



## Environnement Dhuys 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 21 mars 2016

## Observations sur 4. 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, faciliterait la lecture.

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

La rédaction des articles pourrait être simplifiée.

Des changements par rapport au POS ne font pas l'objet d'une justification dans le PLU.

### Absence de dispositions générales

Le POS comportait un chapitre 1 « dispositions générales », en préambule des règlements de zone, qui a été supprimé du PLU. De ce fait, la lecture du PLU s'avère complexe.

La conservation de cette présentation permettrait une meilleure lecture du PLU, une meilleure compréhension du passage du POS au PLU et éviterait les très nombreuses redites pour chacune des règles de chacune des zones.

Ces dispositions générales permettent d'avoir une référence claire sur :

- les clôtures
- la démolition d'immeubles
- la coupe et abattage d'arbres
- les défrichements
- les emplacements réservés
- les Espaces Boisés Classés
- les constructions, espaces et arbres protégés au titre du patrimoine et des paysages
- la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain...

### Nombre de zones

Le zonage présente un nombre important de zones dont certaines pourraient être regroupées et déclinées en sous-zones pour plus de clarté.

La création de 2 zones, évolution de la zone UG du POS, n'est pas justifiée dans le PLU.

Le zonage pourrait être simplifié :

Zone A : habitat dense (UA et 1AUA) avec le sous-secteur UAa

Zone B : habitat intermédiaire (UB et 1 AUB)

Zone E : pavillonnaire (UE et 1AUE)

### Zone UA

#### Article UA 1

*b) Sont interdits dans les secteurs identifiés au plan de synthèse en annexe du PLU comme «secteurs réseaux insuffisants», 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.

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

## **Article UA 2**

*2.4 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.*

On peut estimer qu'une SDP de 2800m<sup>2</sup> autorise environ 40 logements. La tendance pour les promoteurs sera de rester en dessous de ce seuil ce qui, à terme, déséquilibrera le pourcentage global de la commune de logements locatifs aidés et ne permettra pas de respecter la répartition de la mixité sociale.

*2.5 En application de l'article R\*123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles énoncées au présent chapitre s'appliquent non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle issue d'une division.*

Dans le cas de la division d'un terrain bâti où l'unité foncière ne soit réduite qu'à la surface du bâtiment, l'article devrait mentionner : « Dans le cas d'une division parcellaire, la construction d'origine doit conserver un terrain suffisant pour lui permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elle n'était pas conforme à certaines règles, en aucun cas la division ne doit aggraver la non-conformité. »

L'article devrait mentionner :

- « 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. »
- « Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont liés à des travaux autorisés. »

## **Article UA 3**

L'article 3.1.2 devrait être complété par : « Un seul accès sera autorisé pour les parcelles inférieures à 25 m de largeur de façade. »

L'article devrait mentionner :

- « 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. »
- « Pour protéger les piétons, les véhicules sortant doivent pouvoir marquer l'arrêt STOP en tête de rampe et sortir au ralenti sur le domaine public. Cette zone aura une longueur minimum de 5m et une pente maximale de 5%. »

## **Article UA 4**

*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.

L'article devrait traiter des eaux de ruissellement issues des parkings extérieurs de plus de 5 places.

