



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Villemomble

---

PIÈCE n°1.5

RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Justification des Orientations d'Aménagement et  
des dispositifs réglementaires*

---





# SOMMAIRE

<b>PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>0</b>
<b>COMMUNE DE VILLEMOMBLE.....</b>	<b>0</b>
<b>PIECE N°1 .....</b>	<b>0</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</b>	<b>5</b>
<b>L'OAP CENTRE-VILLE.....</b>	<b>5</b>
<b>L'OAP CONTINUITÉS DOUCES ET ÉCOLOGIQUES .....</b>	<b>5</b>
LES CONTINUITÉS DOUCES.....	5
LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES .....	6
<b>L'OAP SECTEUR DE LA GARENNE.....</b>	<b>7</b>
<b>LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES .....</b>	<b>8</b>
<b>LA ZONE UA .....</b>	<b>8</b>
<b>LA ZONE UB .....</b>	<b>9</b>
<b>LA ZONE UC .....</b>	<b>9</b>
<b>LA ZONE UD .....</b>	<b>10</b>
<b>LA ZONE UE.....</b>	<b>10</b>
<b>LA ZONE UI .....</b>	<b>10</b>
<b>LA ZONE UV .....</b>	<b>11</b>
<b>LA ZONE N .....</b>	<b>11</b>
<b>LA ZONE UY.....</b>	<b>12</b>
<b>LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÉGLEMENT .....</b>	<b>12</b>
<b>LES DÉROGATIONS RELATIVES AUX CINASPIC (CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF).....</b>	<b>12</b>
<b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2) .....</b>	<b>12</b>
<b>LES RÈGLES RELATIVES À LA VOIRIE ET AUX ACCÈS DES UNITÉS FONCIÈRES (ARTICLE 3) .....</b>	<b>13</b>
<b>LES RÈGLES RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (ARTICLE 4) .....</b>	<b>13</b>
LES EAUX PLUVIALES .....	13
LES EAUX USÉES .....	13
RÉSEAUX DIVERS.....	13
LES DÉCHETS .....	13
ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION .....	14
<b>L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 6 À 8) .....</b>	<b>14</b>
L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE 6) .....	14
L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (ARTICLE 7) .....	14
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES (ARTICLE 8) .....	15
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	15



LES AMÉNAGEMENTS EN FAVEUR DE LA SALUBRITÉ ET DE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS.....	15
L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9).....	15
<b>LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10).....</b>	<b>16</b>
<b>LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL (ARTICLE 11) .....</b>	<b>16</b>
<b>LA GESTION DU STATIONNEMENT (ARTICLE 12) .....</b>	<b>17</b>
<b>LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (ARTICLE 13).....</b>	<b>17</b>
<b>PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (ARTICLE 15) .....</b>	<b>18</b>
<b><u>LES RÈGLES DÉCOULANT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>LA PROTECTION DES ESPACES VERTS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 .....</b>	<b>18</b>
<b>L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>18</b>
<b>LA PROTECTION DES LINÉAIRES D'ARTISANAT ET DE COMMERCE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III ° .....</b>	<b>19</b>
<b>LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS BÂTIS OU NON BÂTIS DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>19</b>
<b>LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....</b>	<b>19</b>
<b><u>L'ADÉQUATION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OBJECTIFS DU PADD.....</u></b>	<b><u>20</u></b>



## INTRODUCTION

---

L'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme énonce entre autre que *«les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements»*

L'article L.151-8 du Code de l'urbanisme énonce que *« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, qui couvrent l'intégralité du territoire communal, sont donc établis en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La définition des zones est indissociable de l'écriture du règlement. Constitutives du volet réglementaire du PLU, elles doivent contribuer à atteindre les objectifs du PADD. Ainsi, elles accompagnent l'évolution de la ville, pour tendre vers une amélioration de la qualité résidentielle et une excellence environnementale des constructions et aménagements. Ces préoccupations forment le socle de l'élaboration des documents réglementaires.

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.



## LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Le PLU compte deux OAP

- OAP Centre-ville établie sur un secteur
- OAP Continuités douces et écologiques couvrant l'ensemble du territoire communal

Ces deux OAP ont été élaborées afin de définir des principes d'aménagement en cohérence avec les objectifs du PADD

### L'OAP Centre-ville

---

L'OAP répond aux besoins d'évolution du centre-ville pour pallier les dysfonctionnements identifiés, à savoir un manque de lisibilité des espaces, des commerces peu attractifs, des déplacements doux difficiles.

Elle permet également d'anticiper l'inscription de la nouvelle gare de la ligne 11. En accompagnement de l'amélioration de l'offre de transports en commun, la requalification du centre-ville est nécessaire pour créer une centralité vivante, mixte et accessible.

Face à ces enjeux, la réalisation d'une OAP est justifiée par :

- La volonté de créer une centralité apaisée facilitant l'intermodalité en travaillant sur les circulations douces et la place du stationnement
- La volonté de conforter les commerces existants et de les rendre plus attractifs
- La qualification et la formalisation d'une nouvelle trame d'espaces publics

L'OAP marque les liens qui devront être créés entre les deux gares du centre-ville et elle définit les modalités d'insertion de la gare 11 pour en faire un atout du territoire autant à travers l'offre de transport qu'elle apporte que dans la requalification des espaces qui peut l'accompagner.

### L'OAP Continuités douces et écologiques

---

Il a été établi dans le diagnostic une architecture de la ville multipolaire, avec des axes structurants est-ouest qui créent des continuités mais qui engendrent également des ruptures. Face à cette situation, l'enjeu est de conforter des liens et de faciliter les déplacements entre les points attractifs du territoire.

#### *Les continuités douces*

L'OAP facilite la lecture des déplacements sur le territoire mais également tend à dépasser les coupures.

Enfin, il a été fait état de l'importance de la trame verte et bleue qui s'étend à l'intérieur et à l'extérieur de la ville. La richesse en termes de biodiversité du territoire, l'importance prégnante de l'écologie dans l'aménagement du territoire depuis le Grenelle II et les orientations du SDRIF font du développement de la trame verte et bleue et des continuités « vertes » un enjeu majeur pour le territoire.

Ainsi, l'OAP flux et continuités a pour objectif de répondre à ces enjeux et d'améliorer les liens entre les territoires de la ville pour aboutir à une ville plus mobile, plus verte et plus agréable.



Les continuités vertes sont à la fois support de la trame verte mais également support des déplacements afin d'une part de relier les parcs pour permettre une promenade à travers la ville et d'autre part de rendre agréable les déplacements.

Plusieurs axes sont développés :

- L'inscription de liaisons vélos là où un déficit a été identifié. Une continuité est présente dans les quartiers pavillonnaires pour relier le nord du territoire et le tramway à la RD 302. Ce maillage nord sud sera complété par un aménagement pour les modes doux sur la centralité avec un axe identifié pour les vélos sur l'avenue du Raincy et un espace partagé sur l'avenue Gallieni,
- Les déplacements vélos sont aussi identifiés le long de la ligne T 4 où des aménagements sont déjà présents et peuvent porter la qualification de cette voie en boulevard urbain,
- Le dépassement de la coupure constituée par la RD 302. La RD 302 est une véritable coupure qui pénalise les déplacements nord sud. Des principes de franchissements sont identifiés et renforcés au droit de la future gare de la ligne 11 pour relier le sud de la commune au centre-ville. Ces franchissements vont également venir sécuriser les accès aux équipements sur la partie est de la voie.
- L'inscription d'une trame verte entre les parcs, support de déplacements doux, doit faciliter la lecture du territoire et identifier un cheminement privilégié pour relier les espaces de convivialité entre eux.

