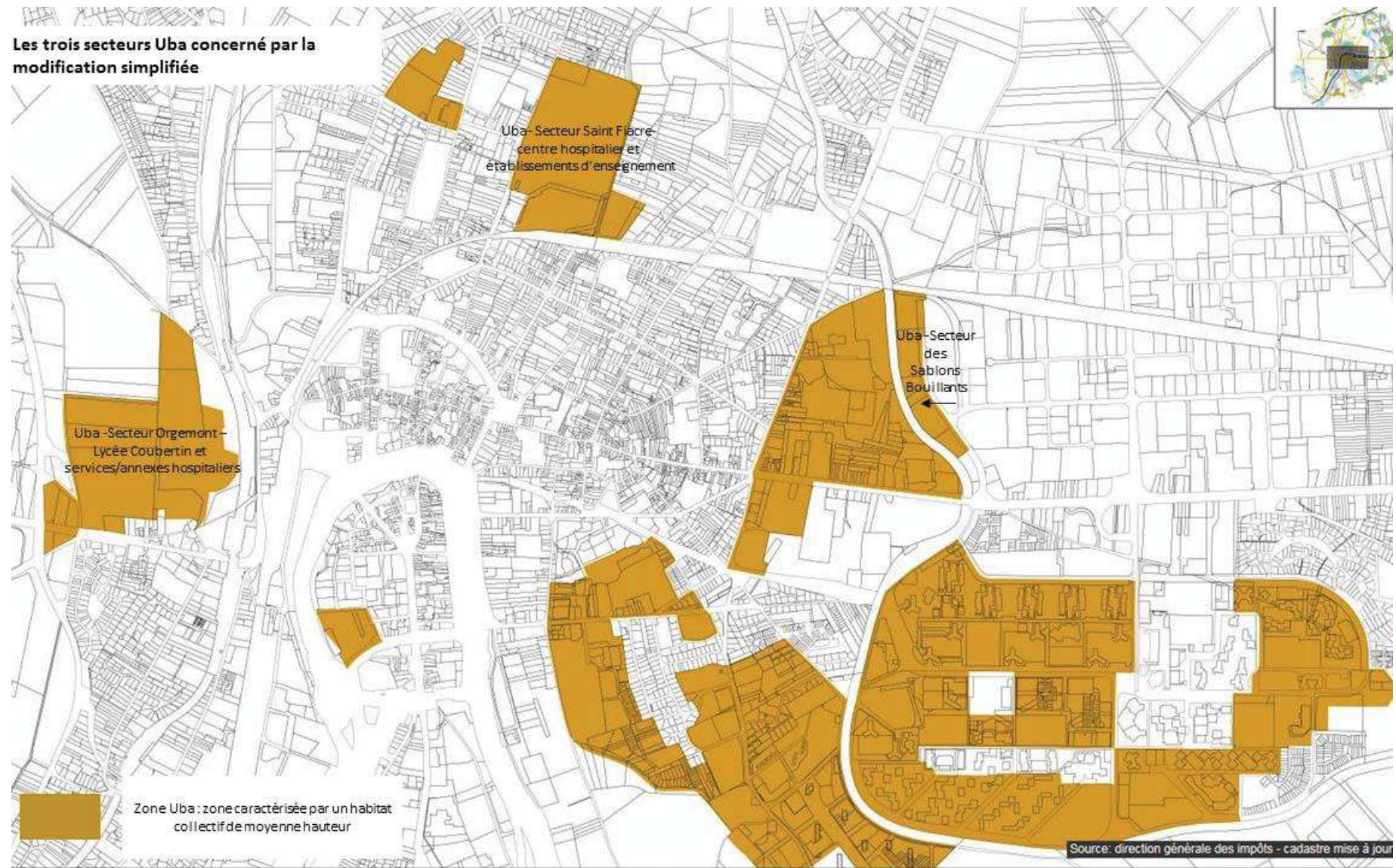
Le tableau synoptique ci-annexé présente les nouvelles rédactions proposées en regard des articles du PLU actuellement en vigueur.

