



## Modification n°3 – Enquête publique du 18 novembre au 18 décembre 2013

### Rapport de présentation



Dossier arrêté par  
délibération du Conseil  
Municipal du :

03 mars 2011

Dossier approuvé par  
délibération du Conseil  
Municipal du :

16 novembre 2011

## **Sommaire**

---

### **I – Introduction**

---

### **II – Choix de la procédure**

---

### **III – Présentation et exposé des motifs des changements apportés par la modification**

---

- a- Modification de l'orientation d'aménagement : le Clos d'Ambert
- b- Modification des plans de zonage
- c- Modification du règlement de la zone UB
- d- Ajustements mineurs concernant la rédaction du règlement

## I- Introduction

---

*NB : En application de l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, le présent document complète le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Noisy-le-Grand (PLU) par des éléments de diagnostic, d'analyse et de justification relatifs au terrain concerné et justifie les changements apportés aux prescriptions localisées qui y sont applicables.*

Le Plan Local d'Urbanisme de Noisy le Grand a été approuvé le 16 novembre 2011 par le Conseil Municipal. Par ailleurs il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mai 2012 et d'une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013.

Par ailleurs, le jugement N° 1200460 du Tribunal Administratif de Montreuil, en date du 30 Mai 2013, a annulé la délibération en date du 16 novembre 2011 par laquelle le conseil municipal de la commune de Noisy-le-Grand a approuvé le plan local d'urbanisme, en tant qu'elle porte sur les dispositions des zones N et UL.

La présente modification ne portant pas sur les dispositions relatives aux zones N et UL, l'annulation partielle du PLU de Noisy-le-Grand n'a pas d'incidences sur la présente procédure.

### **La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne la réalisation du projet du Clos d'Ambert, inscrite au sein du Plan Local d'Urbanisme et faisant déjà l'objet d'une orientation particulière.**

La présente modification du PLU a pour objectif une évolution du document afin de permettre la réalisation du projet, qui porte sur un site de 8 hectares. Cette modification doit traduire de manière précise dans le document d'urbanisme les objectifs communaux, notamment en termes de création de logements, d'équipements, d'espaces publics, de commerces, de développement de la mixité sociale et d'aménagement de nouveaux espaces verts, mais également **d'inscription harmonieuse dans le tissu urbain existant.**

Ce projet, porté par la municipalité depuis des années, a conduit à la création de la **ZAC du CLOS D'AMBERT** par le Conseil Municipal en date du 14 mai 2009. Le projet a par ailleurs été inscrit dans le **Plan Local d'Urbanisme** approuvé en Conseil Municipal le 16 novembre 2011 :

- **Le PADD** a défini les contours des formes urbaines et les caractéristiques du programme :

*« L'insertion des nouveaux projets dans leur environnement : Clos d'Ambert, [...] »*

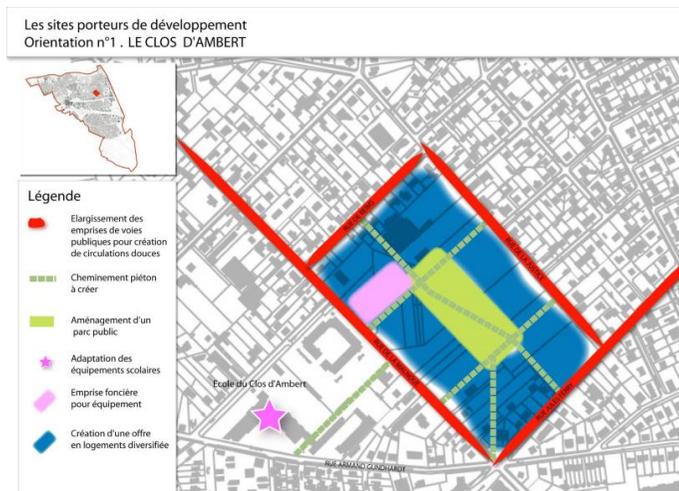
- *la prise en compte de la dimension des îlots et du gabarit des voies*
- *l'encadrement des hauteurs, des emprises, et la qualité d'aménagement du cœur d'îlot... »*

*« Les nouvelles opérations de logements devront prendre en compte les attentes de la population dans leur diversité : petits et grands logements, locatif ou accession, collectifs, groupés ou individuels.*

