

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2. Justifications et impacts sur l'environnement



SOMMAIRE

- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 5
 - A - Les justifications au regard de l’article L.121-1 du Code de l’Urbanisme 7
 - B - Les objectifs de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques. 17
 - C - La prise en compte des documents supra-communaux 23

- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP..... 33

- MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES 43
 - A - Les zones urbaines..... 45
 - 1. La zone UA45
 - 2. La zone UAC46
 - 3. La zone UAE47
 - 4. La zone UC48
 - 5. La zone UCH.....49
 - 6. La zone UD50
 - 7. La zone UE51
 - 8. La zone UL.....52
 - 9. La zone UPMa53
 - 10. La zone UPMb54
 - 11. La zone UPMc55
 - 12. La zone UPMd56
 - 13. La zone UR57
 - B - Les zones à urbaniser..... 58
 - 1. La zone AUC58

2.	La zone AU1	59
C -	Les zones naturelles : N	60
EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME INSTITUEES PAR LE PLU		61
A -	Les dispositions communes aux différentes zones	63
B -	Les règles particulières aux différentes zones.....	69
C -	Les outils complémentaires.....	89
1.	Les éléments de patrimoine	89
2.	Les linéaires commerciaux à protéger	93
3.	Les emplacements réservés.....	93
EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT		95
A -	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	98
B -	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	101
C -	Le dispositif réglementaire	103
D -	Impacts sur des sujets spécifiques	104
PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU		105

Explication des choix retenus pour établir le PADD

A - Les justifications au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Rappel du contenu de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

	Les enseignements du diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction dans les OAP et le dispositif règlementaire
AXE 1 : Un territoire unifié et partagé	<p><i>Le caractère très routier de ces nombreuses entrées de ville constitue un enjeu de requalification.</i></p>	<p>Améliorer les entrées de ville, qui sont une vitrine du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mieux identifier les entrées de ville, avec un aménagement homogène permettant d'améliorer l'accueil et l'information des arrivants. • Développer des aménagements moins routiers dans les secteurs d'entrée de ville, encourageant le développement de circulations alternatives à la voiture (marche à pied, vélo...). • L'entrée de ville par la route de Torcy (D34A) depuis la Marne, lien entre l'urbain et la zone naturelle de l'Île de Loisirs, doit faciliter les liens ville-nature. 	<p>Dans les OAP :</p> <p>L'OAP sur les emprises de la RD 199 prévoit le réaménagement complet de cette entrée de ville et notamment la création d'un boulevard urbain.</p> <p>Au sein du dispositif règlementaire :</p> <p>Pas de traduction règlementaire possible sur ces orientations.</p>
	<p><i>Globalement, le réseau largement dimensionné permet une circulation fluide sur le territoire. Cependant, son profil très routier et son large dimensionnement rend sa traversée difficile par les piétons notamment, et facilite une circulation de transit génératrice de nuisances.</i></p> <p><i>Les liaisons douces doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de pallier au manque de lien entre les quartiers torcéens. En effet, les infrastructures telles que la RD 199 ou le RER A constituent des obstacles pour les piétons et cyclistes.</i></p>	<p>Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Humaniser les voies de circulation, les rendre plus chaleureuses, afin de les rendre plus agréables. • Mieux hiérarchiser le réseau viaire. • Les voies de circulation et plus largement la trame viaire doivent déboucher demain sur une pratique apaisée de l'espace public. Ceci pourrait se faire par des aménagements différenciés et séquencés, permettant une meilleure lisibilité des parcours piétons, et donnant envie au piéton d'emprunter les axes aujourd'hui à caractère fortement routier. • Redonner sa place au piéton, limiter la circulation de transit sans porter atteinte à la desserte des zones d'activités. • Mettre en place un schéma directeur local des circulations douces, afin de créer un véritable maillage à l'échelle du territoire. 	<p>Dans les OAP :</p> <p>L'OAP Mobilité douce et trame verte et bleue transcrit les objectifs de développement du maillage des pistes cyclables, des sentes piétonnes et des cheminements doux.</p> <p>Au sein du dispositif règlementaire :</p> <p>Pas de traduction règlementaire sur ces orientations.</p>

	<p><i>Le tissu commercial de Torcy se compose d'environ 200 unités commerciales qui sont réparties au sein de différents pôles commerciaux :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le centre ancien • Deux pôles du centre-ville élargi • L'Arche Guédon • Les commerces quartier du Lac • Le centre commercial Bay 1 	<p>Affirmer les polarités de quartier comme lieux de vie partagés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser et conforter les polarités existantes qui participent à la vie de chaque quartier. • Dans certains secteurs, des polarités pourront être recrées ou réaménagées, à l'image du projet de rénovation urbaine de l'Arche Guédon. • Encourager le développement des commerces, des services et des activités d'artisanat dans le cœur de ville. • Développer une offre d'espaces sportifs de proximité, en accès libre et ouverts à tous, afin de créer des lieux d'échanges et de rencontres dans chaque quartier. • Favoriser l'émergence d'un lieu de rencontre et d'animations central à Torcy. • Donner de la visibilité au parc des Droits de l'Enfant. • Réaménager la place des Rencontres en entamant la réflexion sur la place de la voiture, afin d'en faire un lieu de vie et de rencontre. 	<p>Dans les OAP :</p> <p>L'OAP sur les emprises de la RD199 inscrit comme orientation l'accroissement de la visibilité du parc des droits de l'enfant.</p> <p>L'OAP sur l'Arche Guédon inscrit comme orientation la requalification de la place des Rencontres.</p> <p>Au sein du dispositif réglementaire :</p> <p>Les linéaires commerciaux à préserver et à créer sont précisément identifiés.</p> <p>Les grands secteurs d'équipements font l'objet d'un classement spécifique en zone UL. Un règlement spécifique permet leur évolution.</p> <p>Les équipements sont autorisés dans toutes les zones et bénéficient de règles souples.</p>
	<p><i>Le débouché de la RD 199 et l'emprise de l'ex VPN (partie Ouest) sont actuellement inoccupés et en friches.</i></p>	<p>Faire des grands projets des vecteurs d'unification du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de la réalisation des grands projets tels que la ZAC des Coteaux de la Marne et le site de l'ex-VPN, une attention particulière devra être portée à la réalisation d'aménagements et de circulations permettant de recréer du lien entre les différents quartiers de la ville. 	<p>Dans les OAP :</p> <p>L'OAP Emprise de la RD 199 donne un certain nombre d'orientations permettant d'améliorer les liaisons entre les territoires situés au sud et au nord de l'emprise de la RD 199 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménagement d'un boulevard urbain. • Principe de cheminement à créer pour assurer un maillage de circulations douces, notamment Nord-Sud. • Promenade plantée depuis l'entrée de ville Ouest jusqu'à la coulée verte. • Amélioration des liaisons Nord-Sud <p>L'OAP de la Frange Est inscrit également cette volonté de recoudre le territoire par la création d'une promenade piétonne permettant un accès facilité depuis le cœur de ville jusqu'à l'île de loisirs au sein d'un parc linéaire séquencé support d'animations et d'activités de loisirs.</p>