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 2 toutes zones**

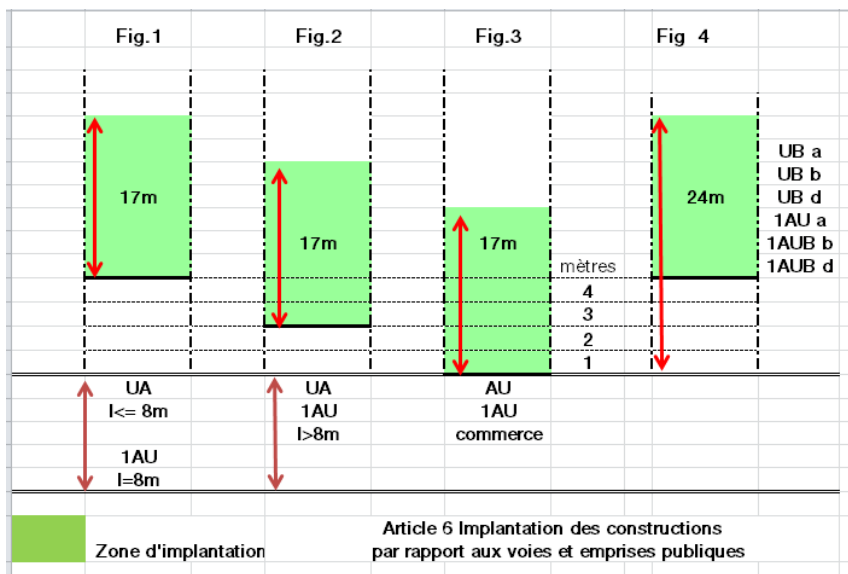
Cet article devrait prendre en compte le fait que les secteurs de réseaux insuffisants seront amenés à évoluer et que le plan de synthèse ne sera plus à jour.

**Article 6 toutes zones**

Des articles sur les voies supérieures à 8m sont à revoir :

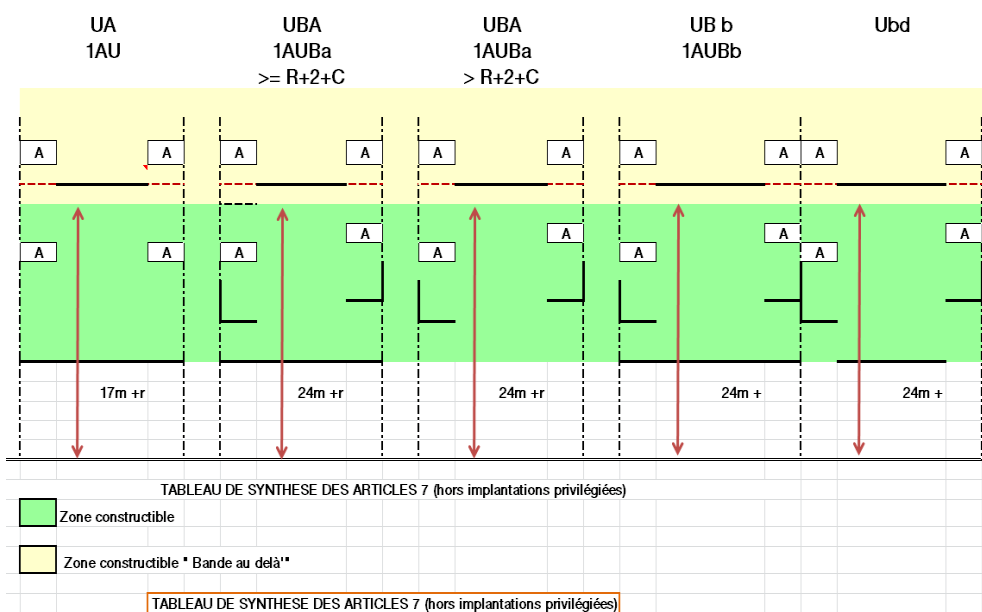
- contradiction entre les articles 6.2.1 et 3.2.1
- numérotation des articles
- diminution de la distance d'implantation des constructions par rapport à la voie, ce qui dégrade la perspective paysagère et diminue la luminosité et l'ensoleillement des rues
- conséquences en secteur UA pour les constructions mitoyennes
- exception de la rue Jean Jaurès (rive sud-côté impair).

La présentation d'un schéma montre l'homogénéité des zones d'implantation.



**Article 7 toutes zones**

Le schéma résume la réglementation générale de l'article 7 :



L'article du PLU permet l'implantation de l'annexe en continuité avec la construction principale, interdite au POS.

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.