*Elles devront répondre aux différentes situations : décohabitation des jeunes, évolution de la taille des ménages, familles monoparentales, parcours résidentiels.*

*Pour atteindre les objectifs de mixité sociale, les programmes immobiliers se composeront de logements locatifs, en accession libre ou aidée, la proportion de logements locatifs sociaux se situant aux environs de 30 % . »*

- **Une orientation d'aménagement** a précisé cartographiquement les éléments de projet, la localisation des équipements, les principes de circulation et l'accroche aux quartiers environnants.
- **Le dispositif règlementaire** a instauré un périmètre de constructibilité limitée sur la zone, dans l'attente de la définition fine d'un projet qui réponde aux objectifs de la commune.



Extrait de orientation d'aménagement, PLU approuvé en novembre 2011

Afin de permettre la réalisation du projet, une modification du Plan Local d'Urbanisme s'avère nécessaire pour intégrer les évolutions que le projet a connu depuis la phase de création de la ZAC. La présente modification n'entraîne pas de bouleversement au sein du document d'urbanisme existant. Elle traduit le projet, qui s'est précisé au cours des études tout en respectant les objectifs fixés par la Ville. Les orientations fixées au sein du PADD restent les mêmes.

Pour cela :

**1. L'orientation d'aménagement est précisée :**

- un encadrement plus strict des formes urbaines, notamment à l'interface avec les quartiers pavillonnaires
- une précision de la localisation des espaces publics, commerces et équipements.

**2. Le règlement de la zone UB est complété :** création d'un sous-secteur UBca spécifique au site de projet du Clos d'Ambert et d'un règlement adapté au projet.

**3. Le plan de zonage est ajusté :** création du sous-secteur UBca et mise en place d'un emplacement réservé pour mixité sociale.



Localisation du projet.

**Par ailleurs, la modification permet de procéder ponctuellement à des ajustements mineurs concernant la rédaction du règlement, clarifiant ainsi certaines règles.**

1. Pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, UM une référence à la réglementation concernant les rejets d'eaux pluviales est ajoutée à l'article 4.2.2.
2. Pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, UM une précision sur la définition d'une toiture terrasse végétalisée est ajoutée à l'article 13.2.1.

## II- Choix de la procédure

---

Le choix de la procédure est fixé par le **Code de l'Urbanisme**. Depuis le 1er janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 123-13 et L 123-13-1 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

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

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 123-13-1 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage du PLU.

Par ailleurs, il n'est prévu aucun changement dans le PADD, les limites des zones boisées, naturelles, agricoles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements de zonage n'impactent pas les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