AXE 2 : Un territoire unifié et partagé	<p>Pour les grandes résidences :</p> <p>Améliorer la lisibilité des espaces publics</p> <p>L'importance du maintien, voire de l'amélioration, de l'état actuel des résidences</p> <p>Pour les collectifs isolés :</p> <p>Ces ensembles ne sont pas destinés à évoluer à échéance du PLU. Par contre il convient de veiller à la qualité architecturale des futures opérations et à leur intégration dans leur environnement urbain.</p>	<p>Développer la qualité urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'objectif est de faire de la ville avec une réelle qualité architecturale, notamment en ce qui concerne les constructions nouvelles : les opérations devront intégrer des matériaux de qualité (pierre, brique, bois...) qui, au-delà de l'aspect esthétique, devront garantir une grande performance énergétique et une bonne évolution du bâti sur le long terme. • Au sein des opérations nouvelles, être attentif à avoir la même qualité de traitement architectural quelle que soit la typologie de logement (privé, locatif social...). 	<p>L'article 11 du règlement édicte des règles visant à garantir la qualité architecturale des constructions futures.</p> <p>Par ailleurs les éléments constitutifs de la qualité urbaine de Torcy et constituant son patrimoine urbain sont repérés et font l'objet d'une protection forte.</p>
		<p><i>La commune de Torcy regroupe plusieurs édifices remarquables constituant le patrimoine architectural et urbain de Torcy. Le patrimoine Torcéen se situe majoritairement dans le centre-ancien notamment le long de la rue de Paris et vers le bord de Marne.</i></p> <p><i>Il se décline en plusieurs entités et typologies. Il est composé d'édifices qui témoignent de l'histoire de Torcy (château des Charmettes, Ferme du couvent, etc.) et de maisons remarquables, généralement construites en meulière vers la fin du XIXe siècle et début du XXe siècle (maisons bourgeoises ou de villégiatures).</i></p> <p><i>La commune de Torcy compte également un site inscrit par arrêté du 25 septembre 1944 : le Moulin de Douvres.</i></p>	<p>Assurer la préservation du patrimoine bâti, témoin de l'histoire et élément support de l'identité de la ville.</p> <p>Protéger et mettre en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le patrimoine ancien, témoin du passé (graineterie, moulin de Douvres, quelques belles maisons de villégiature...) • Les éléments de patrimoine contemporain (toiture de l'Arche Guédon, restaurant Konfusius, certains grands ensembles, bâtiment place du Belvédère qui participe à la structuration de l'espace...).

	<p>Les zones d'activités se situent dans le sud du territoire à proximité des grandes infrastructures de transport (RER, A4). Deux zones d'emplois sont implantées à Torcy :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Zone Industrielle de Torcy <p>Créée en 1973, cette zone industrielle s'étend sur 35 hectares et accueille principalement des entreprises des secteurs de l'industrie et du commerce de gros.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le parc d'activités du Chemin de Croissy <p>La zone d'activités du Chemin de Croissy, créée en 1982, s'étend sur 3,8 hectares et accueille principalement des entreprises des os.</p>	<p>Conforter, pérenniser et développer les pôles économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalifier la Zone d'Activités Économiques. • Organiser l'extension et la réunification de la Zone Industrielle sur l'emprise de la RD 199. • Permettre aux entreprises présentes au sein de la Zone Industrielle d'évoluer en restant sur site. 	<p>Dans les OAP :</p> <p>L'OAP Emprise de la RD 199 intègre la requalification de la Zone Industrielle notamment en permettant aux entreprises présentes d'évoluer en restant sur site et inscrit le développement de nouvelles activités économiques sur la frange aujourd'hui non occupée.</p> <p>Au sein du dispositif règlementaire :</p> <p>Le règlement de la zone UAE (dédiée aux activités économiques) permet l'évolution des constructions existantes en extension comme en surélévation, afin de favoriser l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises.</p> <p>Afin de garantir la destination d'activité de la zone UAE, les logements y sont interdits.</p> <p>Par ailleurs, les activités économiques, et plus particulièrement le bureau, sont autorisées dans la plupart des zones du PLU, tout en étant limitées dans les quartiers pavillonnaires.</p>
	<p>Torcy possède une très bonne offre en équipements. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire tout en formant des polarités.</p>	<p>Assurer le maintien de la qualité de l'offre d'équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins de la population actuelle et future, ce qui pourrait nécessiter à l'avenir la réalisation de nouveaux équipements. • Favoriser l'implantation d'équipements structurants (équipements universitaires en lien avec les professions de santé...). 	<p>Dans les OAP :</p> <p>L'OAP sur les emprises de la RD 199 prévoit deux sites potentiels d'accueil d'équipements publics.</p> <p>L'OAP sur la Frange Est prévoit de compléter l'équipement en espaces verts et de loisirs de la commune par la création d'un parc linéaire séquencé support d'animations et d'activités de loisirs.</p> <p>L'OAP sur la ZAC des coteaux de la Marne prévoit l'implantation d'équipements publics sur la frange nord du projet.</p> <p>L'OAP sur l'Arche Guédon inscrit l'extension de la cour d'une école ainsi que le développement et le réaménagement d'espaces publics (mails piétons, place des Rencontres, espaces verts).</p> <p>Au sein du dispositif règlementaire :</p> <p>Les grands secteurs d'équipements font l'objet d'un classement spécifique en zone UL. Un règlement spécifique permet leur évolution.</p> <p>Les équipements sont autorisés dans toutes les zones et bénéficient de règles souples.</p>

Les données INSEE indiquent un ralentissement de la production de logements avec un rythme de construction de 66 nouveaux logements par an en moyenne entre 2007 et 2012.

La commune de Torcy accueille un nombre important de logements locatifs sociaux (LLS). Au total, près de 3 300 logements sont recensés en 2015, soit un taux de logements locatifs sociaux de 36% (source : ville).

Une majorité de ces logements se regroupe sur deux sites, à savoir Arche Guédon et le Mail. Ces deux secteurs font aujourd'hui l'objet d'importantes actions en terme de réhabilitation, voire de démolition / reconstruction.

Poursuivre la production d'une offre de logements en adéquation avec les besoins de tous les Torcéens

- Permettre une évolution des logements dans les quartiers pavillonnaires en facilitant les extensions et les adaptations à l'évolution des besoins, tout en préservant l'organisation urbaine par une maîtrise de leur densification.
- Rééquilibrer l'offre de logements sociaux/privés pour une mixité sociale consolidée.
- Rééquilibrer la mixité sur le territoire par la création de nouveaux logements sur les sites de projet identifiés tels que la ZAC des Coteaux de la Marne, en créant des secteurs comportant aussi bien des logements privés que des logements locatifs sociaux. En effet l'offre nouvelle de logements doit assurer le maintien et l'affirmation de la mixité dans l'habitat : locatif, accession, accession sociale. La commune souhaite faciliter le parcours résidentiel y compris dans le logement social (ce qui implique de développer différents types de logements locatifs sociaux).
- Répondre aux objectifs de construction du PLH, qui prévoit la construction de 1 057 logements (dont 188 logements locatifs sociaux) sur le territoire de Torcy sur la période 2015-2020.