Une normalisation et une simplification de tous les articles 7 est souhaitable. Exemple :

#### 7.1 Implantation

		Profondeur	Implantation
A	1ere bande de constructibilité	17 m	Les constructions sont implantées en façade sur voie, en continuité, d'une limite séparative à l'autre
B	2eme bande de constructibilité	Au-delà	Les constructions s'implantent en limites séparatives

#### 7.2 Façades avec baies

Les limites doivent s'appliquer à toutes limites séparatives quelque-soit la forme de la parcelle

#### 7.3 Façades avec baies secondaires

Les limites doivent s'appliquer à toutes limites séparatives quelque-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

### **Article 9 toutes zones**

*9.3 L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les saillies.*

L'article devrait préciser : « saillies maçonnées » pour exclure les verrières.

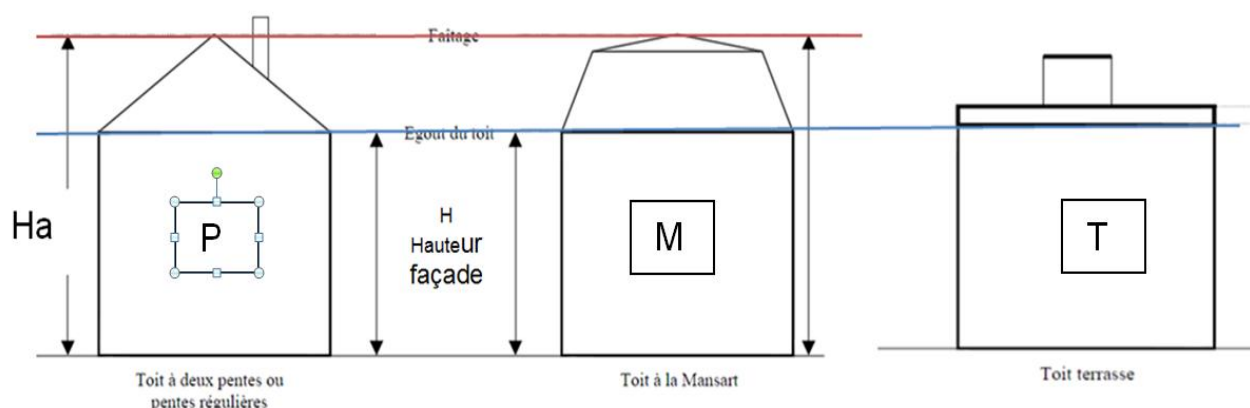
*f) les saillies non maçonnées correspondant aux auvents et marquises.*

Ajouter avancées de toits support de gouttières

### **Article 10 et 11 toutes zones**

La rédaction de l'article peut être simplifiée :

H : hauteur de façade ; Ha : hauteur au faîtage ; P : toit en pente ; M : Mansard ; T : terrasse



Une seule définition générale H et Ha est suffisante pour tous les types de construction.

L'article peut intégrer la hauteur des combles dans Ha et supprimer la règle 10.4.b

<b>UA</b>		<b>UAa</b>	
<b>P M T</b>	H = 16,50 m	<b>P M T</b>	H = 11 m
<b>P M :</b>	Ha = R+5+C = 20,15m	<b>P M</b>	Ha = R+3+C = 14,65m
Si <= R+2+C	C = 2,65m	Si <= R+2+C	C = 2,65m
<b>T</b>	Ha = H = 16,5m	<b>T</b>	Ha = H = 11m

### 10 .1 exception Article UA10.1 et 1AUA.10.1

*Pour les constructions accueillant en rez-de-chaussée des commerces, la hauteur absolue sera augmentée de 0,75 m par rapport à la règle précédemment fixée soit  $H(a) = \text{hauteur } (H) + \text{hauteur maximum de la toiture} + 0,75 \text{ m}$*

L'article devrait porter sur l'augmentation de la hauteur de façade selon la formule :