Il n'y a aucune modification des documents graphiques ni d'autre pièce du PLU, en dehors du règlement.

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>1 - Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques ou privées et formant une parallèle avec celles-ci, l'implantation des constructions pourra se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété à condition que les façades concernées soient aveugles. • Soit en retrait de ces limites. <p>En cas de retrait, les marges de reculement définies conformément aux dispositions du « 2° » du présent article sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.</p> <p>2 - Au-delà de la bande de 20 mètres telle que définie au « 1° » ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la hauteur de façade telle que définie dans l'article UA10 du présent règlement, avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux. • A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire <p>Toutefois, pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété au-delà de la bande des 20 mètres définie ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,00 m • Les aménagements, avec ou sans changement de destination, ou les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Restant inchangé</p>	<p>1° - L'implantation sur les limites séparatives de propriété pourra être admise – pour les façades ne comportant pas d'ouvertures assurant l'éclairage des locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les constructions principales dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques ou privées et formant une parallèle avec celui-ci. ✓ Pour les constructions annexes dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres ✓ Lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle accolée par le garage dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 40 m² de surface de plancher, de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ✓ Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>2° - Dans tous les autres cas que ceux énumérés au paragraphe 1 ci-dessus, les constructions ou installations autorisées dans le secteur devront observer une marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ A la hauteur de façade telle que définie dans l'article UA 10 du présent règlement, avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des ouvertures assurant l'éclairage des locaux. ✓ A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle. <p>Restant inchangé</p>	<p>Clarification des dispositions des articles AU7 et UC7 suite à différentes remarques de la part du contrôle de légalité notamment dans le courrier du 31 mai 2016 (ci annexé)</p> <p>Par ailleurs, un second courrier de M. le Sous-Préfet en date du 27/07/2016 (ci annexé) enjoint une clarification des dispositions de l'article UC7 afin de lever toute équivoque quant à l'interprétation des dispositions réglementaires</p>

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT	<p><u>2 - Nombre d'emplacements :</u></p> <p>a) <u>Constructions à usage d'habitat</u></p> <p>Il sera réalisé un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher créés.</p> <p>Toutefois, en cas de réhabilitation d'immeubles à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire pour les logements créés dans le volume bâti existant en dehors des Opérations de Restauration Immobilière (ORI)</p> <p>Restant inchangé</p>	<p><u>2 - Nombre d'emplacements :</u></p> <p>a) <u>Constructions à usage d'habitat</u></p> <p>Il sera réalisé un emplacement par tranche de 80 m² de surface de plancher créés.</p> <p>Toutefois, en cas de réhabilitation d'immeubles à usage d'habitation, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour les logements créés dans le volume bâti existant.</p> <p>Restant inchangé</p>	<p>Evolution des règles de stationnement dans les secteurs UA, UB et UC, dans une visée de meilleure adaptation aux besoins des ménages et du fonctionnement des quartiers</p>

