



## Environnement Dhuïis et Marne 93

Association agréée de protection de l'environnement, article L.141-1 du code de l'environnement  
à Clichy-sous-Bois, Gagny, Le Raincy, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Neuilly Plaisance, Villemomble  
Association locale d'usagers, article R.121-5 du code de l'urbanisme  
auparavant Gagny Environnement

Gagny, le 20 mars 2017

## Observations sur 4.1 LE REGLEMENT

### Présentation du document

Le règlement est un document de 260 pages qui n'est pas adapté pour une lecture informatique et dont la consultation est fastidieuse.

L'édition du règlement par zone, d'une table des matières à deux niveaux de paragraphe, d'un sommaire sous forme de tableau permettant un repérage direct de la page recherchée, l'utilisation de la couleur, faciliteraient la lecture.

Pour améliorer l'ergonomie et la consultation sur écran, EnDeMa93 demande l'incorporation de signets à 2 niveaux ce qui, grâce à la table des matières verticale située à gauche de l'écran, permet un accès rapide à un article d'une zone.

La lecture du règlement est complexifiée par une présentation disparate des règlements de zones, des numérotations de sous articles qui varient selon les zones, le choix de présentation qui entraîne les répétitions dans un même article.

La table des matières et le sommaire ne correspondent pas à la pagination du document.

La rédaction des articles devrait être simplifiée avec la présentation en article 1 de la définition puis des règles d'application.

### Chapitre 1 Dispositions générales

#### *Article 4.2 caractéristique de chaque zone*

*UC zone urbaine - zone centrale ou stratégique à caractère continu (discontinuité possible sous conditions) à dominante habitat (R+5+c max. hors OAP)*

Cette présentation ne correspond pas au contenu du règlement de la zone UC qui indique en 6.4 et 10.5 les règles pour les OAP.

### Chapitre 2 Dispositions spécifiques

Sous la carte de présentation de chaque zone pourraient figurer les caractéristiques principales de la zone traitée.

### Article 1 toutes zones

L'arrêté du 10 novembre 2016 entré en vigueur le 26 novembre 2016 a réduit le nombre de destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et a explicité les 21 sous-destinations.

Le règlement du PLU arrêté le 13 décembre 2016 doit être rédigé en conformité avec cet arrêté.

L'article 1 devrait mentionner comme interdits : « Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation. »

*b) Sont interdits dans les secteurs identifiés au plan de zonage du PLU (1/3000) comme «secteurs réseaux insuffisants», en application de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, toute extension ou tous travaux ayant pour objet la création de logement supplémentaire en l'absence du réseau*

*d'assainissement collectif ou d'autorisation à se connecter au réseau d'assainissement collectif de la commune voisine.*

Cet article devrait prendre en compte le fait que les secteurs de réseaux insuffisants seront amenés à évoluer et que le plan de synthèse ne sera plus à jour.

### **Article 2 toutes zones**

L'article devrait mentionner :

- « Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés. »
- « Dans les secteurs affectés par le bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, les constructions doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique en application du code de l'environnement. »
- « L'opération de division de logements ou de pavillons est soumise au PLU, notamment pour ce qui concerne les règles de stationnement, de collecte des ordures ménagères et d'assainissement. Elle doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable. La division de logements existants est admise sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 25m<sup>2</sup> et que les dispositions du présent règlement soient respectées. »
- « Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'un permis de démolir. »
- « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. »

Cet article devrait prendre en compte le fait que les secteurs de réseaux insuffisants seront amenés à évoluer et que le plan de synthèse ne sera plus à jour.

*2.5 ou 2.6 En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme*

L'ancienne référence R\*123-10-1 est toujours mentionnée dans plusieurs zones.

### **Article 2 zones UC, UHM, 1AUC et 1AUHM**

*2.4 ou 2.5 Dispositions en faveur de la mixité sociale : Pour toute construction de plus de 2.800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) destinée à l'habitation, un minimum de 25% des logements est constitué de logements locatifs aidés dans les zones identifiées au plan des territoires de mixité sociale (1/5000) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme*

2800m<sup>2</sup> est excessif au regard des constructions existantes et de la surface de 800m<sup>2</sup> communément retenue par les PLU des communes limitrophes.