### **III – Présentation et exposé des motifs des changements apportés par la modification**

---

#### **a) Modification de l'orientation d'aménagement n°1 : le Clos d'Ambert**

## AVANT MODIFICATION

Les sites porteurs de développement  
Orientation n°1 . LE CLOS D'AMBERT



## APRES MODIFICATION

Les sites porteurs de développement  
Orientation n°1 . LE CLOS D'AMBERT



## JUSTIFICATION :

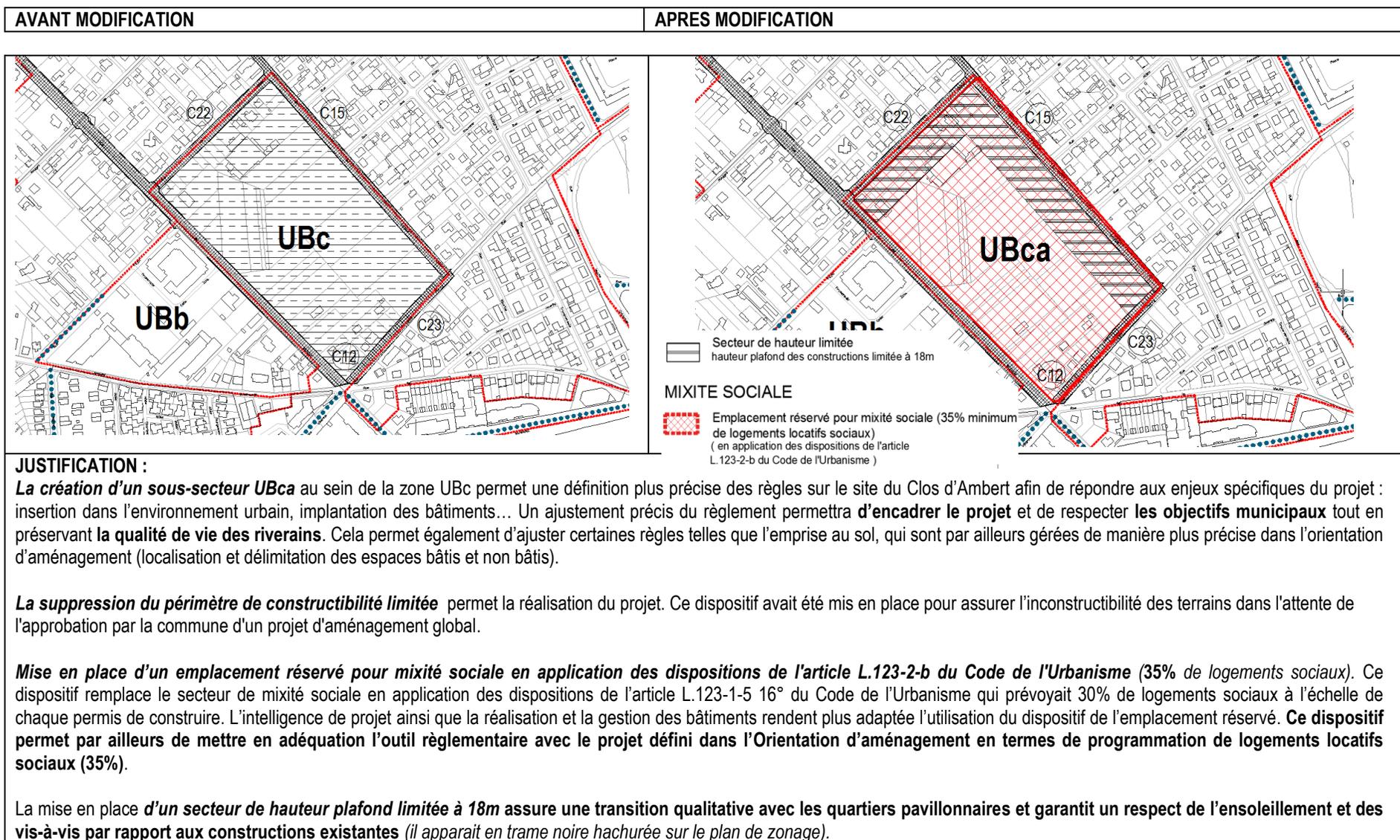
Si les principes généraux de l'orientation d'aménagement restent les mêmes, cette dernière est précisée sur plusieurs points afin de prendre en compte le projet dans sa version nouvelle qui intègre les observations émises par les habitants lors de l'élaboration du PLU, et d'encadrer son insertion dans son environnement urbain en tenant compte des formes et caractéristiques urbaines des quartiers voisins :

- **La programmation et la localisation des équipements** : la création d'un groupe scolaire et d'un équipement petite enfance permettra de mieux répondre aux besoins générés par la création d'une nouvelle offre en logements tout en minimisant les nuisances (déplacements, bruit) pour les quartiers environnants.
- **L'emplacement et la dimension du parc public** : situé en cœur d'îlot, le parc permet une ouverture sur les quartiers environnants afin de profiter à la fois aux futurs habitants du projet et aux habitants des quartiers voisins. La surface minimale du jardin est précisée (7 000m<sup>2</sup> minimum) ainsi que son accroche sur la rue Jules Ferry pour l'ouvrir sur les quartiers avoisinants et participer à leur agrément. La surface dévolue aux espaces verts est sensiblement plus importante que dans l'orientation actuelle.
- **L'accroche à l'environnement urbain limitrophe** : l'orientation d'aménagement tient compte des formes urbaines, principalement pavillonnaires, qui jouxtent le projet, et applique une hauteur limitée et un retrait aux futures constructions implantées le long des rues de la Justice et de Reims, afin d'éviter une transition brutale et de garantir un respect de l'ensoleillement et des vis-à-vis par rapport aux constructions existantes.
- **Le développement d'espaces publics** : l'orientation précise également la localisation d'un parvis public bordé de commerces, qui permettra une amélioration de l'offre en commerces et services pour les habitants du projet, mais également le renforcement de l'offre pour les habitants des quartiers existants, qui bénéficieront d'une nouvelle petite polarité commerciale de proximité. Par ailleurs, afin de limiter l'impact d'une augmentation de la circulation dans le quartier, le carrefour à l'angle des rues Malnoue et J. Ferry fera l'objet d'un traitement particulier.