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	<p>Cette zone est destinée à recevoir essentiellement des ensembles d'habitat collectif dense, ainsi que des commerces et activités de proximité.</p> <p>Elle est divisée en 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ UBa, caractérisé par un habitat collectif de moyenne hauteur, ✓ UBb, caractérisé par un habitat collectif de grande hauteur (bâtiments existants) ✓ UBc, caractérisé par la présence d'une friche industrielle devant muter vers une affectation d'habitat. <p>Une partie de la zone UBa comprend en application de l'article L.123-2 a et R.123-12 b deux périmètres de constructibilité limitée signifiée PCL1 et PCL2 au document graphique N° 6 et définis à l'article UB2 du présent règlement ; dans l'attente de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de ces secteurs. Ces dispositions sont applicables pour une durée de 5 ans qui court à compter de l'approbation du présent PLU.</p> <p>La zone UBa comprend en outre trois sous-ensembles exclusivement dédiés à des équipements collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur d'Orgemont à l'Ouest, affecté au lycée Coubertin, ainsi qu'à des services hospitaliers et leurs annexes, • Le secteur Saint Fiacre, au Nord, affecté au Centre Hospitalier de Meaux et des établissements d'enseignement, • Le secteur des Sablons Bouillants, à l'Est du canal de l'Ourcq, affecté à des équipements administratifs et d'enseignement. 	<p>Cette zone est destinée à recevoir essentiellement des ensembles d'habitat collectif dense, ainsi que des commerces et activités de proximité.</p> <p>Elle est divisée en 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ UBa, caractérisé par un habitat collectif de moyenne hauteur, ✓ UBb, caractérisé par un habitat collectif de grande hauteur (bâtiments existants) ✓ UBc, caractérisé par la présence d'une friche industrielle devant muter vers une affectation d'habitat. <p>Une partie de la zone UBa comprend en application de l'article L.123-2 a et R.123-12 b deux périmètres de constructibilité limitée signifiée PCL1 et PCL2 au document graphique N° 6 et définis à l'article UB2 du présent règlement ; dans l'attente de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de ces secteurs. Ces dispositions sont applicables pour une durée de 5 ans qui court à compter de l'approbation du présent PLU.</p>	<p>Les droits à construire ne sont pas diminués mais seulement conditionnés aux capacités des équipements publics et leurs financements avec la mise en place de Plan Urbain Partenarial</p> <p>Ces trois grandes emprises répondent à une logique de mutation globale et intégrée</p>



Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES	<p>Sont admis sous conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage. ✓ Les bâtiments et installations à usage de commerce, d'artisanat ou industriels, à condition que les nuisances émises soient compatibles avec l'environnement d'habitat. ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée. ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT en fonction de la zone concernée. ✓ Dans les périmètres de constructibilité limitée délimités au document graphique N° 6 en application des articles L.123-2 (a) et R.123-12 (b) sous la dénomination PCL1 et PCL2, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions et installations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. • Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, dans la limite du seuil de 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. • Les équipements d'intérêt collectif, sans considération de seuil de constructibilité. ✓ Dans les secteurs d'Orgemont, Saint Fiacre et Sablons Bouillants, les opérations d'ensemble de logements ne pourront être autorisées qu'en regard de la capacité d'accueil des équipements publics, notamment scolaires, et le cas échéant, dans le cadre d'un programme urbain partenarial (PUP) préalablement approuvé par la commune. 	<p>Sont admis sous conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage. ✓ Les bâtiments et installations à usage de commerce, d'artisanat ou industriels, à condition que les nuisances émises soient compatibles avec l'environnement d'habitat. ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée. ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT en fonction de la zone concernée. ✓ Dans les périmètres de constructibilité limitée délimités au document graphique N° 6 en application des articles L.123-2 (a) et R.123-12 (b) sous la dénomination PCL1 et PCL2, seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions et installations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. • Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, dans la limite du seuil de 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. • Les équipements d'intérêt collectif, sans considération de seuil de constructibilité. 	<p>Les droits à construire ne sont pas diminués mais seulement conditionnés aux capacités des équipements publics et leurs financements avec la mise en place de Plan Urbain Partenarial</p> <p>Ces trois grandes emprises répondent à une logique de mutation globale et intégrée</p>