Dans les OAP :

L'OAP sur les emprises de la RD 199 prévoit un programme mixte d'environ 300 logements diversifiés.

L'OAP sur la ZAC des coteaux de la Marne prévoit le développement d'une nouvelle offre de logements sous la forme de logements collectifs et de logements individuels groupés ou isolés.

L'OAP sur l'Arche Guédon prévoit et localise les opérations de réhabilitation de logements et de renouvellement urbain.

L'OAP sur le Chemin de la Grande Voirie permet le développement d'une petite offre de logements individuels.

Au sein du dispositif réglementaire :

Le dispositif réglementaire permet :

- de réaliser l'essentiel des logements nécessaires au sein des zones UE et UPM.
- de réaliser plusieurs petites opérations de logements au sein de la zone UA.
- de faire évoluer les secteurs de grandes résidences issus de la ville nouvelle comme c'est le cas pour l'Arche Guédon.
- Le règlement de la zone UC permet la réalisation, dans le respect des formes urbaines, de la structure bâtie ou encore des gabarits existants, de constructions en diffus.
- Le règlement de la zone UD permet de faire évoluer les logements existants dans la limite de 30m² supplémentaires.
- De préserver un potentiel constructible important au sein des zones AU1.

<p style="text-align: center;">AXE 3 : Une ville verte et bleue affirmée</p>	<p>La commune de Torcy dispose de nombreux espaces naturels et boisés, ainsi que d'une trame bleue importante, qui se traduit notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 174 hectares d'espaces verts aménagés - 25 hectares d'espaces aquatiques - 3 km de berges de la Marne <p>Par ailleurs, on retrouve une trame verte importante au sein même des espaces urbains, constituée par les parcs et espaces verts publics mais également par les cœurs d'îlots des quartiers pavillonnaires, les espaces verts des grandes résidences et les abords des infrastructures routières.</p>	<p>Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les grands espaces boisés, la couverture végétale de la Marne, les espaces verts du golf, les parcs et espaces verts, les alignements d'arbres, les parcs des grandes résidences, les squares, les jardins privés... • La trame verte au sein du territoire pourrait être renforcée lors de la création d'un maillage de liaisons douces, afin d'assurer du lien entre les grands espaces naturels, et de préserver les continuités écologiques. • Il s'agit de créer un réseau d'espaces verts de qualité et ouverts à la population, et de poursuivre la mise en place de pratiques écologiques dans la gestion des espaces verts de la ville. • La trame bleue doit être préservée et mise en valeur : île de loisirs, Marne, lacs, rus... • Plusieurs types d'espaces naturels peuvent être identifiés, avec chacun des enjeux d'évolution différents : les espaces naturels à préserver (bords de Marne, espaces liés à l'île de loisirs, parcs et espaces verts publics...) et les espaces non bâtis ou les délaissés porteurs de projet. Au sein de cette dernière catégorie, les enjeux sont différents : certains espaces vont faire l'objet d'une urbanisation (ZAC des Coteaux de la Marne, délaissés de la D199) et d'autres sont à étudier tel que la frange Est du territoire qui resterait à dominante naturelle, tout en accueillant des aménagements permettant de faire vivre ces lieux. • Encourager le développement d'une agriculture urbaine sur la frange Est du territoire communal, le long de l'A104. 	<p>Dans les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP Mobilité douce et trame verte et bleue identifie les espaces boisés et les cœurs d'îlots à protéger, et les prairies et parcs à valoriser, ainsi que l'île-de-Loisirs et les étangs comme faisant partie de la trame verte et bleue communale et donc comme des espaces naturels majeurs à préserver. - L'OAP sur la Frange Est prévoit la réalisation d'un nouvel espace vert public. - L'OAP sur les Emprises de la RD 199 prévoit l'aménagement d'une coulée verte, l'accroissement de la visibilité du parc des Droits de l'Enfant, et la constitution d'une promenade plantée depuis l'entrée de ville Ouest jusqu'à la coulée verte. - L'OAP sur la ZAC des coteaux de la Marne prévoit la conservation d'une coulée verte, élément central de la trame paysagère et la valorisation de la trame verte visant à recréer une continuité paysagère entre le plateau urbanisé et la vallée en s'appuyant sur le patrimoine végétal existant. - L'OAP sur l'Arche Guédon prévoit le développement de nouveaux espaces verts et mail piétons plantés. <p>Au sein du dispositif règlementaire :</p> <p>Les grands espaces naturels sont classés en zone N, et sont quasiment inconstructibles.</p> <p>Les alignements d'arbre sont identifiés sur le plan de zonage afin de les conserver.</p>
--	--	---	--

	<p><i>La commune de Torcy se situe sur le plateau de Brie, entaillé au nord par la vallée de la Marne.</i></p> <p><i>Le point le plus haut du territoire est à environ 100 mètres (point artificiel le plus haut à 103 m, au niveau de l'ex-VPN), tandis que le point le plus bas est à environ 40 mètres, dans la vallée de la Marne.</i></p>	<p>Mettre en valeur les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les paysages diversifiés doivent être pris en compte, préservés et mis en valeur, notamment les vues sur la vallée de la Marne. • La question du paysage doit être traitée au sein des projets, comme ce qui est fait dans la ZAC des Coteaux de la Marne. 	<p>Dans les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP sur la ZAC des Coteaux de la Marne, par la préservation de la coulée verte entend valoriser la trame verte et les paysages depuis le coteau vers la Marne sur ce site. - L'OAP sur la Frange Est, par la constitution d'un parc linéaire, valorise également le grand paysage depuis le plateau vers l'Île-de-Loisirs. <p>Au sein du dispositif réglementaire :</p> <p>Il n'y a pas de traduction réglementaire directe pour cette orientation.</p>
	<p><i>Le territoire communal est couvert par un Plan des surfaces submersibles (PSS) approuvé le 13/07/1994. Ce plan vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) par application de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement (décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995).</i></p> <p><i>Par ailleurs, un projet de PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation) a été prescrit le 05/02/2007.</i></p> <p><i>Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles</i></p> <p><i>La zone de coteau au nord du territoire ainsi que les espaces à l'ouest du territoire sont classés en zone d'aléa fort ou moyen.</i></p>	<p>Prendre en compte les risques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet de PLU devra prendre en compte le Plan des Surfaces Submersibles qui a valeur de Plan de Prévention des Risques inondation. • Les projets dans les secteurs d'aléa retrait-gonflement des argiles devront réaliser des aménagements spécifiques pour intégrer ce risque. 	<p>Au sein du dispositif réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs situés en aléa de crue sont classés en zone N.

Sur le territoire de Torcy, le potentiel géothermique relevé est fort à très fort au nord du territoire et moyen sur la pointe Sud du territoire.