**b) Modification des plans de zonage :**

- **Modification du plan de zonage Nord (5.1)**
  - Création d'un sous-secteur UBca
  - Suppression du périmètre de constructibilité limitée
  - Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale
  
- **Modification du plan des secteurs de mixité sociale (5.6)**
  - Suppression d'un secteur de mixité sociale

## - Modification du plan de zonage Nord (5.1)

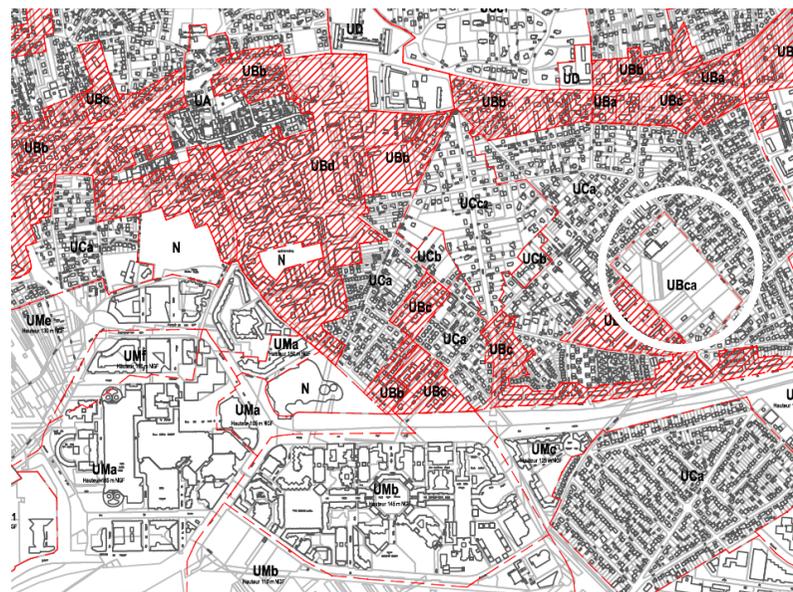
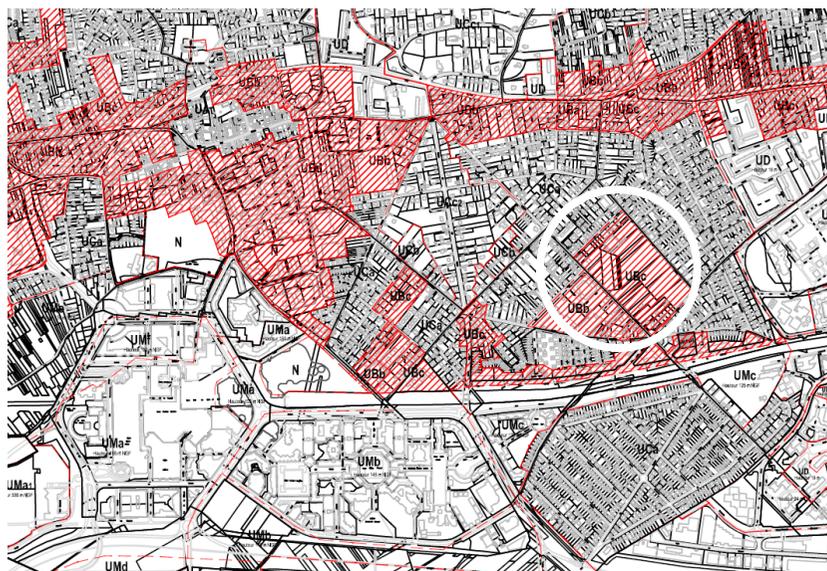


## - Modification du plan des secteurs de mixité sociale (5.6)

Suppression d'un secteur de mixité sociale en application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (30% de logements sociaux pour tout programme à partir de 100 logements). Ce secteur de mixité sociale est remplacé par l'inscription sur le plan de zonage d'un emplacement réservé pour mixité sociale au titre des dispositions de l'article L123-2-b du Code de l'urbanisme comme vu page précédente).