### *Les continuités écologiques*

La trame des espaces verts est constituée de plusieurs éléments qui jouent un rôle dans l'affirmation des continuités.

La caractéristique très pavillonnaire du tissu de la commune confère aux jardins pavillonnaires nombreux une place importante. L'OAP programme leur préservation qui est, par la suite retraduite dans le règlement notamment à travers la mise en place d'une bande de constructibilité préservant les fonds de parcelle.

Les espaces résiduels des infrastructures ferroviaires sont également mis en avant et participent au développement de la biodiversité. Ils sont, à travers cette OAP, identifiés pour que leur caractère reste naturel et conforte des perspectives ouvertes vertes et végétalisées. La traduction réglementaire n'est pas présente pour ne pas nuire à l'entretien de ces espaces et au bon fonctionnement des transports ferrés.

Les alignements d'arbres sont également un élément important du patrimoine paysager de la ville. Ils participent aux continuités écologiques mais rendent aussi les déplacements doux plus agréables. Leur identification marque un principe de conservation sans pour autant empêcher leur entretien ou rendre plus difficile leur suppression pour des motifs de salubrité.

Les parcs existants sont identifiés et sont reliés entre eux pour conforter une trame verte. Cette trame est renforcée par l'inscription des friches de l'A103 au sud du territoire comme un espace vert à créer.

L'urbanisation de l'ancien site de carrière aux abords du parc de la Garenne permettra l'intégration de la nature dans l'espace urbanisé en conservant un caractère végétal important avec l'inscription d'une obligation de pleine terre forte.



## L'OAP Secteur de la Garenne

---

L'OAP répond à un besoin de clarification des fonctions de ce secteur en friche, non accessible à la population car présentant un risque lié à son usage passé pour l'exploitation de carrières.

Par ailleurs le parc de la Garenne, limitrophe à cette zone étant indiqué au SDRIF comme espace vert d'intérêt régional, l'OAP vise la mise en adéquation avec cette disposition.

Enfin l'évolution de la commune nécessite la création d'un groupe scolaire, dont l'emprise nécessite un espace suffisant. La commune étant déjà fortement urbanisée rare sont ces espaces. Ce secteur, dont les sols sont potentiellement pollués et instables, est privilégié dans la mesure où un projet d'aménagement permettra également de pallier aux risques présents sur ces sols.

L'objectif de l'OAP vise à proposer un développement cohérent et équilibré de ce secteur permettant :

- d'agrandir la surface de loisirs et de détente offerte aux habitants au sein de leur commune
- de localiser l'emplacement approprié à la création du groupe scolaire
- de proposer un développement de logement intégré au site, dans un souci d'intégration environnementale





## LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

---

En vertu de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.* ».

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones, et éventuellement en secteurs et sous-secteurs.

Sur chaque zone s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques (définies par le règlement du PLU) opposables à tous les projets de construction, de travaux ou d'aménagement. Le plan local d'urbanisme de Villemomble découpe le territoire communal en plusieurs zones urbaines distinctes.

Il n'y a pas, en revanche, sur le territoire communal, de zones à urbaniser, de zones naturelles et de zones agricoles.

Les spécificités de certains quartiers ou de certains projets de la commune sont restituées par une déclinaison en secteurs. Les secteurs portent le même nom que la zone dont ils sont issus, auquel s'adjoint une lettre supplémentaire ou un complément d'appellation.

Sur la zone UA, la nécessité de mettre en place des règles très spécifiques a justifié l'identification, sur un document graphique, d'un secteur où s'appliquent des dispositions de gabarit spécifiques.

L'objectif de l'élaboration du PLU a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage cohérent, identifiant les secteurs où les droits à construire sont importants et les secteurs où les caractéristiques du tissu ne permettent pas une grande densité.

### La zone UA

---

La zone UA correspond aux centralités du territoire ayant vocation à se densifier. Les secteurs de la zone UA sont situés autour des gares actuelles et à venir. La zone englobe l'ensemble du centre-ville s'étendant depuis la gare du Raincy Villemomble à la RD 302 incluant les abords du château où sera située la gare de la ligne 11 du réseau de transport du Grand Paris Express. La vocation centrale de ces espaces et leur accessibilité renforcée en font des territoires propices pour porter le développement de la commune et renforcer son attractivité. Cette zone est identifiée dans le PADD comme la centralité à intensifier.

Les abords de la gare de Gagny qui ont également vocation à porter le développement de la ville avec une intensification élargissant l'offre commerciale et introduisant ainsi une plus grande mixité. Ce secteur est reconnu comme étant une polarité secondaire qui doit s'ancrer dans le territoire avec un développement plus mixte.

La zone UA est une zone mixte où est autorisée une grande diversité d'affectation de constructions hormis les constructions à destination d'industrie, les constructions agricoles et les entrepôts de plus de 200 m<sup>2</sup> pour ne pas provoquer de nuisances et ne pas mobiliser, pour de l'entreposage, du foncier nécessaire à la production de logements sur des secteurs stratégiques.

La zone UA s'étend, enfin, sur la RD 302 où la requalification s'effectue à travers une constructibilité importante sur les abords de la voie où un tissu hétéroclite est implanté. La réglementation de la zone UA permet de faire évoluer ce tissu pour retrouver une qualité urbaine et une homogénéité.

Su l'ensemble de la zone, la recherche d'un front urbain au droit des voies principales est souhaitée. Cette disposition doit permettre la requalification de la RD 302, la constitution de voies commerçantes sur les artères principales. Pour ce faire, le règlement permet une emprise au sol à 100% sur une bande de 20 mètres à partir de l'alignement.



Des linéaires de protection du commerce sur les voies principales du centre-ville (Avenue Outrebon et Avenue du Raincy) sont inscrits pour pérenniser et renforcer le commerce existant.

Deux secteurs sont définis. Le secteur UAa qui s'étend sur la quasi globalité de la zone qui permet une hauteur maximale à 18 mètres et le secteur UAb qui permet des hauteurs plus importantes plafonnées à 22 mètres et correspondant aux constructions collectives existantes sur la RD 302. Sur ce secteur la densification verticale justifie une surface plantée plus forte définie à 20 %. Elle est portée à 15 % sur le secteur UAa.

Afin de rééquilibrer l'offre de logement, il est prévu des quotas minimum de logements sociaux et de grands logements.

Un secteur en zone UAa bénéficie de dérogation pour préserver la forme urbaine existante qui est une forme pavillonnaire dont les caractéristiques donnent une identité à ce secteur et marque un espace de respiration dans le cœur de ville.

## La zone UB

---

La zone UB est une zone à dominante résidentielle qui facilite les évolutions sur les grands axes qui ont entamés leurs mutations et sur les franges des espaces de centralités.

Cette zone permet une transition douce entre les quartiers pavillonnaires et les secteurs de centralité.