L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement de la Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques.

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Torcy est une commune dont le territoire est favorable au développement de l'éolien, mais avec des contraintes fortes. Cependant, au vu de la forte urbanisation du territoire, il paraît difficile de développer du grand éolien sur le territoire.

Accompagner la transition énergétique, « une collectivité qui montre l'exemple »

- Mettre en œuvre les orientations de l'Agenda 21 communal, et notamment encourager la réduction des consommations énergétiques des logements et lutter contre la précarité énergétique.
- Réaliser l'extension du réseau de chaleur géothermique sur le secteur de l'Arche Guédon, permettant de desservir les équipements publics et les futurs logements.
- Permettre l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans les bâtiments actuels et futurs, et encourager à la conception bioclimatique des futurs bâtiments.
- Œuvrer à l'amélioration des performances énergétiques du parc d'équipements.

Au sein du dispositif réglementaire :

Le règlement intègre à l'article 15 de manière transversale des obligations en matière de performance écologique des bâtiments :

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Par ailleurs, le règlement permet une dérogation à l'article 6 pour des travaux d'isolation par l'extérieur :

6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

B - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.

1/ L'objectif démographique

L'objectif démographique est de viser les **27 000 habitants en 2030**, soit 3 200 habitants supplémentaire (en 2016, Torcy comptait 23 855 habitants). Cela équivaut à une croissance de la population d'environ **15% en 13 ans**.

Par ailleurs, le PLU devra répondre aux objectifs de construction du PLH, qui prévoit la construction de 1 057 logements (dont 188 logements locatifs sociaux) sur le territoire de Torcy sur la période 2015-2020.

Ces objectifs donnent une croissance annuelle de + 1,2% en moyenne. Cette tendance devrait se confirmer au regard des projets de construction qui existent sur le territoire.

2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique et du calcul du point mort

Le PLU entrera en vigueur en 2017. Le tableau ci-dessous détaille la situation estimée en 2016 concernant le parc de logements et la population :

	LOGEMENTS	POPULATION
2013 (chiffres INSEE)	9 161 (dont 8 630 résidences principales, soit 94,2%)	23 669 (soit 2,74 personnes par résidence principale)
PC 2013-2015 (réalisation des logements estimés à N+1, donc sur 2014-2016)	205	
2016 (chiffres estimés)	9 366 (dont 94,2 de résidences principales, soit 8 823 résidences principales)	24 174 (soit 2,74 personnes par résidence principale)

En 2007, le parc de logements était de 8 785 logements, dont 8 166 résidences principales, et le nombre d'habitants de 22 117, soit un taux de 2,7 personnes par logement.

En 2013, le nombre de résidences principales est passé à 8 630 et le nombre d'habitants à 23 669, soit un taux d'occupation de 2,74 personnes par logement.

Le nombre de personnes par logement a donc très légèrement augmenté. Par ailleurs, le taux de logements vacants a diminué (passant de 4,8% en 2007 à 3,6% en 2013), et la part des résidences secondaires (2,15%) n'a pas évolué. Il n'y a donc pas eu de point mort entre 2007 et 2012 et l'ensemble des nouveaux logements ont entraîné une hausse directe du nombre d'habitants.

Au regard des tendances de l'évolution du nombre de personnes par logement au long terme à Torcy (une baisse régulière depuis le début des années 1980 mais un maintien entre 2007 et 2012) et à l'échelle régionale et nationale (tendance à la baisse), les perspectives de construction de logements, pour l'avenir, peuvent être envisagées selon deux hypothèses :

- Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise de manière durable et il n'y a donc pas de point mort.
- Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement reprend sa baisse et il y aura donc un point mort à prendre en compte.

	HYPOTHESE 1	HYPOTHESE 2
	maintien du nombre de personne par logement actuel, à savoir 2,74	baisse du nombre de personne par logement à environ 2,6
Nombre de résidences principales nécessaires	27 000 habitants / 2,74 ➤ 9 854 résidences principales	27 000 habitants / 2,6 ➤ 10 384 résidences principales
Parc réel de logements nécessaire (en sachant que les résidences principales correspondent à 94,2% du parc)	9 854 x 100 / 94,2 ➤ 10 460 logements	10 384 x 100 / 94,2 ➤ 11 023 logements
Logements à réaliser sur la période 2017-2030	10 460 (<i>parc nécessaire en 2030</i>) – 9 366 (<i>parc estimé en 2016</i>) ➤ 1 095 logements (<i>soit 84 / an sur la période 2017-2030</i>)	11 023 (<i>parc nécessaire en 2030</i>) – 9 366 (<i>parc estimé en 2016</i>) ➤ 1 657 logements (<i>soit 127 / an sur la période 2017-2030 dont 562 en vue de compenser le point mort</i>)

Cette production de logement comprendra deux grandes phases :

- **Jusqu'en 2020**, le PLU s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat qui prévoit la réalisation de **176 logement par an**
- **De 2021 à 2030**, le rythme de construction restera soutenu, mais moins élevé du fait de la réalisation de certains des grands projets de la Ville à cet horizon.

Aujourd'hui le nombre moyen actuel de personnes par logement (2,7) est stable depuis 2007, et est légèrement plus élevé que la moyenne départementale (2,6).

Le tableau suivant permet de visualiser les perspectives de croissance logements/habitant à l'horizon du PLU.

	PHASE 1	PHASE 2	TOTAL
	2017-2020 (PLH)	2021-2030 (reste à réaliser pour atteindre l'objectif démographique)	2017-2030
HYPOTHESE 1 : le nombre de personnes par logement reste stable (2,7)			
Nombre de logements à construire sur la période	528	567	1 095

Rythme de construction à prévoir (nombre de logement/an)	176	57	84
HYPOTHESE 2 : le nombre de personnes par logement baisse légèrement (2,6)			
Nombre de logements à construire sur la période	528	1 129	1 657
Rythme de construction à prévoir (nombre de logement/an)	176	113	127

3/ La production de logements prévue pour atteindre l'objectif démographique

Le dispositif réglementaire a donc été mis en place de manière à permettre la réalisation d'un nombre suffisant de logements en se basant sur l'hypothèse 2 de l'évolution du nombre de personnes par logement, afin de garantir la possibilité d'atteindre l'objectif démographique fixé.

Le dispositif réglementaire permet :

- **de réaliser l'essentiel des logements nécessaires au sein des zones UE, UR* et UPM.**

La zone UE correspond aux secteurs constructibles de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux de la Marne, à dominante de logements. Elle comporte également des constructions à usage de services et d'hébergements. Au total, **environ 590 logements** seront réalisés au sein de cette opération. Il s'agira de logements de toute nature : logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels. La part de logements sociaux sera au global sur l'opération de 30%.