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>Les constructions peuvent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété – pour les façades ne comportant pas d’ouvertures assurant l’éclairage des locaux • Soit en retrait des limites séparatives de propriété <p>En cas de retrait, les marges de reculement définies ci-dessous sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.</p> <p>La marge de reculement sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ à la hauteur de façade telle que définie à l’article UB 10, avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies assurant l’éclairage des locaux. ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle. <p>Les abris de jardins d’une surface de plancher inférieure ou égale à 6 m² pourront s’implanter librement.</p> <p>Dans les Zones d’Aménagement Concerté du périmètre de rénovation urbaine : ZAC de l’Etang aux Cygnes, ZAC des Berges de l’Ourcq, ZAC du Parc Chenonceau, la marge de recul des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives de propriété sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m si celle-ci comporte des baies assurant l’éclairage des locaux ✓ à une distance d’au moins 2,50 m lorsque la façade est aveugle. <p>Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages destinés à la distribution d’électricité.</p>	<p>Les constructions peuvent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété – pour les façades ne comportant pas d’ouvertures assurant l’éclairage des locaux • Soit en retrait des limites séparatives de propriété <p>En cas de retrait, la marge de reculement ainsi définie sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ à la hauteur de façade telle que définie à l’article UB 10, avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies assurant l’éclairage des locaux. ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle. <p>Les abris de jardins d’une surface de plancher inférieure ou égale à 6 m² pourront s’implanter librement.</p> <p>Dans les Zones d’Aménagement Concerté du périmètre de rénovation urbaine : ZAC de l’Etang aux Cygnes, ZAC des Berges de l’Ourcq, ZAC du Parc Chenonceau, la marge de recul des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives de propriété sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m si celle-ci comporte des baies assurant l’éclairage des locaux ✓ à une distance d’au moins 2,50 m lorsque la façade est aveugle. <p>Les règles de prospect définies ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages destinés à la distribution d’électricité.</p>	<p>Précision afin d’éviter tout doute sur les interprétations possibles par rapport aux références prises pour le calcul des marges de recul suite à recours contentieux soulevant une équivoque sur l’interprétation du règlement</p>

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p><u>Définition</u> :</p> <p>La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé. Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière. Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade. Dans le cas d'une toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera calculée depuis le sol naturel jusqu' à la ligne de cassure entre le brisis et le terrasson.</p> <p>La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevée du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souche de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.</p> <p>Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 m ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 m provenant de la division des façades dont la longueur est supérieure à 30 m.</p> <p><u>En secteur UBa</u> :</p> <p>Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables ou attique est limité à 5 (R+4 ou R+3+c ou R+3+attique).</p> <p>Le nombre de niveaux habitables pourra être porté à R+5 pour l'ensemble des constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC « MONTHABOR II » ; pour les îlots de renouvellement urbain du quartier de Beauval ; ainsi que pour les constructions présentant une façade sur l'Avenue Foch.</p>	<p><u>Définition</u> :</p> <p>La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé. Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière. Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade. Dans le cas d'une toiture à la Mansart, la hauteur de façade sera calculée depuis le sol naturel jusqu' à la ligne de cassure entre le brisis et le terrasson.</p> <p>La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevée du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souche de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.</p> <p>Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 m ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 m provenant de la division des façades dont la longueur est supérieure à 30 m.</p> <p><u>En secteur UBa</u> :</p> <p>Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables ou attique est limité à 5 (R+4 ou R+3+c ou R+3+attique).</p> <p>Le nombre de niveaux habitables pourra être porté à R+4+combles ou attique pour l'ensemble des constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC « MONTHABOR II » tel que défini dans le dossier de création approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 février 2007 ; ainsi que pour les constructions présentant une façade sur l'Avenue Foch, et sur l'Avenue de l'Appel du 18 juin 1940</p>	<p>Augmentation des droits à construire en secteur UBa sur les opérations de la ville en corrélation avec le programme de renouvellement urbain</p>

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT	<p><u>2 - Nombre d'emplacements :</u></p> <p>a) <u>Constructions à usage d'habitat</u></p> <p>Il sera réalisé un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher créés.</p> <p>Toutefois, en cas de réhabilitation d'immeubles à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire pour les logements créés dans le volume bâti existant</p> <p>Restant inchangé</p>	<p><u>2 - Nombre d'emplacements :</u></p> <p>a) <u>Constructions à usage d'habitat</u></p> <p>Il sera réalisé un emplacement par tranche de 80 m² de surface de plancher créés.</p> <p>Toutefois, en cas de réhabilitation d'immeubles à usage d'habitation, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour les logements créés dans le volume bâti existant.</p> <p>Restant inchangé</p>	<p>Evolution des règles de stationnement dans les secteurs UA, UB et UC, dans une visée de meilleure adaptation aux besoins des ménages et du fonctionnement des quartiers</p>