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



### JUSTIFICATION :

La mise en place d'un emplacement réservé pour mixité sociale, mieux adapté au projet, rend inutile la conservation d'un secteur de mixité sociale. **Ce dispositif permet par ailleurs de mettre en adéquation l'outil réglementaire avec le projet défini dans l'orientation d'aménagement en termes de programmation de logements locatifs sociaux (35%).** Cela permet également de définir la mixité sociale à mettre en place à l'échelle de l'opération et non à celle de chaque permis de construire, ce qui facilite le montage et la réalisation des logements sociaux.

## **C) Modification du règlement de la zone UB**

Le règlement de la zone UB est ajusté en intégrant le secteur UBca qui introduit des dispositions particulières adaptées aux particularités du site, du projet et de son environnement.

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
<p><b>Ajustement de l'article 2.5 de la zone UB</b></p>	<p>La zone UB dispose d'un secteur de mixité sociale en application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (30% de logements sociaux pour tout programme à partir de 100 logements). En UBca, ce dispositif est remplacé par un emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme, qui permettra la mise en œuvre des objectifs plus ambitieux de mixité sociale du projet tels qu'ils sont définis dans l'orientation d'aménagement.</p>	<p>Le dispositif de l'article 2.5 de la zone UB est supprimé pour le secteur UBca, afin de faciliter l'application de l'esprit de la règle de mixité sociale pour le projet et d'en renforcer les obligations (35% de logements locatifs sociaux minimum à réaliser).</p>
Pièces concernées	Modification	
<p><b>Règlement</b> : Article 2 de la zone UB</p>	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p><b>2.5</b> En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, toute opération comprenant au moins 100 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U,</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p><b>2.5</b> Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, toute opération comprenant au moins 100 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.</p> <p>Le secteur UBca est couvert par un emplacement réservé au titre des dispositions de l'article L123-2 b) du Code de l'urbanisme instaurant un minimum de 35% de logements locatifs sociaux.</p>

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
Ajustement de l'article 3.1 de la zone UB	Il s'agit de garantir le bon fonctionnement des noues prévues par le projet lors de la création des accès aux différents lots (par exemple privilégier des « ponts » plutôt que des talus pleins pouvant nuire au fonctionnement des noues).	Ajout d'un paragraphe spécifique au secteur UBca afin de garantir le bon fonctionnement des noues en interdisant les accès pouvant interrompre la circulation et l'infiltration des eaux.
Pièces concernées	Modification	
Règlement : Article 3 de la zone UB	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p>3-1 Les accès [...]</p> <p>Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement. Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au-dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p>3-1 Les accès [...]</p> <p>Les débouchés des accès sur voie doivent avoir une pente inférieure ou égale à 5% calculée sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir de l'alignement. Les seuils des portails doivent être au minimum à 10 centimètres au-dessus du fil d'eau du trottoir, afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p><b>Pour le secteur UBca :</b> Afin de ne pas créer de contraintes complémentaires à la gestion des eaux pluviales, les accès franchissant des noues plantées de gestion des eaux pluviales doivent être traités afin de ne pas perturber le fonctionnement de la noue au-dessus de laquelle se fait l'accès collectif.</p>