Elle est divisée en trois secteurs :

- le secteur UEa (et UEa1) correspondant aux logements à dominante collective présents surtout à l'Est de la coulée verte, et en bordure Ouest de la coulée verte.
- le secteur UEb (et UEb1) correspondant aux services – hébergements hôteliers et habitations situés en bas de coteau le long de la RD10p. Les logements prévus dans le secteur UEb1 seront de préférence des logements spécifiques.
- le secteur UEc (et UEc2) correspondant aux logements individuels ou groupés situés de part et d'autre de la coulée verte.

La zone UR* de l'Arche Guédon :

Un grand projet de restructuration de l'Arche Guédon a été lancé fin 2010, mené conjointement par la ville de Torcy et la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne. Si de nombreuses interventions concernent les espaces publics, les circulations, le stationnement, le commerce, etc. un des volets majeurs du projet concerne l'amélioration de l'habitat.

Les nouveaux logements envisagés dans le cadre de cette opération sont :

- Les **122 logements secteur 1**, tous en accession et sous forme de collectifs, dont la livraison devrait avoir lieu en 2018/2019
- D'autres logements seront construits sur ces deux secteurs (**environ 150 à 200**) dans une seconde phase (à horizon 2020/2022).

Les zones UPM regroupent les secteurs de projets à plan masse. Les règles mises en place permettent la réalisation sur ces secteurs d'une nouvelle offre de logements.

- La réalisation de **110** logements sur l'îlot central (UPMa) dont la moitié a déjà été livrée
- La réalisation d'environ **50** logements sur le site des Tilleuls (UPMc)
- La réalisation d'environ **100** logements sur le secteur de l'hôtel de Police (UPMd)

- **de réaliser plusieurs petites opérations de logements au sein de la zone UA.**

La zone **UA** correspond au centre ancien. Localisée de part et d'autre de la rue de Paris, cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel. L'objectif est de poursuivre un développement maîtrisé et diversifié sur ce secteur, tout en prenant en compte la présence de certaines belles demeures et leurs jardins. Elle regroupe quelques sites qui présentent un potentiel d'évolution intéressant et notamment :

- Un programme de **12 logements** collectifs en accession, rue du Quinconce, prévu pour le printemps 2017
- La réalisation d'environ **45 logements**, en 2017/2018, à l'angle de la rue de Paris et de la rue de la Mare aux Marchais. Il s'agira d'un programme de logements en accession sous forme de collectifs et individuels.

Il existe également un potentiel de création de quelques logements/an en UA et UCH par des réhabilitations avec création de nouveaux logements. Par ailleurs, en zone UA un potentiel de nouveaux logements est envisageable par démolition/reconstruction.

- **de faire évoluer les secteurs de grandes résidences issus de la ville nouvelle**
- **une évolution douce des quartiers résidentiels constitués.**

Le règlement de la zone UC permet la réalisation, dans le respect des formes urbaines, de la structure bâtie ou encore des gabarits existants, de constructions en diffus. Ce potentiel est estimé à environ 3 à 5 logements par an soit de **30 à 60 logements** à l'horizon du PLU.

- **De préserver un potentiel constructible important au sein des zones AU1**
 - o Potentiel d'environ **300 logements** sur le site de la RD199.

Au total, le dispositif règlementaire permet bien la réalisation des 1 657 logements nécessaires (dans le cas de l'hypothèse 2) à l'atteinte de l'objectif démographique.

4/ La lutte contre l'étalement urbain :

Compte tenu de la nécessité, rappelée par l'État, de participer à l'effort de construction de logements à l'échelle régionale, la ville de Torcy a identifié, sur la base du diagnostic, un certain nombre de sites présentant un potentiel pour le développement d'une nouvelle offre de logements diversifiés.

Ces sites participent à la mise en œuvre de l'objectif démographique de la ville, en permettant la réalisation d'environ 127 logements par an sur la durée du PLU.

L'ensemble de ces sites est localisé au sein de l'enveloppe bâtie et était déjà classé en zone urbaine au Plan d'Occupation des Sols. Ils sont aujourd'hui pour la plupart bâtis, mais accueillent des densités faibles, et/ou des constructions qui présentent un fort potentiel de mutation (bâti dégradé ou à fort potentiel de mutabilité, friches...). La réponse aux besoins en logements se fera donc, au sein du nouveau document de planification, en majorité en renouvellement urbain. Il est à préciser que les secteurs constructibles de la ZAC des Coteaux de la Marne étaient classés en U dans le POS, ce secteur accueillait à l'origine un camping. Une zone AU1 de 6 hectares est prévue en continuité de la ZAC des Coteaux de la Marne. Elle vise à répondre aux besoins de construction de logements à long terme, au-delà de l'échéance du PLU.

En effet, si la commune ne dispose pas réellement de terres agricoles sur son territoire (hormis le secteur occupé par les jardins partagés sur la Frange Est), elle entend préserver, voire développer, l'ensemble de son patrimoine naturel sous toutes ses formes (parcs, Île de Loisirs, Bords de Marne, Frange Est, cœurs d'îlots verts au sein des quartiers pavillonnaires, jardins des grandes propriétés, espaces publics végétalisés etc.). L'identification précise de sites de projet dédiés notamment à la construction de nouveaux logements réalisée dans le cadre du PLU ainsi que la préservation du tissu pavillonnaire permettra de conserver ces éléments supports de la trame verte au sein des quartiers.

De plus, les nouveaux projets intégreront une part d'espaces verts, de pleine terre et/ou paysagers qui contribueront au développement de la nature en ville.

C - La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

LE SDRIF :

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Torcy doit être compatible avec le schéma directeur.

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle

* Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

-  Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les continuités

-  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Carte : Extrait du SDRIF 2013

Source : SDRIF 2013



Légende et modalités de prise en compte au sein du PLU :

 Pastille « **Espaces urbanisés à optimiser** » : A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare en 2008 (soit 2 fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole – 110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé. Cependant, vu que la commune de Torcy dispose d'une gare d'un transport en commun lourd sur son territoire, **la densification attendue à l'horizon 2030 sur l'ensemble des secteurs d'habitat de la commune est de 15% par rapport à la situation de 2013** (année d'approbation du nouveau SDRIF) soit la réalisation de **1 364 logements supplémentaires**. Le nombre de logements en 2013 était d'environ 9 100, il convient donc que le PLU rende possible à l'intérieur des espaces d'habitat ou identifiés comme tel à la date d'entrée en application du SDRIF la réalisation de 15 % de logements en plus soit environ **1 365 logements supplémentaires**.

	Situation au 1 ^{er} janvier 2012 (référentiel SDRIF)	Objectifs définis par le SDRIF
Espaces urbanisés au sens strict	283,5 ha	
Espaces d'habitat	170,6 ha	
Densité moyenne d'habitat	9 113 logements soit 53,4 lgts/ ha	+ 15 % soit 61,4 lgts / ha → + 1 364 logements à horizon 2030
Densité humaine	23 471 hab + 7 672 emplois Soit 109,9/ha	+ 15 % soit une densité humaine de 126,4/ha → + 4 673 habitants et emplois à l'horizon 2030

La production de logements présentée dans les pages précédentes permet de répondre aux objectifs fixés par le SDRIF en termes de densification des espaces d'habitat.