### **Article 3 toutes zones**

L'article devrait mentionner :

- « Le nombre d'entrée charretière ou de garage depuis la voie publique sur une unité foncière est limité à un. »
- « La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie. »

*Les voies internes aux opérations de lotissement et de constructions groupées se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour*

L'article devrait préciser que l'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de service (enlèvement des ordures ménagères, pompiers).

## **Article 4 toutes zones**

*4.3.4 Eaux pluviales g) Les dispositifs de stockage pour ralentir le débit de rejet ne peuvent être remplacés par toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie selon la légalité de l'usage envisagé*

Cet article est à préciser.

Déchets : l'article devrait mentionner : « Les constructions et locaux destinés à l'artisanat, au commerce, aux bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. Ils doivent être situés préférentiellement en rez-de-chaussée. »

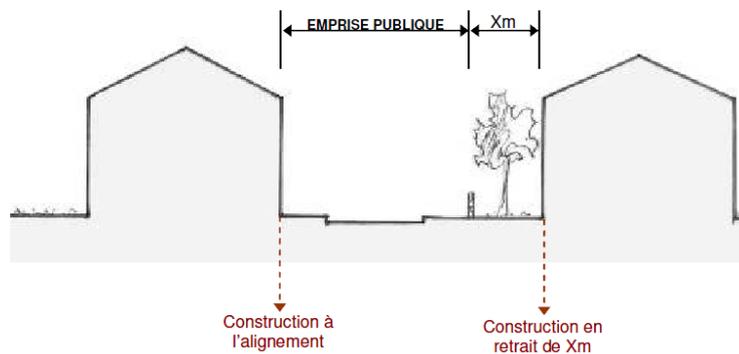
## **Article 6 toutes zones**

La numérotation des sous articles n'est pas la même selon les zones.

La règle du POS (hauteur=largeur) qui adaptait la hauteur des constructions à la largeur de la voie est remplacée par une règle plus permissive qui ne fixe pas de limite.

Cette nouvelle règle ne préserve pas le paysage urbain et n'est pas en cohérence avec les PLU des communes limitrophes.

Un schéma de présentation des différents cas d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques manque.



Exemple de schéma

## **Article 6 zones UHM UHC UHD**

*6.4.5 Pour les parcelles d'angle de voies publiques ou privées, non concernées par des emplacements réservés ou des marges de reculement imposées sur les voies départementales, l'implantation à l'alignement de ces voies est autorisée*

*(UHM : pour les constructions n'excédant pas R+2+c)*

Cette règle est en contradiction avec les Justifications des choix retenus qui imposent un retrait de 4m minimum et ne présentent pas de dérogation ou d'indication sur les angles de voies (Justifications UHM page 156, UHC et UHD page 161).

Cette nouvelle règle porte atteinte au paysage urbain, crée une rupture dans le tissu pavillonnaire, la continuité des clôtures et les corridors écologiques que sont les jardins en façade.

Cette règle, illustrée ci-dessous, est à supprimer.



### **Article 7 toutes zones**

Un schéma de présentation des différents cas d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives manque.

Une normalisation et une simplification de tous les articles 7, une harmonisation de la numérotation des sous-rubriques sont souhaitables.

Exemple :

#### 7.1 Implantation

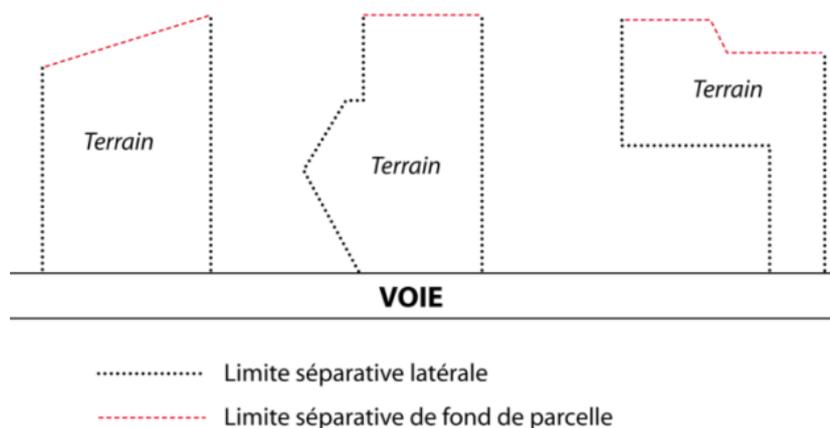
		Profondeur	Implantation
A	bande de constructibilité principale	17 m	Les constructions sont implantées en façade sur voie, en continuité, d'une limite séparative à l'autre
B	bande de constructibilité au-delà de la bande de constructibilité principale	Au-delà	Les constructions s'implantent en limites séparatives