Elle s'étend sur les abords du boulevard d'Aulnay et de la RD 302 qui ne sont pas inscrits en zone UA, à l'ouest de l'avenue du Raincy, aux abords des voies ferrées support du RER E et des lignes à grande vitesse et enfin sur des poches au cœur du pavillonnaire où une évolution vers du petit collectif est déjà amorcée.

De la même manière qu'en zone UA, la vocation de cette zone est mixte. L'ensemble des destinations de constructions hormis les constructions agricoles est ainsi autorisé, les constructions à destination d'industrie et les entrepôts de plus de 200m<sup>2</sup>.

Deux secteurs sont définis :

- un secteur UBa qui se situe aux abords des voies structurantes et permet la constitution d'un front urbain avec une implantation possible des constructions à l'alignement et une hauteur plus importante.
- Un secteur UBb, qui a vocation à constituer un espace de transition entre les secteurs pavillonnaires et les secteurs plus denses et mixtes. Ce secteur permet l'inscription de petits collectifs.

L'emprise au sol est répartie sur l'ensemble de la parcelle et fixée à 60 % sur le secteur Uba et 50 % sur le secteur UBb. Cette emprise au sol importante permet de développer ces secteurs à travers une densification horizontale. La possibilité de densifier horizontalement doit s'accompagner d'espaces de respiration. Ces espaces sont obtenus par l'inscription, à l'article 7, de la possibilité d'une implantation de limite en limite uniquement si la largeur de la parcelle est inférieure à 12 mètres. Cette disposition permet de garantir des percées entre les constructions et ainsi conforter des vues vers les fonds de parcelles et les cœurs d'îlots verts.

Les hauteurs sont également différentes suivant le secteur pour permettre l'implantation de constructions sur 5 niveaux en UBa et 4 niveaux en UBb.

En parallèle, la surface plantée est définie à hauteur de 30 % de la surface de la parcelle.

## La zone UC

---

La zone UC correspond aux secteurs de grands collectifs de la commune. Elle s'étend sur le secteur du PRU à l'ouest de la commune sur le quartier des Marnaudes, sur les collectifs au sud de la RD 302 dans la prolongation du centre-ville, ainsi que sur les ensembles au sud est de la commune en bordure de la commune de Neuilly-Plaisance.



Le règlement permet de maintenir une vocation résidentielle tout en réduisant l'échelle des constructions avec des hauteurs moindres. Les hauteurs sont en effet plafonnées à 22 mètres. Il favorise le paysagement et la végétalisation de ces quartiers à travers l'inscription d'une surface importante d'espaces verts portée à 40 % de la surface totale de la parcelle. Cette disposition permet la valorisation des nombreux espaces libres en pied d'immeubles dont l'inconstructibilité est également garantie avec une emprise au sol limitée à 50%.

Le règlement permet d'accompagner les démarches de valorisation des quartiers en rendant possible les résidentialisations, les opérations de renouvellement urbain et la diversification des activités.

## La zone UD

---

La zone UD correspond au tissu pavillonnaire. La réglementation de cette zone permet une préservation des formes urbaines traditionnelles du pavillonnaire existant et également la préservation des fonds de jardins et des cœurs d'îlots verts.

La destination de cette zone est résidentielle. Ainsi ne sont pas autorisés l'artisanat, les bureaux, commerces, entrepôts, constructions à destination agricole. Les commerces peuvent toutefois s'étendre pour poursuivre leurs activités dans des conditions optimales.

Le règlement garanti une forme urbaine pavillonnaire en autorisant une hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faitage afin de permettre la construction de 3 niveaux sous la forme R+1+Combles. Le tissu pavillonnaire justifie également une emprise au sol faible, fixée à 40%

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voie pour favoriser les fronts de jardins plantés et préserver une ambiance paisible et végétale depuis l'espace public.

Les constructions peuvent être mitoyennes afin de favoriser la densification horizontale mais également pour ne pas bloquer trop fortement la constructibilité de parcelles contraintes par une faible largeur. Cette disposition est nuancée lorsque les parcelles, à l'inverse, sont larges. En effet, les façades sur rue ne doivent pas dépasser 15 m.

Plusieurs dispositions sont inscrites pour préserver les fonds de jardins et la végétalisation des cœurs d'îlots. Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur. Au-delà ne sont autorisées que les annexes. Par ailleurs, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. Le développement de la biodiversité à travers les jardins privés qui participent à la valorisation de la trame verte et bleue est mis en avant dans l'OAP Continuités écologiques continuités douces mais se traduit aussi avec une forte obligation de pleine terre, établie à 40 %.

## La zone UE

---

La zone UE correspond au secteur des anciennes carrières où l'implantation de logements est rendue possible par le nouveau PLU. Cet espace en lien avec le parc de la Garenne est un espace dont la vocation est également écologique et conviviale. L'objectif du règlement est un cadre de vie de qualité pour les riverains en garantissant une forte végétalisation des espaces libres et en limitant l'emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol est donc limitée à 40 %, les constructions sont implantées en milieu de parcelles et non sur les limites pour garantir un maximum d'ensoleillement avec de larges espaces entre les constructions. La surface plantée est établie à 50 % de la parcelle avec un minimum de 30 % de pleine terre.

Les formes urbaines prédéfinies correspondent à du petit collectif avec une hauteur limitée à 15 m.

## La zone UI

---

La zone UI est une zone à vocation économique. Elle s'étend sur les secteurs d'activité de la commune où la dimension économique est majoritaire. Deux secteurs de la commune sont distingués. D'une part la zone



d'activité du plateau d'Avron et d'autre part les abords de la voie ferrée à l'est de la commune sur l'avenue de la station. L'ambition est de maintenir cette destination pour conserver des pôles d'emplois.

Ainsi, sur cette zone, l'habitat n'est pas autorisé sauf pour le gardiennage ou pour la réhabilitation de l'existant.

Les règles d'implantation ainsi que les règles d'emprise au sol sont peu strictes pour permettre la densification de cet espace. Cette densification peut également être verticale. L'ambition est une requalification de la zone et une diversification des activités notamment avec l'implantation de plus de tertiaire.

La requalification de cette zone s'effectue par la végétalisation des clôtures et l'implantation de pleine terre qui est portée à 15% de la surface de la parcelle.

## La zone UV

---

Cette zone correspond à des sites pourvus d'espaces verts qu'il convient de protéger comme composante de la trame verte de la commune.

Elle englobe des équipements de culte, le cimetière, et des espaces publics végétalisés.

Tout en gardant une vraie dimension paysagère et en valorisant leur potentiel de biodiversité, il est admis sur ces espaces la réalisation de bâti à destinations d'équipements ou d'habitation visant à améliorer leurs usages et/ou nécessaire à leur gardiennage et à faciliter leurs pratiques.

Pour répondre à l'ambition de préservation de ces espaces, l'emprise au sol est limitée à 10%. Les règles d'implantation strictes sont assouplies pour les locaux dont la fonction nécessite une implantation à proximité de la voie.

Le stationnement doit se limiter strictement aux besoins du site.

L'article 13 sur les espaces libres et les plantations n'est pas réglementé mais la protection du caractère paysager des espaces verts de qualité se traduit à travers l'inscription graphique d'espaces paysagers protégés.