Concernant la densité humaine, le PLU prévoit la construction d'environ 1 657 logements, ce qui représente une augmentation de population de 4 308 personnes (avec une hypothèse de 2,6 personnes par logement). Par ailleurs, dans la ZAC des Coteaux de la Marne et sur le site de la RD199, il est prévu la création d'activités économiques qui vont engendrer la création d'emplois, de même que la requalification de la zone industrielle. On peut estimer la création d'emplois à environ 600 (si on se base sur un rythme de création d'emploi équivalent à celui sur la période 1999-2012). Cela permet donc de répondre à l'augmentation de la densité humaine définie par le SDRIF.

 Pastille « **Les quartiers à densifier à proximité des gares** » : Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. **Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.**

- **PRISE EN COMPTE :**

Les sites de projets principaux identifiés dans le PLU sont inclus dans l'espace urbain tel que défini au MOS de 2013. En conséquence le PLU va permettre de répondre aux objectifs du SDRIF sur ce point. Par ailleurs, depuis 2013, toujours à l'intérieur de l'espace urbain, des logements ont déjà été construits ou sont en cours d'achèvement (environ 200 logements sur la période 2013-2017).

L'ensemble des secteurs identifiés en espaces urbanisés à optimiser ou à densifier à proximité des gares sont classés en zone U et AU dans le PLU. Ils recouvrent le secteur du centre-ville, des secteurs d'habitat pavillonnaire, d'activités économiques, et des secteurs constitués par de grandes résidences. Sur l'ensemble de ces secteurs le dispositif réglementaire permet la réalisation de nouvelles constructions et une densification maîtrisée de l'espace urbain, excepté au sein de la zone UD, qui autorise cependant des extensions des habitations existantes, ce qui va dans le sens d'une intensification humaine de ces quartiers. Au sein des zones d'activités, le dispositif réglementaire a été assoupli par rapport au POS afin de permettre l'évolution des entreprises présentes et l'accueil de nouvelles activités. Enfin, les sites de projets (zones UPM, UR et UE) permettent de répondre à l'objectif de densification des espaces d'habitat, avec une programmation globale de l'ordre de 1 200 à 1 300 logements :*

- 590 logements sur la ZAC des Coteaux de la Marne
- 300 logements sur les emprises de la RD 199
- 100 logements sur le site de l'Hôtel de Police
- 60 logements au sein d'opérations ponctuelles déjà programmée (rue du Quinconce et rue de Paris)
- 50 logements sur le site des Tilleuls
- 122 logements sur le secteur 1 de l'Arche Guédon
- ...

Une zone AU1 en continuité de la ZAC des Coteaux de la Marne a été défini pour répondre aux besoins de construction de logements à plus long terme.

Par ailleurs, il apparaît raisonnable de tabler sur une densification modérée des quartiers résidentiels, avec la construction de 5 à 10 logements par an dans le diffus, soit de 65 à 130 logements à l'horizon du PLU.

 Pastille « **Espaces à fort potentiel de densification** » : Ce sont des espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. **Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat**, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

- **PRISE EN COMPTE :**

Les pastilles sont localisées entre la gare RER de Torcy et la ZAC des coteaux de la Marne. Ils correspondent dans le PLU :

- *au secteur de l'emprise de la RD 199, qui fait l'objet d'une OAP avec une programmation d'environ 300 logements diversifiés et l'accueil de nouvelles activités économiques. Il est matérialisé dans le dispositif réglementaire par une zone AU.*

- À la zone d'activités au sud de la RD199. Ce site, en zone UAE prévoit la requalification de cette zone industrielle, ce qui permet de répondre à l'objectif de densification de la zone
- Au secteur du centre-ville, qui est identifié en partie en zone UA, UA*, UCH et UPMa.

Ces secteurs devraient donc accueillir une grande partie de l'effort de construction sur le territoire Torcéen.

●● Pastille « **Les secteurs d'urbanisation préférentiels** » : Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne au moins égale à 35 logements par hectare et/ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

- **PRISE EN COMPTE :**

La ville de Torcy ne souhaite pas urbaniser ces secteurs, localisés sur la frange Est de son territoire, pour trois raisons :

- Ils sont grevés par le passage de lignes à haute tension qui rend très difficile, voire impossible, toute urbanisation.
- Ce secteur participe fortement à la trame verte et bleue communale et est constitutif d'un corridor écologique permettant de relier le centre-ville à l'île de Loisirs.
- La Ville souhaite développer sur ce secteur une activité d'agriculture urbaine.

Ces orientations n'entrent pas en contradiction avec les orientations du SDRIF puisqu'il s'agit d'une possibilité d'urbanisation laissée à l'appréciation des communes ou EPCI compétents.

La commune de Torcy est identifiée comme faisant partie de l'« Agglomération centrale ». Dans le rayon de 2 km d'une gare, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal de référence est possible, à l'horizon 2030, en continuité de l'espace urbanisé au sein duquel la gare est implantée. La commune de Torcy est concernée par trois gares situées sur son territoire ou sur le territoire des communes limitrophes.

Le développement de l'urbanisation de la commune de Torcy se traduit, dans le projet de PLU, par la mise en œuvre de la ZAC dite « des coteaux de la Marne » au Nord et, par la requalification des emprises de la RD199. Ces secteurs sont classés en zone UE pour la ZAC dite « des coteaux de la Marne » qui correspond à l'emprise d'un ancien camping, et UE pour la partie Est des emprises de la RD199 et AU1 pour la partie Ouest. Il y a par ailleurs deux secteurs classés en zones AUC et AU1. La zone AUC est insérée dans le tissu urbain existant. La zone AU 1 en continuité de la ZAC dite « des coteaux de la Marne » constitue un potentiel d'extension de cette dernière et est actuellement à l'état naturel. Ainsi, le développement de l'urbanisation envisagé par la commune de Torcy se fait, pour partie, par mutation d'espaces actuellement urbanisés. Seule la zone AU1 en continuité de la ZAC dite « des coteaux de la Marne » est un espace naturel et constitue de ce fait une réelle extension d'urbanisation. Cette zone de 6 ha représente une augmentation de 2,1 % de l'espace urbanisé de référence de la commune.

Pastille « **Les espaces verts et les espaces de loisirs** » : Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

- **PRISE EN COMPTE :**

Les parties du territoire concernées sont les bords de la Marne, occupés par une base de loisirs, un golf et les espaces verts des étangs du Val Maubué. Au sein de l'espace urbain, les parcs des droits de l'enfant et des Charmettes sont également concernés comme espaces verts et espaces de loisirs. Le présent PLU permet de préserver et de pérenniser la vocation de ces espaces par un classement en zone naturelle et en patrimoine végétal au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour les parcs urbains.

Pastille « **Les continuités** » : les continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

- **PRISE EN COMPTE :**

La continuité écologique identifiée par le SDRIF au sud du territoire longe le lac de Lognes. L'ensemble de cet espace est classé en zone naturelle, garantissant le maintien de cette continuité.