#### 7.2 Façades avec baies

Les limites doivent s'appliquer à toutes limites séparatives quelle que soit la forme de la parcelle

#### 7.3 Façades avec baies secondaires

Les limites doivent s'appliquer à toutes limites séparatives quelle que soit la forme de la parcelle



#### 7.4 Murs aveugles

#### 7.5 Annexes

#### 7.6 Locaux techniques

#### 7.7 Cour commune

#### 7.8 Saillies

#### 7.9 Dérogations

L'article devrait préciser : Pour les murs aveugles comportant des jours et les terrasses, le code civil impose une hauteur d'allège de 2,30m en rez-de-chaussée et 1,9m en étage.

## **Articles 7 zones UHC et UHD**

*Zone UHC Article 7.1.a Les constructions en façade sur voie sont implantées d'une limite latérale à l'autre ou uniquement sur l'une d'elles*

Cet article autorise la possibilité de s'implanter en zone UHC sans laisser de retrait latéral de part et d'autre de la construction. Il ne permet pas le maintien des bandes latérales vers les fonds de jardins. Il organise un front continu de constructions le long des voies qui porte atteinte au paysage urbain traditionnel des secteurs pavillonnaires.

La zone UHC est à supprimer et à fusionner avec la zone UHD.

*Zone UHD Article 7.1.a Les constructions en façade sur voie sont implantées en retrait des limites séparatives latérales ou uniquement sur l'une d'elles*

Cet article peut être complété par les règles suivantes :

- implantation en priorité en retrait
- implantation d'une limite latérale à l'autre pour les parcelles dont la façade est inférieure à 10 m.

## **Article 8 toutes zones**

Divisions parcellaires

L'article devrait préciser : Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

## **Article 9 toutes zones**

L'article 9.4 qui définit l'emprise au sol devrait précéder l'article 9.1.

## **Article 10 toutes zones**

Hauteur des combles :

La hauteur des combles dans plusieurs zones est fixée à 2,65 mètres. Cette hauteur ne figure pas sur les plans des permis et n'est donc pas contrôlable.

Les PLU des communes limitrophes du Raincy, Neuilly-Plaisance et Villemomble ont fixé :

- la hauteur moyenne d'un niveau à 3m
- la hauteur du couronnement également à 3m

L'adoption de ces hauteurs permettrait une simplification du règlement et une cohérence avec les communes voisines.

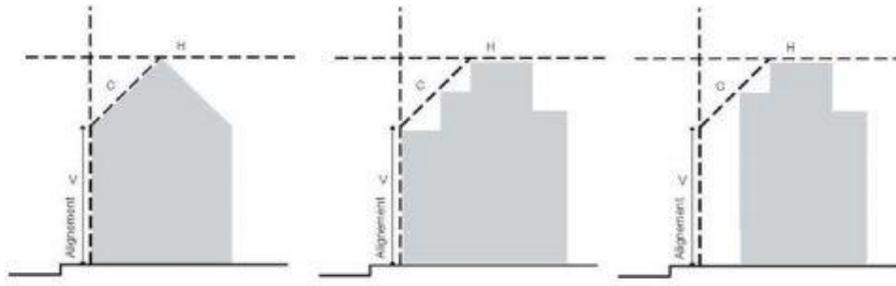
Hauteur des constructions :

Une seule définition générale H et Ha indiquant la limite de pente en fonction de la zone et de l'alignement pour tous les types de construction permettrait une simplification du règlement.

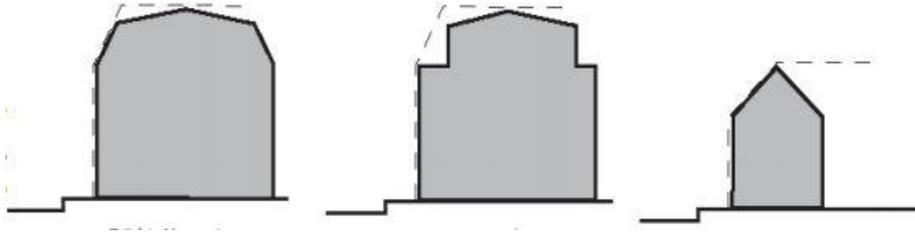
Enveloppe de construction :

Le règlement devrait introduire une enveloppe de construction pour chaque règle de hauteur.