## La zone N

---

Cette zone correspond à des sites naturels et paysagers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages ou de la sensibilité écologique du milieu.

Elle englobe des espaces verts urbains aménagés, des structures récréatives existantes ou futures.

Ces sites doivent être fortement protégés de toute urbanisation. Il est toutefois admis sur ces espaces des aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme, et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Pour répondre à l'ambition de préservation de ces espaces, l'emprise au sol est limitée à 5%. Les bâtis pouvant être implantés sont limités pour répondre aux besoins liés à la fonction du site. Une attention stricte est portée à toute intervention sur ce secteur, passant par un encadrement dans la mise en œuvre des voies et cheminement. De même, les règles d'implantation strictes sont assouplies pour les locaux dont la fonction nécessite une implantation à proximité de la voie.

Le stationnement doit se limiter strictement aux besoins du site.

L'article 13 sur les espaces libres et les plantations n'est pas réglementé mais la protection du caractère paysager des espaces verts de qualité se traduit à travers l'inscription graphique d'espaces paysagers protégés.

## La zone UY

---

La zone UY s'étend sur les infrastructures ferroviaires de la commune. Elle permet la construction des installations nécessaires à l'implantation des réseaux de transports en commun. Cette zone n'a pas vocation à accueillir des constructions, à part les constructions nécessaires à l'entretien et à la logistique du fonctionnement des voies.

La réglementation applicable sur cette zone permet l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages et l'évolution à la marge des constructions annexes facilitant l'exploitation de ces ouvrages.

## LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÉGLEMENT

---

Comme la définition des zones, l'écriture du règlement participe à la mise en œuvre des orientations du PADD. Aussi, le règlement est expliqué en articulation avec les orientations du PADD et par rapport au document d'urbanisme applicable antérieurement.

### Les dérogations relatives aux CINASPIC (Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

---

Le règlement permet aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), de déroger à certaines des règles qui y sont posées, notamment aux règles d'implantations (articles 6, 7 et 8) et aux règles d'emprise au sol (article 9).

Sur l'ensemble des zones résidentielles et mixtes, l'implantation de bâtiments sur une même parcelle et l'emprise au sol des constructions ne sont pas réglementées pour les CINASPIC. Ces dispositions sont destinées à faciliter leur implantation.

### Les occupations et utilisations des sols (articles 1 et 2)

---

L'article 1 des règlements de zones précise les occupations et utilisations du sol interdites. Toute occupation et utilisation du sol qui ne serait pas interdite est *de facto* autorisée, sauf à être soumise à des conditions particulières fixées à l'article 2. Présentant certaines différences d'une zone à l'autre, certaines occupations et utilisations sont interdites sur l'ensemble des zones compte tenu des nuisances qu'elles occasionnent. Sont notamment interdits en zones urbaines l'ouverture et l'exploitation de carrières, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux, les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs.

Ces deux articles permettent aussi le cas échéant d'assurer la mixité des fonctions actives et résidentielles. En ce sens, ils répondent à la volonté du PADD de créer des zones mixtes sur les territoires de projets ou de préserver les espaces résidentiels pavillonnaires de l'implantation d'activités économique.

Sur les zones mixtes ou dédiées à l'habitat, les constructions à destination d'industrie sont interdites et les entrepôts très réglementés. *A contrario*, la rédaction des articles 1 et 2 sur la zone UI permet de conforter le caractère d'activité de la zone du plateau d'Avron. Sur cet espace, l'habitat est réduit aux constructions nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées. Outre le maintien d'un pôle d'activité permettant le renforcement de l'emploi ces règles visent à limiter les éventuelles nuisances de l'activité industrielle sur de futurs riverains.

L'écriture des articles 1 et 2 répond à ces enjeux en autorisant divers types d'occupations et d'utilisations du sol, tout en ayant des restrictions qui conduisent à interdire ou à soumettre à des « conditions particulières ». Certaines installations découlent de la volonté de concilier l'accueil d'activités avec la qualité du cadre de vie et de trouver un équilibre entre activités et habitat.



L'article 2 permet également d'équilibrer l'offre de logement en imposant sur les zones urbaines mixtes un maximum de petits logements soit 30 % au maximum de logement de moins de 40m<sup>2</sup> afin de palier les carences sur ces typologies et répondre aux besoins des familles identifiés dans le diagnostic. Afin de garantir le maintien d'un taux de logement social à 25 %, l'article 2 énonce également des prescriptions imposant 30 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup>.

### **Les règles relatives à la voirie et aux accès des unités foncières (article 3)**

---

Plusieurs règles ont été définies pour permettre une intégration qualitative, sécuritaire et confortable des voiries et des accès aux parcelles. Elles doivent se concilier avec le stationnement dans l'espace public et les conditions d'accessibilité des services de secours et des services de propreté urbaine.

La taille des accès a été étudiée pour permettre le ramassage des déchets et le passage de véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage.

### **Les règles relatives à la desserte par les réseaux (article 4)**

---

La rédaction de cet article a été travaillée pour répondre aux enjeux environnementaux du territoire.

#### *Les eaux pluviales*

Le principe général est le traitement des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement de l'écoulement. Des dispositifs particuliers sont recommandés : toitures végétalisées, ruissellement en surface, etc...

Au vu du risque de retrait gonflement d'argile, il est précisé que les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées que si cela ne présente pas de risques sanitaires ou techniques.

Un débit de fuite maximal au réseau est rendu également obligatoire (10 litres par seconde à l'hectare) ; il correspond aux préconisations fixées par le département.

#### *Les eaux usées*

L'évacuation des eaux domestiques et des effluents non traités doit être réalisée dans un réseau d'assainissement garantissant ainsi une salubrité optimum. Afin de ne pas saturer le réseau, les rejets permanents des eaux claires dans un réseau d'assainissement sont interdits.

#### *Réseaux divers*

Pour valoriser le paysage urbain, il est mentionné que les branchements aux réseaux doivent être enfouis.

#### *Les déchets*

Il est précisé dans les articles 4 du règlement du PLU que « *des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle* ».

Cette disposition ne s'applique en zone UD que pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette exception permet d'exonérer les pavillons d'une contrainte forte de constructibilité.

La taille des locaux ne pouvant être réglementée, il est précisé que « *leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées à la taille de la construction et au type de collecte en vigueur dans la commune* ».



## *Electricité et communication*

Il est précisé que toute opération de plus de 800m<sup>2</sup> devra prévoir le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public. Cette disposition anticipe l'arrivée de la fibre optique sur l'ensemble de la commune et facilitera l'accès à internet pour les particuliers comme pour les entreprises.

## **L'implantation des constructions (articles 6 à 8)**

---

L'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites parcellaires et aux espaces entre les constructions, a été définie en cohérence avec le bâti existant, la morphologie urbaine souhaitée et la préservation des cœurs d'îlots verts constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

### *L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)*

Les règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie ont été fixées en cohérence avec la morphologie urbaine actuelle et dans l'optique d'une mutation de certains secteurs.

L'alignement des constructions sur les avenues du Raincy et Outrebon doit venir créer ou renforcer les fronts urbains existants et donner une caractéristique plus urbaine à ces voies. Cette règle fixée par les documents graphiques doit également permettre la valorisation et le maintien d'une offre commerciale. Sur le reste de la zone UA, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait pour permettre la constitution d'un front urbain ou la création d'un retrait planté. Dans ce cas, l'alignement doit être marqué par une clôture.