LE PDUIF :

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. **La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement**. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur**.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

Ce que dit le document :	Prise en compte dans le PLU :
<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement vélo privé <p><i>Le code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »</i></p> <p>Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;</p> <p>Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.</p> <p>Activités, commerces de plus de 500 m² de SP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.</p> <p>Établissements scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves, • Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves • Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants 	<p>ZONAGE / REGLEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscription transversalement à l'article 12 des règles respectant ces normes planchers.

<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement voiture logements <p>A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement</p> <p>Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel constitue en effet un facteur favorisant l'accroissement de la motorisation. Le PDUIF préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.</p>	<p>ZONAGE / REGLEMENT :</p> <p>Règlement Article 12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À moins de 500m d'une station de tramway/gare : le PLU impose au maximum 1 place par logement et 0,5 place par logement social • À plus de 500m : chiffre en rapport avec le taux de motorisation (à Torcy, 1,03 véhicules par ménage) soit : au maximum imposer 1,55 place par logement. Le PLU impose de manière transversale 1,5 place par logement.
<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement voiture bureaux <p>Intégrer des normes plafond :</p> <p>À moins de 500 m d'une station de tramway/gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 1 place pour 55 m² de SP <p>À plus de 500 m d'une station de tramway/gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 1 place pour 45 m² de SP 	<p>ZONAGE / REGLEMENT :</p> <p>Règlement Article 12 :</p> <p><u>Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher (minimum et maximum). <p><u>Pour les constructions à destination de bureaux réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (minimum et maximum).

LE SRCE :

Le **Schéma Régional de Cohérence écologique** est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

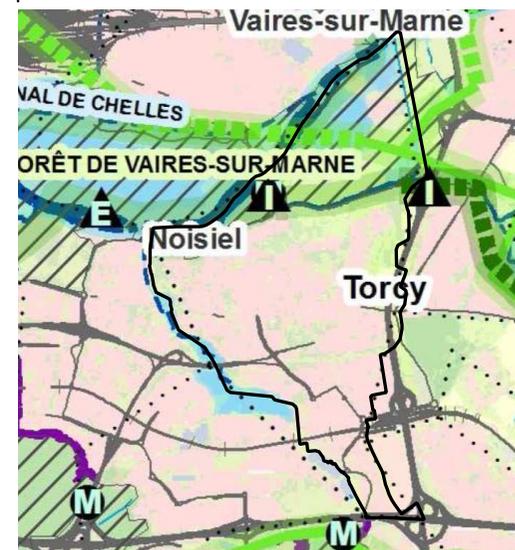
Le SRCE identifie les éléments de trame verte et bleue suivants :

- La base de loisirs et les bords de Marne sont identifiés en réservoir de biodiversité, avec un corridor fonctionnel diffus
- Les étangs du Val Maubuée sont identifiés en corridor de la sous-trame bleue
- La Marne est identifiée comme cours d'eau fonctionnel
- L'A104 et le carrefour RD10p et RD34A sont identifiés comme obstacles des corridors arborés

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- L'A104 constitue un obstacle des corridors arborés à traiter prioritairement
- Le corridor de la sous-trame arborée au niveau du golf et de la Marne est à préserver
- La Marne est un corridor alluvial à préserver
- PRISE EN COMPTE :

La base de loisirs, le golf, les bords de Marne et les étangs du Val Maubuée sont classés en zone N, ce qui permet leur protection au titre de la trame verte et bleue.



LE SGADE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands :

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
 - la diminution des pollutions diffuses ;
 - la protection de la mer et du littoral ;
 - la restauration des milieux aquatiques ;
 - la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
 - la prévention du risque d'inondation
- PRISE EN COMPTE :

Défi du SDAGE	Prise en compte dans le PLU
Diminution des pollutions ponctuelles	Le PLU définit dans les articles 4 des différentes zones les conditions de raccordement aux différents réseaux (assainissement et eaux pluviales) en se référant aux documents spécifiques, afin de limiter les pollutions des cours d'eau. Le PLU affirme dans son PADD la poursuite la mise en place de pratiques écologiques dans la gestion des espaces verts de la ville, ce qui permet de limiter les pollutions de l'eau.
Diminution des pollutions diffuses	
Protection de la mer et du littoral	PLU non concerné
Restauration des milieux aquatiques	Le PLU prévoit une bande de recul de 5 m par rapport à la berge des cours d'eau afin de préserver les abords de ceux-ci. Par ailleurs, le PLU classe en zone N les éléments forts de la trame bleue (Marne, Gondoire, lacs...) et en zone Nzh les zones humides à préserver.
Protection des captages pour l'alimentation en eau potable	Le territoire comporte aujourd'hui 6 captages sur le territoire, dont 3 abandonnés et les autres font l'objet d'une procédure de DUP pour les protéger.
Prévention du risque d'inondation	Le dossier de PLU intègre le PSS en attendant que le PPRi prescrit le 5 février 2007 soit approuvé. Les espaces inondables du PSS sont classés en zone N, sauf pour la zone UAE au nord du territoire qui intègre les prescriptions du PSS en matière de constructibilité.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence :

La Commission Locale de l'Eau a validé le 18 décembre 2015 le projet de SAGE. Il est soumis pour avis à la consultation des personnes publiques.

6 enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

- Reconquérir la qualité des eaux des rivières pour atteindre les objectifs DCE (Directive Cadre sur l'Eau), maintenir l'usage eau potable et permettre le retour de la baignade ;
 - Reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau ;
 - Prendre en compte les risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme ;
 - Permettre à tous de bénéficier du ressourcement offert par l'eau et les rivières ;
 - Valoriser les paysages de l'eau, révélateurs de l'identité « Marne Confluence » ;
 - Adapter la gouvernance locale de l'eau aux enjeux du SAGE.
- PRISE EN COMPTE :

Une partie des réponses est commune avec la prise en compte du SDAGE. Concernant la valorisation des paysages de l'eau, le fait de classer en zone N les cours d'eaux et leurs abords permet de préserver la végétation les accompagnant.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) :

La commune de Torcy est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation, approuvé en décembre 2015, qui définit pour la période 2016-2021 des objectifs visant à réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

- PRISE EN COMPTE :

Il apparaît sur le plan de zonage les zones submersibles identifiées par le PSS de la vallée de la Marne. Il s'agit des zones de grand écoulement des crues (zone A) et des zones d'expansion des crues (zone B). Cette disposition permet de prendre en compte le risque d'inondation, et à en réduire les conséquences puisque des prescriptions spécifiques de construction concernent ces zones.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Lognes-Emerainville :

La commune est concernée par la zone C de bruit du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, approuvé le 1er juillet 1985. Le PEB est actuellement en cours de révision. Il concerne la pointe sud du territoire. Dans la zone C, le PLU doit interdire la construction d'immeubles collectifs d'habitat groupé.