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>Dans tous les secteurs :</p> <p>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 dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des terrains issus de la division</p> <p>1 - Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques ou privées et formant une parallèle avec celles-ci, l'implantation des constructions pourra se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété à condition que les façades concernées soient aveugles. • Soit en retrait de ces limites. <p>En cas de retrait, les marges de reculement définies conformément aux dispositions du « 2° » du présent article sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.</p> <p>2 - Au-delà de la bande de 20 mètres telle que définie au « 1° » ci-dessus, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites séparatives de propriété au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la hauteur de façade telle que définie dans l'article UC10 du présent règlement, avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux. • A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire <p>Toutefois, pourront s'implanter sur les limites séparatives de propriété au-delà de la bande des 20 mètres définie ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,00 m • Les aménagements, avec ou sans changement de destination, ou les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>1°- Dans tous les secteurs :</p> <p>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 dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des terrains issus de la division</p> <p>2° - L'implantation sur les limites séparatives de propriété pourra être admise – pour les façades ne comportant pas d'ouvertures assurant l'éclairage des locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les constructions principales dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques ou privées et formant une parallèle avec celui-ci. ✓ Pour les constructions annexes dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension de moins de 20 m² de surface de plancher, de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ✓ Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>3° - Dans tous les autres cas que ceux énumérés au paragraphe 2 ci-dessus, les constructions ou installations autorisées dans le secteur devront observer une marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ A la hauteur de façade telle que définie dans l'article UC10 du présent règlement, avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux ✓ A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres lorsque la façade est aveugle 	<p>Clarification des dispositions des articles AU7 et UC7 suite à différentes remarques de la part du contrôle de légalité notamment dans le courrier du 31 mai 2016 (ci annexé)</p> <p>Par ailleurs, un second courrier de M. le Sous-Préfet en date du 27/07/2016 (ci annexé) enjoint une clarification des dispositions de l'article UC7 afin de lever toute équivoque quant à l'interprétation des dispositions réglementaires</p>

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT	<p><u>2 - Nombre d'emplacements</u></p> <p>a) <u>Constructions à usage d'habitat</u></p> <p>Il sera réalisé un emplacement par tranche de 45 m² de surface de plancher créés.</p> <p>En cas de réhabilitation d'immeubles, il sera exigé une place de stationnement par logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.</p> <p><u>Constructions à usage de logements sociaux</u> : il pourra ne pas être exigé d'emplacements de stationnements dans le cadre d'opérations réalisées sur des îlots desservis par des axes de circulation supportant un réseau de transports en communs suffisant.</p> <p><u>Stationnement des vélos</u> : Chaque opération à vocation d'habitat devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.</p> <p>Restant inchangé</p>	<p><u>2 - Nombre d'emplacements</u></p> <p><u>Dans les secteurs UCa et UCb :</u></p> <p>Il sera réalisé un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher créés.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il ne pourra être exigé plus de deux emplacements de stationnement.</p> <p>En cas de réhabilitation d'immeubles, il sera exigé une place de stationnement par logement supplémentaire créé par rapport à l'existant.</p> <p><u>Constructions à usage de logements sociaux</u> : il pourra ne pas être exigé d'emplacements de stationnements dans le cadre d'opérations réalisées sur des îlots desservis par des axes de circulation supportant un réseau de transports en communs suffisant.</p> <p><u>Stationnement des vélos</u> : Chaque opération à vocation d'habitat devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.</p> <p><u>Dans le secteur UCc :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il sera créé deux emplacements de stationnement sur le terrain de l'opération.</p> <p><u>Stationnement des vélos</u> : Chaque opération à vocation d'habitat devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage</p> <p>Restant inchangé</p>	<p>Evolution des règles de stationnement dans les secteurs UA, UB et UC, dans une visée de meilleure adaptation aux besoins des ménages et du fonctionnement des quartiers</p>
------------------------------	---	--	--