Les constructions sur la zone UB qui s'étend sur la RD 302 peuvent également s'implanter à l'alignement pour constituer un front urbain qui faciliterait la requalification de cette voie en facilitant l'implantation de commerces. Sur le secteur UBb, à l'inverse, les constructions doivent être implantées en retrait pour inscrire des formes urbaines plus douces, créer des ambiances végétales depuis l'espace public. Cette règle correspond à l'ambition de la zone qui facilite la transition entre les espaces pavillonnaires et les centralités.

Afin de conserver les formes urbaines constituées de constructions au cœur de grands espaces libres qui présentent un intérêt paysager et écologique, l'implantation sur la zone UC s'effectue en retrait.

Les implantations des constructions sur la zone UD se feront en retrait de l'alignement des voies dans le respect de la morphologie urbaine actuelle et pour préserver l'aspect pavillonnaire de ces secteurs.

Lorsqu'un retrait est possible ou imposé, celui-ci doit être d'au minimum 4 mètres. Un espace suffisamment important est alors créé entre la voie et le bâti. Cette disposition permet d'aboutir à un tissu urbain plus aéré. L'espace libre ainsi créé constitue un véritable espace libre multi-usages.

En zone UI, un retrait important de 5 mètres est imposé, défini en adéquation avec la destination d'activité du lieu.

### *L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)*

Sur les zones UA et UB où un front urbain est recherché, l'implantation de limite séparative latérale à limite séparative latérale est autorisée. Toutefois, en zone UB moins proche des centralités, pour aérer le tissu urbain et créer des percées visuelles, notamment depuis la RD 302, l'implantation de limite séparative latérale à limite séparative latérale n'est possible que pour les parcelles dont la largeur sur voie est inférieure à 12 m.

Sur les tissus pavillonnaires, le retrait par rapport aux limites séparatives n'est pas imposé pour ne pas contraindre trop fortement la constructibilité des parcelles étroites, en lanières. Les constructions individuelles peuvent être mitoyennes.

Sur les secteurs de grands collectifs en zone UC, de même que pour les règles de l'article 6, la préservation des espaces libres autour des constructions est recherchée. Ainsi, une implantation en retrait est imposée.





Une grande latitude est définie sur les secteurs d'activités économiques où les constructions peuvent s'implanter en retrait ou à l'alignement, ceci afin de faciliter la densification de cette zone.

Sur les zones urbaines mixtes et résidentielles UA, UB, UC, UD et UE le retrait sur les limites latérales est réglementé en fonction des vues. Ainsi, en cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- A 4 m en zone UA, UC, UE et 2,50 m en zone UB, UD si la façade de la construction est aveugle ;
- A 8 m si la façade de la construction comporte des vues ;

L'ensoleillement des constructions est ainsi préservé.

Les implantations sont également réglementées en fonction des limites séparatives de fond de parcelle. Afin de préserver les fonds de jardins, et les vues sur les cœurs d'îlots verts, les implantations sur les limites de fonds de parcelles ne sont autorisées que pour les constructions de moins de 3,50 de hauteur. En cas de retrait, celui-ci est calculé en fonction de la hauteur de la construction. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 3,50 m en tout point de cette façade ( $H / 2 = L$  avec un minimum de 3,50 m). Cette disposition garantit un recul suffisant pour encourager la préservation des cœurs d'îlots.

Sur la zone UE à dominante d'activités, la différence entre les règles des constructions avec ou sans vue directe est moins importante.

#### *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8)*

Une distance minimum a été fixée pour chaque zone s'agissant de l'implantation de deux bâtiments sur une même parcelle. Elle permet d'incorporer des espaces de respiration. Elle varie selon les zones pour moduler la densité souhaitée en fonction de la destination de la zone. Elle est plus importante sur la zone UE où il est recherché la présence d'espaces importants entre les constructions pour garantir des percées visuelles végétalisées et une ambiance aérée.

Cette distance se conjugue à une règle garantissant l'ensoleillement des constructions. Les baies éclairant chacune des pièces principales ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de 45° compté à partir du point le plus bas de la baie au-dessus du plan horizontal.

#### *Les dispositions applicables aux constructions existantes*

Les extensions peuvent, dans une certaine limite, déroger à ces règles d'implantation. Le règlement offre la possibilité d'effectuer l'agrandissement d'un bâti existant qui ne respecterait pas l'implantation autorisée permettant ainsi la réhabilitation des constructions et une adaptabilité à l'évolution de la taille des ménages. Dérogatoire, cette règle est encadrée, les marges de retrait existantes ne doivent pas être diminuées.

#### *Les aménagements en faveur de la salubrité et de l'isolation des bâtiments*

En accord avec le projet de ville et pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les règles d'implantation peuvent ne pas être respectées pour des aménagements en vue d'améliorer l'isolation d'un bâtiment. Cette dérogation favorise l'amélioration thermique des bâtiments. Ces règles dérogatoires sont limitées à un surplus de 30 centimètres, ce qui permet facilement l'isolation extérieure.

#### *L'emprise au sol des constructions (article 9)*

Afin de favoriser la densité sur certains secteurs de la Ville, l'emprise au sol a été augmentée pour y permettre une plus grande densité.

Sur la zone UA, celle-ci n'est pas limitée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement puis elle est faiblement limitée sur les fonds de parcelles.





L'emprise au sol est ensuite décroissante selon l'intensité de la zone. Sur les grands ensembles en zone UC qui ont des espaces libres importants ayant vocation à être requalifiés, l'emprise au sol diminue afin de garantir des espaces ouverts aérés et qualitatifs.

Les règles encadrant le paysage et la morphologie urbaine permettent de prendre en compte les spécificités du paysage urbain. Ainsi, la constructibilité n'a pas été augmentée dans les secteurs pavillonnaires pour préserver des espaces de respiration propices au développement de puits de biodiversité et à l'établissement de la trame verte et bleue.

## La hauteur des constructions (article 10)

---

Les hauteurs ont été travaillées en fonction du bâti existant et des mutations à venir. Les hauteurs sont importantes sur les secteurs de projets notamment en cœur de ville où une implantation à 18 mètres sur le secteur UAa est autorisée pour faciliter la densification et une implantation à 22 m sur la RD 302 en lien avec les constructions existantes.

Sur la zone UB, les hauteurs varient de 15 m en secteur UBa et 12.50 m en secteur UBb. Ces dispositions permettent de garantir un épannelage doux entre les centralités et les zones pavillonnaires.

Sur la zone UC, les hauteurs sont plus minimales que l'existant pour encourager la réhabilitation des quartiers de grands ensembles avec des constructions à une échelle plus petite.

Les hauteurs sont définies comme hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les hauteurs sont définies de manière à favoriser un épannelage progressif et donc s'établissent de manière dégressive depuis la zone UA vers la zone UD.

En zone UD, les hauteurs autorisées sont restrictives pour conserver l'identité pavillonnaire. Elles sont fixées à 10 mètres, soit R+1 + combles.

Sur la zone UE, l'ambition est d'implanter un quartier résidentiel arboré, composé de petits collectifs de qualité permettant une diversification de l'habitat. La hauteur est fixée en conséquence à 15 mètres.