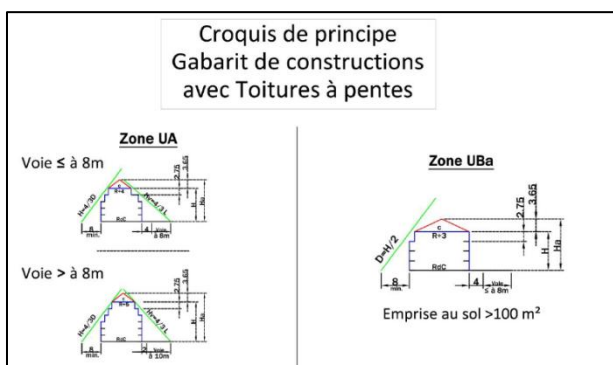
$H(a) = (H+0,75m) + \text{les hauteurs du couronnement qui restent inchangées.}$

Cette modification par rapport au POS n'est pas justifiée dans le PLU.

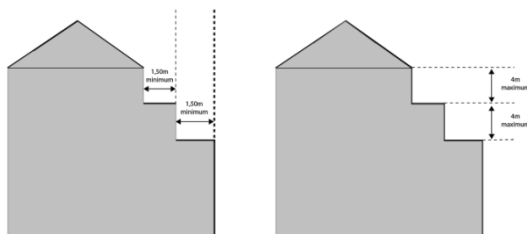
*11.3.1 Les toitures à pente sont à privilégier. La pente de la toiture sera celle fixée pour la région parisienne appartenant à la région climatique I et selon le matériau choisi*

Incompatibilité de règles : les règles de l'article 11.3.1 et 11.3.4 b de toutes les zones viennent compléter et contredire les croquis de principes des constructions pour les toitures à la Mansard.

Le règlement, comme le lexique, ne fixe pas d'angle d'inclinaison et permet en région parisienne une pente de toits d'un angle légèrement inférieur à 90° (ardoise) à quelques degrés pour les toits en zinc. Il permet également toute forme de toit y compris l'arrondi.



Pour les attiques : s'il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de Xm minimum par rapport à la façade de l'étage inférieur. Cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de Xm (à définir) jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné



*11.3.4 b) la toiture à la Mansard ne peut être utilisée que sur des constructions en R+1+c pour respecter les proportions entre le volume du toit et le niveau immédiatement inférieur*

Cet article est en contradiction avec le règlement de l'article 10 et le lexique.

Les articles 7 imposent des différences d'implantation en fonction de la position de la construction en-deçà et au-delà de la bande des 24 mètres.

Les règles de hauteur ne font aucune différence et l'article 11 permettra dans la zone UBa des constructions R+2 en 1<sup>ère</sup> zone et R+3+C en 2<sup>ème</sup> zone, ce qui ne correspond pas à un aménagement paysager de qualité.

L'article devrait mentionner : « Il est demandé que la hauteur de la construction en seconde position soit au maximum égale voir inférieure à la hauteur du bâtiment situé en 1<sup>ère</sup> zone. »

Les articles 11.1.1 et 11.1.2 sont similaires.

La règle 11.5.6 relève du code civil.

L'article devrait mentionner :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou recyclables.
- « Toutes les retombées d'eau de pluie ou de lavage des terrasses sur des zones piétonnes sont interdites. »
- « 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. »
- « Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique faire partie intégrante du bâtiment dans le cas de toit terrasse. »
- « Les rejets d'eaux pluviales ou autres des balcons sur les voies publiques ou zones piétonnes sont interdits. »

### **Article 12 toutes zones**

L'article 12.1.12 est important et devrait figurer en 12.1.2

*12.1.2 Il doit être réalisé, à l'occasion de toute modification d'une construction existante, avec ou sans autorisation (créations de logements) 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.*

L'article devrait mentionner : « construction existante : avec ou sans autorisation (divisions d'immeubles et créations de logements).

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 alternatives 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.

12.1.4 : L'article devrait mentionner : « piétons et PMR. »

12.1.8 : L'article peut être supprimé et remplacé par la règle plus générale proposée.