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
Ajustement de l'article 6.2 de la zone UB	Adaptation de la règle de retrait dans le secteur UBca.	Prise en compte des spécificités d'implantation du projet encadrées par ailleurs dans l'orientation d'aménagement. <b>Il s'agit principalement d'autoriser l'implantation à l'alignement des voies et des emprises publiques.</b> L'élargissement des voies étant prévu dans l'orientation d'aménagement, cette disposition n'implique pas de rapprochement des futurs bâtiments par rapport à l'existant, mais permet d'utiliser au mieux le foncier disponible. Par ailleurs le fait d'autoriser le débordement des saillies jusqu'à l'alignement permet d'envisager des logements plus qualitatifs, avec des espaces extérieurs plus fonctionnels.
Pièces concernées	Modification	
Règlement : Article 6.2 de la zone UB	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p><b>6.2 – Règle générale</b></p> <p>La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies doit être implantée en retrait de l'alignement ou de la limite de fait.</p> <p>La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies, doit être implantée avec un retrait <b>au minimum égal à 2 mètres, au maximum égal à 4 mètres</b>, compté perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise ou à la limite de fait.</p> <p>Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.</p> <p><b>Gestion des saillies</b></p> <p>Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p><b>6.2 – Règle générale</b></p> <p><b>6.2.1 - Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca</b></p> <p>La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies doit être implantée en retrait de l'alignement ou de la limite de fait.</p> <p>La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies, doit être implantée avec un retrait <b>au minimum égal à 2 mètres, au maximum égal à 4 mètres</b>, compté perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise ou à la limite de fait.</p> <p>Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.</p> <p><b>Gestion des saillies</b></p> <p>Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 1,30 mètre, sont autorisées.</p>

	<p>Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,30 mètre et la hauteur de l'ouvrage inférieure ou égale à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.</p>	<p>Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,30 mètre et la hauteur de l'ouvrage inférieure ou égale à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.</p> <p><b>6.2.2 - Pour le secteur UBca</b></p> <p>La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure d'emprises publiques ou de voies, s'implante indifféremment à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être <b>au minimum égal à 2 mètres</b> compté perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise ou à la limite de fait sauf indication contraire au document graphique.</p> <p>En vis-à-vis des rues de Reims et de la Justice, un retrait de deux mètres minimum est obligatoire.</p> <p>Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures sont autorisées jusqu'à l'alignement.</p>
--	---	--

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
<p><b>Ajustement des articles 7.1 et 7.2 de la zone UB</b></p>	<p>Adaptation de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives dans le secteur UBca.</p>	<p>Prise en compte des spécificités du projet encadrés par l'orientation d'aménagement, notamment suppression de la notion de bande de constructibilité principale et secondaire. Cette suppression s'explique par l'organisation du projet autour d'un parc central qui rend <b>inadaptée l'utilisation de principes de bandes de constructibilité</b>. En revanche les règles du 7.2 et 7.3 qui définissent les implantations sur les limites séparatives et les modalités de calcul des retraits s'appliquent au secteur UBca.</p>
Pièces concernées	Modification	
<p><b>Règlement</b> : Article 7.1 et 7.2 de la zone UB</p>	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p><b>7.1 – Modalité d'application de la règle</b></p> <p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de la limite d'emprise, ou à partir de la marge minimum de recul lorsqu'elle est imposée.</p> <p>Les bandes ne sont applicables qu'à partir des emprises et des voies définies à l'article 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de <b>20 mètres</b></li> <li>• la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p><b>7.1 – Modalité d'application de la règle</b></p> <p><b>7.1.1 - Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca</b></p> <p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées à partir de la limite d'emprise, ou à partir de la marge minimum de recul lorsqu'elle est imposée.</p> <p>Les bandes ne sont applicables qu'à partir des emprises et des voies définies à l'article 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de <b>20 mètres</b></li> <li>• la bande de constructibilité secondaire s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans une bande de constructibilité principale.</li> </ul> <p><b>7.1.2 - Pour le secteur UBca</b></p> <p>Il n'est pas fixé de bande de constructibilité. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies au 7.2.</p>

	<p><b>7.2 - Règles d'implantation</b></p> <p>Sauf indication portée au plan de zonage par un liseré le long des voies, les constructions ou parties de construction s'implantent :</p> <p>soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;</p> <p>soit en retrait des limites séparatives.</p> <p>Dans le cas d'une implantation de la construction ou d'une partie de la construction en retrait des limites séparatives les dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après doivent être respectées.</p> <p><b>Dispositions particulières dans la bande de constructibilité principale</b></p>	<p><b>7.2 - Règles d'implantation</b></p> <p>Sauf indication portée au plan de zonage par un liseré le long des voies, les constructions ou parties de construction s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;</li> <li>- soit en retrait des limites séparatives.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une implantation de la construction ou d'une partie de la construction en retrait des limites séparatives les dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après doivent être respectées.</p> <p><b>Dispositions particulières dans la bande de constructibilité principale pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca</b></p>
--	---	--