## Le traitement architectural (article 11)

---

Un corpus réglementaire a été défini pour encadrer l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

Concernant l'aspect extérieur, un ensemble de prescriptions a été défini pour les zones urbaines, visant à assurer une correcte intégration des nouvelles constructions à leur environnement. Le règlement insiste sur la bonne intégration des constructions à leur environnement, notamment grâce :

- Au choix des matériaux ;
- A la dimension et à la composition des volumes ;
- A l'aspect et à la mise en œuvre des matériaux ;
- Au rythme et à la proportion des ouvertures ;
- A l'harmonie des couleurs.

Ainsi, les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Un travail sur les toitures est réalisé. La pente des toitures, s'il n'est pas prévu de toiture terrasse, doit être comprise entre 30° et 45°, ce qui correspond aux pentes majoritairement présentes sur les constructions existantes.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées sur une grande partie de leur surface afin de présenter un intérêt paysager pour les constructions avoisinantes mais aussi pour l'isolation des constructions et la rétention des eaux pluviales.



Des règles précises encadrent les clôtures, distinguées selon qu'il s'agit d'une clôture sur rue ou en limite séparative (hauteur, traitement différencié) afin d'être au mieux adaptées au paysage urbain souhaité dans la zone considérée. En zone UV, elles sont obligatoirement perméables de manière à faciliter le passage de la faune et la circulation de la biodiversité.

## La gestion du stationnement (article 12)

---

Le règlement définit des règles organisant le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues non motorisés. Les normes de stationnement ont été définies de manière à favoriser l'utilisation de modes alternatifs et en tenant compte des dispositifs édictés par le PDUIF. En ce sens, les normes de stationnement ne doivent pas aboutir, du fait d'une trop grande sévérité, à un stationnement sauvage sur l'emprise publique.

Pour toute construction à usage d'habitation, il doit être réalisé une place par logement dans les zones ayant vocation à se densifier. Le ratio d'une place par logement correspond au taux de motorisation de la commune qui s'élève à 0,72 voiture par ménage multiplié par 1,5. Ce ratio correspond aux recommandations du PDUIF. Dans les zones d'habitat intermédiaire, il est imposé 1,2 place par logement. Sur les zones pavillonnaires, l'obligation de stationnement est portée à 2 places par logements pour éviter le stationnement sauvage sur voie qui nuit à un usage pacifié de l'espace public. Dans tous les cas, il n'est pas imposé plus d'une place par logement dans le périmètre de 500m autour d'une gare et dans ce même périmètre, 0,5 places par logement pour les logements aidés avec un prêt financé par l'Etat.

Des normes plafond pour les constructions à destination de bureaux sont fixées et varient à l'intérieur ou au-delà des rayons de 500 mètres autour des pôles de transport. Ainsi, il ne peut être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'un pôle de transport et il ne peut être construit plus d'une place de stationnement pour les constructions situées à plus de 500 mètres d'un pôle de transport. Cette réglementation s'accompagne d'une règle plancher fixée à 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Afin que la création d'aires de stationnement ne soit pas un obstacle à l'implantation de commerces de proximité, il n'est pas fixé de règles pour les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les règles sont ensuite dégressives lorsque la surface est importante.

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie, les règles de stationnement sont dégressives lorsque la surface est importante.

Par ailleurs, afin de favoriser l'utilisation de véhicules moins polluants, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est imposée pour les constructions à destination de bureaux.

Des règles spécifiques pour le stationnement deux roues non motorisés sont fixées dans chaque zone. Elles correspondent aux préconisations du PDUIF. Cette disposition s'apprécie également au vu de la volonté d'encourager le report modal.

## Les espaces libres et plantations (article 13)

---

Les règles de l'article 13 sont différenciées en fonction des zones pour s'adapter aux règles d'emprise au sol.

Toutes les zones du PLU ont une obligation de traitement végétal, différenciée en fonction de la taille des unités foncières, de l'imperméabilisation des sols et de la destination de la zone. En fonction du statut urbain de la zone (centralités, espaces d'activités, zone résidentielle), la proportion obligatoire d'espaces verts varie afin justement d'inciter leur maintien en pleine terre et de tenir compte des exigences de densités.

Dans les zones imperméabilisées, soit les zones où le sol existant ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, le calcul de la proportion d'espaces verts est modulé en fonction de sa nature grâce à une « surface plantée ».

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :



- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre (Ssv1) : coefficient 0,7 ;
- Surface végétalisée y compris les toitures terrasses, sur une épaisseur de moins de 0,80 m de terre (Ssv2) : coefficient 0,5 ;

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv1 \times 0,7) + (Ssv2 \times 0,5).$$

Cette disposition permet de conserver un pourcentage d'espaces verts dans des espaces imperméables tout en privilégiant des dispositifs alternatifs tels que les toitures végétalisées.

Dans le tissu pavillonnaire ainsi que sur la zone UE, une surface de pleine terre est imposée, elle permet la préservation de la nature des sols et facilite le développement de la trame verte et bleue.

## Performances énergétiques et environnementales (article 15)

---

Le règlement prévoit une disposition afin d'impulser le raccordement au réseau de chaleur dès que cela est possible pour les nouvelles constructions et les réhabilitations.

Le règlement oblige également à la végétalisation des toitures terrasses non accessible à travers son article 11 et garantit l'ensoleillement des constructions à travers son article 8.

## LES RÈGLES DÉCOULANT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

---

### La protection des espaces verts au titre de l'article L.151-23

---

Plusieurs espaces verts sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°. Il s'agit d'espaces verts dont la qualité paysagère renforce leur caractère d'espaces de respiration et de loisirs.

Leur identité paysagère est ainsi protégée à travers la réglementation de l'article 13 qui fixe que « *le caractère paysager des espaces verts protégés devra être conservé lors de tout aménagement.* »

Cette protection se conjugue avec la protection des jardins privés. Pour garantir une réelle protection des îlots verts constitués par les fonds de parcelles pavillonnaires, sont autorisés en fond de parcelle, au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement, uniquement les bâtiments de moins de 9 m<sup>2</sup>.

Les arbres remarquables de la commune sont protégés, ils font l'objet d'un repérage sur les plans graphiques et d'un cahier de prescription joint en annexe 5.6 du PLU.

### L'espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

---

Le PLU retient en Espace Boisés Classés les espaces étant pouvant réellement être concernés par cette disposition du fait de leur état actuel.

Ainsi un espace boisé classé est inscrit sur la commune sur une surface de 1,2 hectares. Il s'agit du parc René Martin dont le caractère boisé et naturel justifie une protection forte qui permet de garantir la perméabilité du sol.

De nouveaux seront susceptibles d'être créés à terme avec les dispositions mises en place par le PLU, notamment sur le secteur des Enfers avec l'emplacement réservé destiné à la création d'un espace vert.



## **La protection des linéaires d'artisanat et de commerce au titre de l'article L.123-1-5 III °**

---

L'exposé du diagnostic a mis en avant un manque de dynamisme commercial du centre-ville. Le PADD porte une requalification des espaces publics, la création d'un front urbain et une revalorisation des commerces sur les avenues du Raincy et Outrebon. Afin de garantir le maintien des commerces existants, des linéaires de protection des commerces ont été institués. Ils sont situés sur des parcelles où le commerce est déjà implanté pour ne pas contraindre trop fortement la commercialisation des rez-de-chaussée.