*12.1.7 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.*

L'article devrait mentionner : « Les accès aux places de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir :

- La pente de l'accès dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie ne doit pas dépasser 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique. Au-delà de ce premier palier de 4 mètres, la pente de l'accès doit être au plus égale à 18 %.
- La largeur minimale des rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes en sens unique ou pour les rampes en double sens



L'article devrait mentionner des objectifs d'isolation phonique pour les constructions édifiées dans les zones de protection acoustique liées aux voies de communication indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du PLU.

## **Zone UB**

### **Article 7**

La réglementation des cours communes devrait apparaître à l'article 8 : « *La servitude [...] consacre l'inconstructibilité d'une partie de chaque propriété, de part et d'autre de la limite séparative. Toutefois, la partie inconstructible est moindre que si la règle de l'article 7 du règlement de zone du PLU avait été appliquée.*

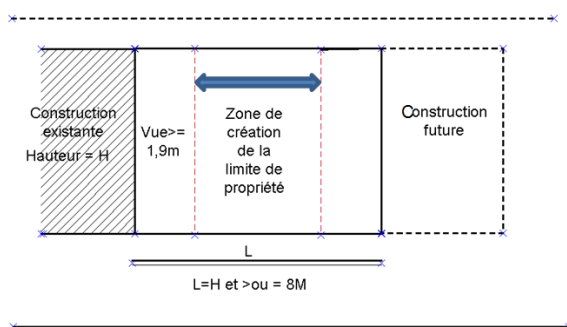
La jurisprudence indique qu'une servitude de cour commune ne saurait permettre de déroger aux règles de hauteur fixées par l'article 10 du PLU applicable.

La réglementation en UBa7.1.1d) et 7.1.2f); en UBb7.1d) et UBb7.2e), UBaUBb7.2 e), 71d), UBd7;2e), 1AUBa, 1AUBb7.1.1d) et 7.2f autorise les cours communes et ne mentionne pas les autres zones, ce qui laisse penser que cette disposition est interdite dans les autres zones.

L'article devrait être complété par un schéma :

Deux cas peuvent se présenter :

- Cour commune avec construction existante
- Cour commune sur terrain sans construction existante



La réglementation proposée n'est pas satisfaisante : lors de la création d'une cour commune, la hauteur d'une ou des constructions n'est pas connue et la position de la limite de propriété dépend surtout de la répartition des surfaces et du respect des dispositions du code civil sur les vues.

L'article devrait être complété par une définition :

La servitude de cour commune a pour objet de maintenir une certaine distance entre les bâtiments (servitude de prospect avec définition d'une distance minimum de 8m) ou d'imposer une hauteur maximale, afin de ne pas densifier les constructions ou priver de lumière ou de vue d'autres bâtiments.

L'article devrait mentionner :

- a) Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative. Sont comptés dans le calcul du retrait les balcons et oriels, les auvents.
  - b) Cette distance ne sera pas inférieure à 8m
  - c) Ne sont pas comptés les éléments de modénatures et les avancées de gouttières
- Hauteur des constructions : la hauteur doit respecter l'article 10 de la zone
  - Forme du toit : pour garantir un éclaircissement et un ensoleillement suffisants, la pente du toit sera au maximum égale à 45 degrés.

### **Article 8**

Il n'est pas défini dans le lexique.

### **Article 10**

Le POS établit dans l'article 10 une relation entre la hauteur et la surface de l'emprise au sol pour la zone UG qui mute dans le PLU en zones UBb et UBd.



Le PLU applique cette règle aux zones UBA (ancienne UE) et 1AUB sans justification.

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

Cet article devrait être précisé.

## **Article 11**

*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 traditionnels à écharpes et pentures.*

Certains matériaux cités ne sont pas renouvelables.

## **Zone UHT**

Les lignes HT traversent Gagny sur 3 zones :

- Zone pavillonnaire et Industrielle au sud
- Zone UHT créée dans la carrière du centre
- Zone en espace naturel à l'est

L'article UHT 2.1 autorise l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 20 m<sup>2</sup> : la zone concernée ne figure pas au plan de zonage.

L'emprise des lignes HT devraient apparaître sur le plan de zonage qui lui-même devrait délimiter 3 sous secteurs.