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>1 - Dans tous les secteurs :</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en retrait des limites séparatives • Soit sur une ou plusieurs des limites séparatives <p>En cas d'implantation en limite séparative, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.</p> <p>En cas de retrait, les marges de reculement définies conformément aux dispositions ci-dessous du présent article sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.</p> <p>La marge de reculement est ainsi définie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 m. ✓ lorsque la propriété comporte des limites séparatives en coïncidence avec une autre zone que la zone UX, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale d'au moins 15m de profondeur par rapport à ces limites. Cette marge devra être traitée conformément aux dispositions de l'article UX 13. Cette marge de reculement pourra être ramenée à 10 m dans le cas de construction de logements de gardiennage. Un accès à une voie publique éventuelle pourra y être aménagé à condition qu'il soit unique par établissement et que son emprise n'excède pas 8 mètres de largeur. 	<p>1° - Dans tous les secteurs :</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en retrait des limites séparatives • Soit sur une ou plusieurs des limites séparatives <p>En cas d'implantation en limite séparative, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.</p> <p>En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 m. ✓ lorsque la propriété comporte des limites séparatives en coïncidence avec une autre zone que la zone UX, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale d'au moins 15m de profondeur par rapport à ces limites. Cette marge devra être traitée conformément aux dispositions de l'article UX 13. Cette marge de reculement pourra être ramenée à 10 m dans le cas de construction de logements de gardiennage. Un accès à une voie publique éventuelle pourra y être aménagé à condition qu'il soit unique par établissement et que son emprise n'excède pas 8 mètres de largeur. 	<p>Précision afin d'éviter tout doute sur les interprétations possibles par rapport aux références prises pour le calcul des marges de recul suite à recours contentieux soulevant une équivoque sur l'interprétation du règlement</p>

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété • Soit en retrait des limites séparatives de propriété <p style="background-color: yellow;">En cas de retrait, les marges de reculement définies conformément aux dispositions ci-dessous du présent article sont calculées par rapport à la projection axonométrique et perpendiculaire de la façade du bâtiment au regard de la limite séparative immédiatement opposée.</p> <p>La marge de reculement ainsi définie sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ à la hauteur de façade (cf art.10) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux. ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle. 	<p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété • Soit en retrait des limites séparatives de propriété <p>En cas de retrait, la marge de reculement ainsi définie sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ à la hauteur de façade (cf art.10) avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des locaux. ✓ à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m lorsque la façade est aveugle. 	<p>Précision afin d'éviter tout doute sur les interprétations possibles par rapport aux références prises pour le calcul des marges de recul suite à recours contentieux soulevant une équivoque sur l'interprétation du règlement</p>

Article	Proposition de modification simplifiée du PLU	PLU en vigueur	Commentaire
ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>NON REGLEMENTE</p>	<p>Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 16 mètres.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 8-3), la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra respecter la réglementation de chaque zone du PPRI (article 4-1 du règlement de PPRI)</p> <p>Les règles du présent article (à l'exception de celles relevant du PPRI) pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans le cas d'installations industrielles qui requièrent ponctuellement un dépassement de de la hauteur plafond de 16 mètres, telles que silos, cheminées ou superstructures techniques installées sur la toiture du bâtiment. ✓ Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Suppression de la hauteur maximale pour la zone AUX qui correspond à la ZAC Arpent Videron et à une zone du port autonome de Paris</p> <p>La hauteur sera appréciée en fonction des projets, de leur nature et de l'implantation et en fonction des avis et prescriptions émises dans le cadre notamment de l'AVAP</p>
DEFINITIONS	<p>Accès particulier</p> <p>Pour les terrains ne disposant pas directement d'une façade sur rue, passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.</p>	<p>Accès particulier</p> <p>Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.</p>	<p>Précision de la définition</p>

ANNEXES

Annexe 1 : courrier de Monsieur le Sous-Préfet du 31 mai 2016

Annexe 2 : courrier de Monsieur le Sous-Préfet du 27 juillet 2016

Accusé de réception en préfecture
077-217702844-20170929-17_00422-AU
Date de télétransmission : 10/10/2017
Plan local d'urbanisme Approuvé le 08/04/2004 – Révisé le 21/06/2012 – Projet de Modification Simplifiée