Une protection a également été instituée sur le boulevard d'Aulnay et sur la Grande Rue en prolongement de la gare RER de Gagny où des cellules commerciales sont déjà en place et où le PADD souhaite le développement d'un boulevard urbain.

## **La protection des éléments bâtis ou non bâtis des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

---

Des éléments caractéristiques du tissu urbain Villemomblois englobant des pavillons et immeubles présentant un intérêt pour le patrimoine communal ont été repérés sur les documents graphiques.

Des dispositions réglementaires plus strictes leurs sont appliquées à travers l'article 11 du règlement. En complément, des fiches présentant des recommandations pour chaque élément identifié sont annexées au PLU.

## **Les emplacements réservés**

---

Plusieurs emplacements réservés sont définis.

Il s'agit pour la plupart de servitudes d'alignement permettant d'élargir ou de redéfinir le gabarit des voies afin de faciliter les connexions entre les quartiers et de faciliter les déplacements doux.

A travers la création d'emplacements réservés, est aussi prévue la création d'une école et l'agrandissement d'un établissement scolaire existant permettant d'anticiper la croissance de population.

## L'ADÉQUATION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

AXE 1 : DESSINER ET INTENSIFIER LES POLARITES		
Orientation 1 : Affirmer la place du cœur de ville		
Déclinaison du PADD	OAP	Dispositif réglementaire
Déclinaison 1 : Organiser le développement urbain pour accueillir les modifications autour de la gare du Raincy-Villemomble, et l'arrivée de la gare M11 du château	<p><u>OAP Centre-ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une meilleure identification de l'entrée de gare RER et un meilleur accès,</li> <li>- Modifier le traitement de l'espace public aux abords des gares pour faciliter les traversées, les circulations et l'accès aux commerces,</li> <li>- Travailler le stationnement à proximité de la future station de métro à travers sa mutualisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le secteur centre-ville situé sur la gare de RER : la mise en place d'un zonage UA permettant une forte mixité et une forte densité</li> <li>- Sur le secteur centre-ville comprenant la future station de métro : la mise en place d'un zonage spécifique UAb sur la séquence de la RD 302 et ses abords correspondant au centre-ville, permettant une plus grande hauteur que sur le reste du centre-ville, et la conservation d'une forte intensité urbaine</li> </ul>
Déclinaison 2 : Créer de véritables espaces publics de convivialité	<p><u>OAP centre-ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une meilleure intégration de la place du marché et du mail rue Montel dans leur environnement urbain</li> <li>- La valorisation de la place du château pour en faire un repère dans la ville, avec un usage plus qualitatif et plus fonctionnel en lien avec la future station de métro</li> </ul> <p><u>OAP Continuités douces et écologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le traitement de l'avenue Outrebon en espace partagé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'un front de rue à travers un alignement imposé figurant sur les documents graphiques réglementaires</li> </ul>
Déclinaison 3 : Créer une liaison entre les points forts du centre-ville	<p><u>OAP centre-ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création d'une liaison lisible et sécurisée pour les déplacements vélos, piétons entre la gare RER et la station de métro sur l'avenue Outrebon à travers des aménagements donnant la priorité aux modes doux</li> <li>- La création d'un ensemble qualitatif apaisé, constitué par les places et mails identifiés, tous reliés par l'avenue Outrebon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'une réglementation à l'article 12 imposant des normes élevées de stationnement deux roues non motorisés</li> </ul>
Déclinaison 4 : Accroître l'offre de commerces	<p><u>OAP centre-ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La confortation des linéaires commerciaux sur l'avenue Outrebon, la moitié nord de l'avenue du Raincy et dans les rues transverses qui relient ces deux axes</li> <li>- Le redimensionnement du stationnement sur l'avenue du Raincy pour améliorer la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'inscription sur le plan de zonage de linéaires de commerces à conserver sur l'avenue du Raincy, l'avenue Outrebon, l'avenue de la République</li> </ul>



	<p>visibilité des façades commerçantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La reconstitution d'un front urbain animé sur la RD 302, sur la séquence comprise entre les avenues du Raincy et Outrebon, privilégiant l'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles</li> </ul>	
--	---	--

### AXE 1 : DESSINER ET INTENSIFIER LES POLARITES

#### Orientation 2 : Ancrer les polarités secondaires

Déclinaison du PADD	OAP	Dispositif réglementaire
Déclinaison 1 : Faire rayonner la polarité Epoque-Gare de Gagny	<p><u>OAP Continuités douces et écologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de voies vélo sur la RD 302 permettant une liaison intra communale au centre-ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'un zonage de forte densité et mixité, identique à celui du centre-ville (zone UA)</li> </ul>
Déclinaison 2 : Affirmer la polarité Aulnay-Gare des Coquetiers	<p><u>OAP Continuités douces et écologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La connexion de la piste cyclable existante du boulevard d'Aulnay avec de nouvelles pistes à créer sur l'avenue du Général Gallieni et la rue Léo Desjardins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place sur le boulevard d'Aulnay d'un zonage permettant des hauteurs similaires à celle du centre-ville avec toutefois une densité plus faible</li> <li>- La réalisation d'un front de rue à travers un alignement imposé figurant sur les documents graphiques réglementaires</li> <li>- L'inscription sur cette même zone d'un linéaire de commerces à protéger</li> </ul>
Déclinaison 3 : Rendre plus fonctionnelle l'entrée de ville Plateau d'Avron	<p><u>OAP Continuités douces et écologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de voies cyclables sur la RD 302 menant à la zone commerciale facilitant les flux de circulation</li> </ul>	<p>L'inscription aux articles 2 et 3 d'une interdiction d'implanter du logement sauf pour les besoins des constructions et activités existantes sur place</p> <p>L'inscription de dispositions aux articles 9 et 10 sur l'emprise au sol et la hauteur de règles de constructibilité amenant à une plus grande densité du secteur et encourageant l'implantation de tertiaire dans des conditions économiquement viables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'obligation de végétaliser les marges de recul</li> </ul>

### AXE 2 : FACILITER LA PRATIQUE DU TERRITOIRE

#### Orientation 1 : Redonner à la RD 302 son identité de Grande Rue

Déclinaison du PADD	OAP	Dispositif réglementaire
Déclinaison 1 : Requalifier l'axe de manière différenciée en fonction des séquences urbaines	<p><u>OAP centre-ville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création d'une séquence forte sur la RD 302 au niveau du centre-ville</li> <li>- L'inscription sur la place du château d'une orientation visant à la création d'un point de repère, d'un nouvel espace public plus ouvert vers la RD 302</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de séquences sur les abords de la RD 302 par des zonages successifs, proposant des densités et hauteurs variables pour garantir une bonne intégration des constructions dans l'existant</li> </ul>
Déclinaison 2 : Améliorer la	<p><u>OAP centre-ville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter les traversées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'une réglementation à l'article 12 imposant des normes</li> </ul>



pratique de l'axe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper les déplacements doux à travers des aménagements dédiés autour de la future station de métro</li> </ul> <p><u>OAP Continuités douces et écologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'inscription d'aménagements cyclables et de trottoirs sécurisés sur cet axe</li> </ul>	élevées de stationnement deux roues non motorisés
-------------------	---	---