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
Ajustement de l'article 9.1 de la zone UB	Ajout d'une réglementation particulière sur le secteur UBca.	L'emprise au sol, encadrée par l'orientation d'aménagement, n'est pas réglementée dans le secteur UBca. L'orientation d'aménagement définissant la localisation des espaces bâtis, et garantissant la réalisation du parc, des espaces publics et des voies, le règlement peut donc introduire une souplesse dans la définition de la règle d'emprise au sein de chaque terrain privé.
Pièces concernées	Modification	
Règlement : Article 9.1 de la zone UB	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p><b>1 – Dans la bande de constructibilité principale</b> L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p> <p><b>2 – Dans la bande de constructibilité secondaire</b> Dans la bande de constructibilité secondaire, telle qu'elle est définie à l'article 7, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à <b>60%</b> de la superficie du terrain localisée dans la bande de constructibilité secondaire.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p><b>9.1.1 – Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca</b></p> <p><b>1 – Dans la bande de constructibilité principale</b> L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p> <p><b>2 – Dans la bande de constructibilité secondaire</b> Dans la bande de constructibilité secondaire, telle qu'elle est définie à l'article 7, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie du terrain localisée dans la bande de constructibilité secondaire.</p> <p><b>9.1.2 – Pour le secteur UBca</b> L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p>

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
Ajustement de l'article 10 de la zone UB	Intégration d'une réglementation spécifique pour le secteur UBca	<p>La hauteur est limitée à 21m afin de permettre la réalisation du projet. Cependant sur les franges <b>en limite avec les quartiers pavillonnaires, la hauteur plafond est limitée à 18 m. Le secteur concerné est délimité sur le document graphique.</b></p> <p>Par ailleurs, afin <b>de garantir le développement d'une offre commerciale</b>, la hauteur maximum autorisée est surélevée d'un mètre en cas de réalisation de locaux commerciaux et/ou d'équipements en rez-de-chaussée, afin de permettre la réalisation d'une hauteur sous plafond nécessaire à une activité commerciale recevant du public.</p>
Pièces concernées	Modification	
Règlement : Article 10.1, 10.2 et 10.3 de la zone UB	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p>10.1 Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale [...]</p> <p>10.2 – Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire</p> <p>10.2.1 – Définition</p> <p>La règle de hauteur des constructions est définie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur maximale des constructions ;</li> <li>- un gabarit pour les constructions implantées en limite séparative.</li> </ul> <p>Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p>10.1 – <b>Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca</b> hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale [...]</p> <p>10.2 – <b>Pour l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBca</b> hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire</p> <p>10.2.1 – Définition</p> <p>La règle de hauteur des constructions est définie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une hauteur maximale des constructions ;</li> <li>- un gabarit pour les constructions implantées en limite séparative.</li> </ul> <p>Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.</p>

	<p>10.2.2 - Hauteur plafond des constructions (hauteur totale de la construction)</p> <p>La hauteur se mesure en tout point de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à compter du niveau du terrain existant avant travaux ;</li> <li>- jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère.</li> </ul> <p>Lorsque le terrain a une déclivité supérieure à 7,5%, au niveau de l'emprise au sol de la construction, une tolérance de 1 mètre est admise.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p style="text-align: center;">10.2.3 - Gabarit des constructions en limite séparative</p> <p>Lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, elle doit s'inscrire dans un gabarit ainsi défini :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une verticale de 3 mètres de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative.</li> <li>- un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.</li> <li>- un plan horizontal fixé à 9 mètres par rapport au terrain naturel</li> </ul>	<p>10.2.2 - Hauteur plafond des constructions (hauteur totale de la construction)</p> <p>La hauteur se mesure en tout point de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à compter du niveau du terrain existant avant travaux ;</li> <li>- jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère.</li> </ul> <p>Lorsque le terrain a une déclivité supérieure à 7,5%, au niveau de l'emprise au sol de la construction, une tolérance de 1 mètre est admise.</p> <p>La hauteur <b>plafond</b> des constructions est limitée à 9 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p style="text-align: center;">10.2.3 - Gabarit des constructions en limite séparative</p> <p>Lorsqu'une construction ou partie de construction est édifiée sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, elle doit s'inscrire dans un gabarit ainsi défini :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une verticale de 3 mètres de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative.</li> <li>- un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.</li> <li>- un plan horizontal fixé à 9 mètres par rapport au terrain naturel.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>10.3 – Pour le secteur UBca</b> <b>Hauteur plafond des constructions</b></p> <p>La hauteur plafond des constructions ne peut excéder 21 mètres sous réserve de respecter les dispositions fixées par l'orientation d'aménagement.</p> <p>En cas de présence de commerces et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée, la hauteur plafond autorisée est portée à 22 mètres.</p> <p>A l'intérieur du secteur de hauteur délimité au plan de zonage en vis-à-vis des rues de la Justice et des Reims, la hauteur plafond des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise, peuvent dépasser la hauteur plafond dans une limite de 2 mètres à condition qu'ils soient implantés en retrait des voies d'une distance d'au moins 3 mètres.</p>
--	---	--