Exemple de schéma de l'ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions :



Exemples de toitures inscrites dans le gabarit enveloppe



10.4 Exceptions d) Des hauteurs différentes sont admises pour la mise en œuvre d'une isolation en surélévation des toitures existantes.

Cet article devrait être précisé et fixer une limite.

### **Article 10 zone UC**

Il y a redondance entre l'article 10 et les articles 6 et 7 :

- 10.4 c cette définition relève de l'article 6
- 10.4 d cette définition relève de l'article 7.

### **Article 11 toutes zones**

La définition d'un gabarit dans l'article 10 permet à l'architecte la réalisation de toute forme de toit quels que soient les matériaux utilisés.

Les PLU des communes limitrophes précisent dans l'article 11 des valeurs d'inclinaison de toiture qui permettent de favoriser les toitures Mansart en zone dense et les toits en pente en zone pavillonnaire.

### **Qualité architecturale :**

11.2.6 Les volets persiennes (persiennes à la française, persiennes métalliques à lames brisées ou à feuilles, persiennes à projection et à lames verticales), les volets battants à l'américaine ou les volets roulants doivent être privilégiés (Voir lexique). Sont interdits les volets battants à écharpes et pentures.

Certains matériaux cités ne sont pas renouvelables.

11.6.2 Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées b) lors de l'utilisation de matériaux renouvelables ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeubles concernés

L'augmentation de droits à construire liés à la performance énergétique n'est suffisamment précise et encadrée et permet de s'exonérer de l'article 11. Cette question n'a pas sa place dans l'article 11, mais relève de l'article 15.

L'article devrait mentionner :

- « Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les qualités architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. En particulier les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés aux rythmes de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. »

## **Article 12 toutes zones**

*12.1.2 Il doit être réalisé, à l'occasion de toute modification d'une construction existante et pour tout changement de destination des constructions déjà existantes, des aires de stationnement correspondant au surplus requis en application des prescriptions édictées à l'article 12.2.*

Le terme « surplus » devrait être enlevé et l'article devrait mentionner : « correspondant aux besoins du nombre total de logements ». En cas d'impossibilité, les règles du code de l'urbanisme doivent s'appliquer.

12.1.3 : Le terme « surplus » devrait être enlevé et l'article devrait mentionner : « correspondant aux besoins du nombre total de logements ». Le stationnement doit répondre aux besoins de l'ensemble des logements prévus (existants + surplus) après travaux.

*12.1.6 Les places de stationnement doivent être aisément accessibles. Hormis les places de stationnement en épi qui doivent avoir pour dimension minimales 2,25 m sur 5,15 m, les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 m sur 5 m, avec un dégagement minimum de 5 m pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.*

Les places de stationnement devraient être suffisamment larges pour être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,5m sur 5m.

## **Article 13 toutes zones**

Les arbres remarquables ou ensembles d'arbres devraient faire l'objet d'un inventaire au PLU et figurer sur le plan de zonage.



### *13.2 et 13.4 un jeune arbre adulte âgé au minimum de 50 ans*

Pourquoi le mot « jeune » accolé à « 50 ans » ?

Il serait plus pertinent d'utiliser comme critère la circonférence de l'arbre à 1m du sol.

## **Lexique**

Page 223 :

ICPE : le paragraphe n'est pas complet ; il porte la mention « à revoir ».

Pages 222 et 223 :

Le règlement serait plus compréhensible avec un schéma de l'ensemble des lignes qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions.

Page 225 :

Le règlement préconise la lucarne rentrante en cas de toiture à la Mansart. Cette forme n'est pas illustrée.

Page 226 :

Pentes de toitures : la rubrique n'est pas renseignée.

**Conclusions d'EnDeMa93 sur le règlement**

**Le règlement est à modifier et compléter.**

**Il n'est pas en cohérence avec les règlements des communes limitrophes.**

**Plusieurs articles portent atteinte à la qualité et à l'unité du paysage urbain.**