**AXE 2 : FACILITER LA PRATIQUE DU TERRITOIRE****Orientation 2 : Relier les polarités satellites**

Déclinaison du PADD	OAP	Dispositif réglementaire
Déclinaison 1 : Requalifier les axes majeurs du territoire	<p><u>OAP centre-ville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le traitement de l'avenue Outrebon priorisant les modes doux</li> <li>- Le redimensionnement du stationnement de voirie sur l'avenue du Raincy</li> </ul> <p><u>OAP Continuités douces et écologiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien de la piste cyclable sur le boulevard d'Aulnay</li> <li>- La création de pistes cyclables sur l'avenue du Général Gallieni, les avenues du Rond-point et Massena, la RD302</li> <li>- La transformation de l'avenue Outrebon en voie partagée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone UA où les destinations autorisées aux articles 1 et 2 visent une mixité et où les règles d'implantation et de constructibilités aux articles 6,7,8,9, et 10 visent une plus grande densité</li> <li>- Une zone UB où les destinations autorisées visent à une mixité et où les règles de constructibilités facilitent la densification tout en maintenant un tissu ouvert en transition avec le pavillonnaire autour du boulevard d'Aulnay (recul par rapport aux limites séparatives)</li> <li>- Le maintien d'un zonage pavillonnaire autour de l'avenue du Général Gallieni et de la rue de Neuilly pour garantir les caractéristiques de la forme urbaine existante et maintenir les fonds de parcelles des jardins pavillonnaires</li> </ul>
Déclinaison 2 : Qualifier les espaces publics	<p><u>OAP Continuités douces et écologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien des arbres plantés existants sur voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer des reculs par rapport à l'alignement sur les voies des quartiers pavillonnaires pour créer des fronts de jardins plantés et qualifier l'ambiance depuis l'espace publics grâce à des vues sur ces espaces végétalisés</li> <li>- L'insalubrité des alignements d'arbres des quartiers pavillonnaires ne permet pas leur protection réglementaire stricte</li> </ul>

**AXE 3 : VALORISER L'IDENTITE DES QUARTIERS ET LEUR ENVIRONNEMENT****Orientation 1 : Promouvoir un cadre de vie de qualité**

Déclinaison du PADD	OAP	Dispositif réglementaire
Déclinaison 1 : Conforter l'identité villemombloise	<p><u>OAP Continuités douces et écologiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation des cœurs d'îlots verts</li> <li>- Le maintien des espaces verts de la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'inscription d'une bande de constructibilité en zone UD et d'un recul par rapport aux limites</li> </ul>



<p>définie par un patrimoine de qualité et des quartiers agréables</p>	<p>commune</p>	<p>séparatives de fond de parcelles pour préserver les morphologies spécifiques des quartiers pavillonnaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'interdiction d'activité, de commerces et artisanat de plus de 150 m<sup>2</sup> pour éviter les nuisances dans les tissus pavillonnaires</li> <li>- La mise en place de zone tampons à travers le zonage UB favorisant un épannelage doux entre les zones pavillonnaires et les zones denses</li> <li>- La protection réglementaire à travers l'identification d'éléments de patrimoine sur les documents graphiques réglementaires et leur protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</li> </ul>
<p>Déclinaison 2 : Créer une offre de logement solidaire, équilibrée et reliée aux pôles commerciaux et de transport</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place de zonage UA et UB facilitant la densification, autour des gares et des secteurs mutables et offrant la possibilité de créer une offre de logements à hauteur de 140 logements par an</li> <li>- L'inscription sur les grands collectifs en zone UC de hauteurs maximales plus faibles que l'existant pour retrouver une homogénéité dans les formes urbaines et un équilibre entre les quartiers</li> <li>- L'obligation d'intégrer une proportion de logements sociaux dans toutes les zones autorisant la construction de logement</li> <li>- L'inscription d'une obligation de créer une proportion de grands logements dans les opérations de taille importante pour faciliter le parcours résidentiel de tous</li> </ul>

**AXE 3 : VALORISER L'IDENTITE DES QUARTIERS ET LEUR ENVIRONNEMENT**

**Orientation 2 : Engager une dynamique équilibrée et innovante**

Déclinaison du PADD	OAP	Dispositif réglementaire
<p>Déclinaison 1 : Implanter une offre d'emploi accrue, diversifiée et adaptée aux secteurs de la ville</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place des linéaires de commerce sur le centre-ville et la polarité Aulnay-Gare des Coquetiers</li> <li>- La mise en place d'un zonage mixte sur les polarités de la commune favorable</li> </ul>





		<p>à l'accueil de bureaux et entreprises</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La densification de la zone d'activités du plateau d'Avron avec des hauteurs plus importantes et une emprise au sol plus forte, confortant sa vocation économique</li> <li>- Le maintien d'activités et la création d'emplois en étendant la zone d'activité sur des parcelles en friche et en interdisant l'inscription de logements aux articles 1 et 2 de la zone UI</li> </ul>
Déclinaison 2 : Favoriser l'essor du numérique		

AXE 3 : VALORISER L'IDENTITE DES QUARTIERS ET LEUR ENVIRONNEMENT		
Orientation 3 : Accorder le développement de la ville à son environnement		
Déclinaison du PADD	OAP	Dispositif réglementaire
Déclinaison 1 : Développer la Trame verte du territoire	<p><u>OAP Continuités douces et écologiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien des espaces verts et leur intégration dans la trame verte communale</li> <li>- La conservation des alignements d'arbres</li> <li>- La transformation d'un espace de friche en espace vert au sud-est de la commune, à droite de la rue du Bel Air</li> <li>- La mise en place d'une continuité verte entre le parc René Martin, le square de Verdun, le parc de la Garenne puis reliant le plateau d'Avron</li> <li>- Le maintien des espaces résiduels aux abords des infrastructures de transport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place d'une zone UV sur les parcs publics existants et à créer, n'autorisant que les constructions à usage de gardiennage ou d'entretien</li> <li>- La préservation de la qualité des parcs publics existants par leur inscription en espace paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</li> <li>- Le maintien et l'agrandissement de la surface de l'espace boisé à côté du Parc René Martin</li> <li>- La mise en place d'une bande de constructibilité dans le zonage pavillonnaire UD préservant les fonds de parcelles et la formation de cœurs d'îlots végétalisés</li> <li>- La mise en place de coefficients de végétalisation relativement importants et d'un minimum de pleine terre dans les zones n'étant pas identifiées comme propices à une forte densification (UE et UD)</li> <li>- L'implantation en retrait sur les zones moins denses permettant la végétalisation des fronts urbains des dessertes secondaires de la ville.</li> </ul>



Déclinaison Intégrer contraintes du territoire	2 : les du	<u>OAP Continuités douces et écologiques :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- La constructibilité autorisée sur certaines zones d'anciennes carrières en conservant un caractère paysager</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La création d'un zonage spécifique UE sur le site d'anciennes carrières avec une emprise au sol limitée et une forte proportion d'espaces végétalisés et de pleine terre</li><li>- La mise en place de prescriptions pour le traitement des eaux pluviales</li></ul>
---	------------------	---	--