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
Ajustement de l'article 14 de la zone UB	Intégration du secteur UBca	Il est précisé que le COS n'est pas réglementé pour le secteur UBca. Cette disposition <b>n'entraîne aucune modification réglementaire</b> puisque précédemment le secteur était déjà identifié dans un secteur (UBc) sans COS.
Pièces concernées	Modification	
Règlement : Article 14 de la zone UB	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p>14.1 – Secteurs UBa, UBc, UBd et UBe</p> <p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 3 à 13 du règlement.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p>14.1 – Secteurs UBa, UBc, <b>UBca</b>, UBd et UBe</p> <p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 3 à 13 du règlement.</p>

#### **d) Ajustements mineurs concernant la rédaction du règlement**

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
Ajustement de l'article 4.2.2 des zones UA, UB, UC, UD, UE et UM	Précision de la règle sur les rejets d'eaux pluviales	Référence à la réglementation en vigueur concernant les rejets. Cette précision permet de rectifier une erreur de rédaction qui avait pour conséquence l'interdiction de tout rejet supplémentaire dans les réseaux, et pouvait se révéler être un obstacle à la réalisation de tout projet de construction.
Pièces concernées	Modification	
Règlement : article 4.2.2 des zones UA, UB, UC, UD, UE et UM	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p><b>4.2-2 Eaux Pluviales</b></p> <p>Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.</p> <p>Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p><b>4.2-2 Eaux Pluviales</b></p> <p>Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux <b>conformément à la réglementation en vigueur</b>. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Dans un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.</p> <p>Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.</p>

Intitulé	Objet de la modification	Nature et justification de la modification
<b>Ajustement de l'article 13.2.1 des zones UA, UB, UC, UD, UE et UM</b>	Précision de la définition d'une toiture terrasse végétalisée.	Cela permet d'encadrer précisément la nature des toitures terrasses végétalisées, et <b>d'éviter la mise en œuvre de dispositifs peu qualitatifs</b> dans l'optique de répondre aux exigences de la réglementation en termes de réalisation d'espaces de pleine terre.
Pièces concernées	Modification	
<b>Règlement : Article 13.2.1 des zones UA, UB, UC, UD, UE et UM</b>	<p style="text-align: center;"><b>Avant :</b></p> <p><b>13-2 Obligations de planter</b></p> <p><b>13-2-1 Espaces végétalisés :</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :</p> <p>60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.</p> <p>Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :</p> <p>Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : 1 m<sup>2</sup> = 0,8 m<sup>2</sup> de pleine terre.</p> <p>Toiture terrasse végétalisée : 2m<sup>2</sup> = 1m<sup>2</sup> de pleine terre.</p> <p>Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.</p> <p>Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après :</b></p> <p><b>13-2 Obligations de planter</b></p> <p><b>13-2-1 Espaces végétalisés :</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :</p> <p>60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre.</p> <p>Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre aux obligations de pleine terre en respectant les ratios suivants :</p> <p>Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : 1 m<sup>2</sup> = 0,8 m<sup>2</sup> de pleine terre</p> <p>Toiture terrasse végétalisée : 2 m<sup>2</sup> = 1 m<sup>2</sup> de pleine terre.</p> <p><b>Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,15 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.</b></p> <p>Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.</p> <p>Un arbre (plus de 7 mètres à l'état adulte) est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.</p>