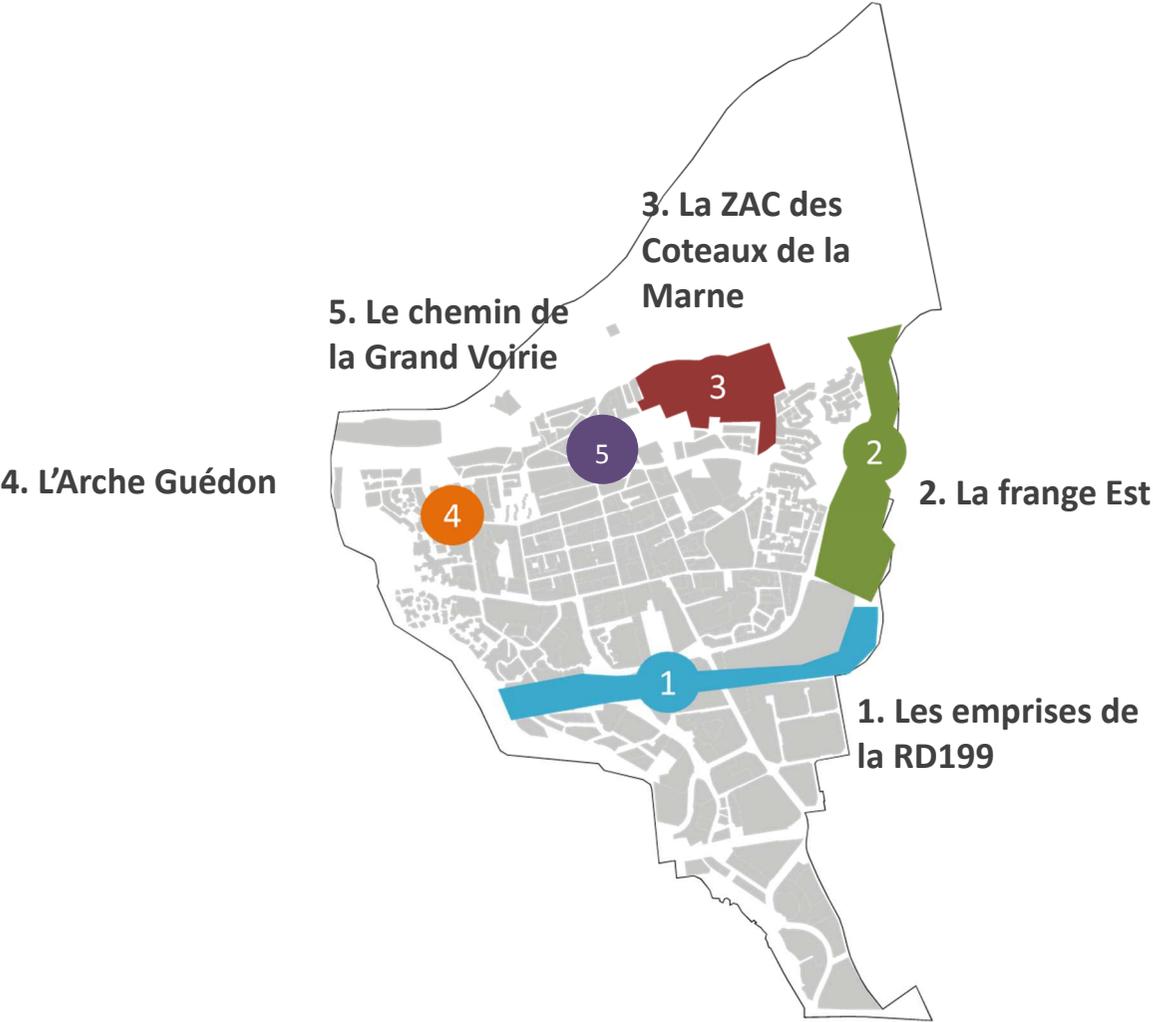
- PRISE EN COMPTE :

Les zones concernées par le PEB sont des zones N, UL (équipements déjà réalisés), UAE (activités économiques) et UR (habitat collectif déjà existant). Le PEB est annexé au PLU à titre informatif.

Explication des choix retenus pour établir les OAP

Cinq OAP géographiques et une OAP thématique ont été définies dans le PLU. Les OAP géographiques se déploient sur des secteurs à enjeux tels que les emprises de la RD199, la ZAC des Coteaux de la Marne, l'Arche Guédon, ou la frange Est. Les OAP permettent de préciser les objectifs du PADD sur ces secteurs spécifiques.

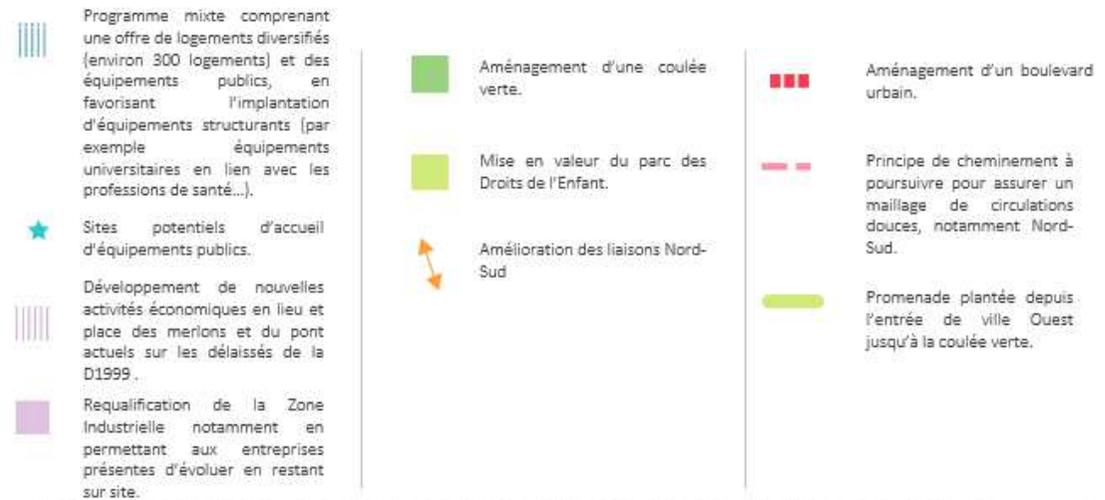
L'OAP thématique permet de décliner à l'ensemble du territoire des orientations portant sur les circulations douces et la trame verte et bleue.



Les emprises de la RD199

Les emprises de la RD 199 présentent une opportunité unique de recroquer le nord et le sud de la ville, tout en permettant la dynamisation du secteur et la requalification de la zone industrielle.

Le projet permettra l'implantation de nouvelles activités économiques, d'équipements publics et d'une offre d'environ 300 logements.



La frange Est

Il s'agit d'assurer d'une part le maintien en espaces naturels du site de la « Frange Est » tout en les valorisant et en permettant de leur redonner une attractivité pour tous les Torcéens.

-  Maintien et mise en valeur des espaces verts existants
-  Protection des espaces verts du Clos
-  Maintien des jardins familiaux existants
-  Développement d'une agriculture urbaine

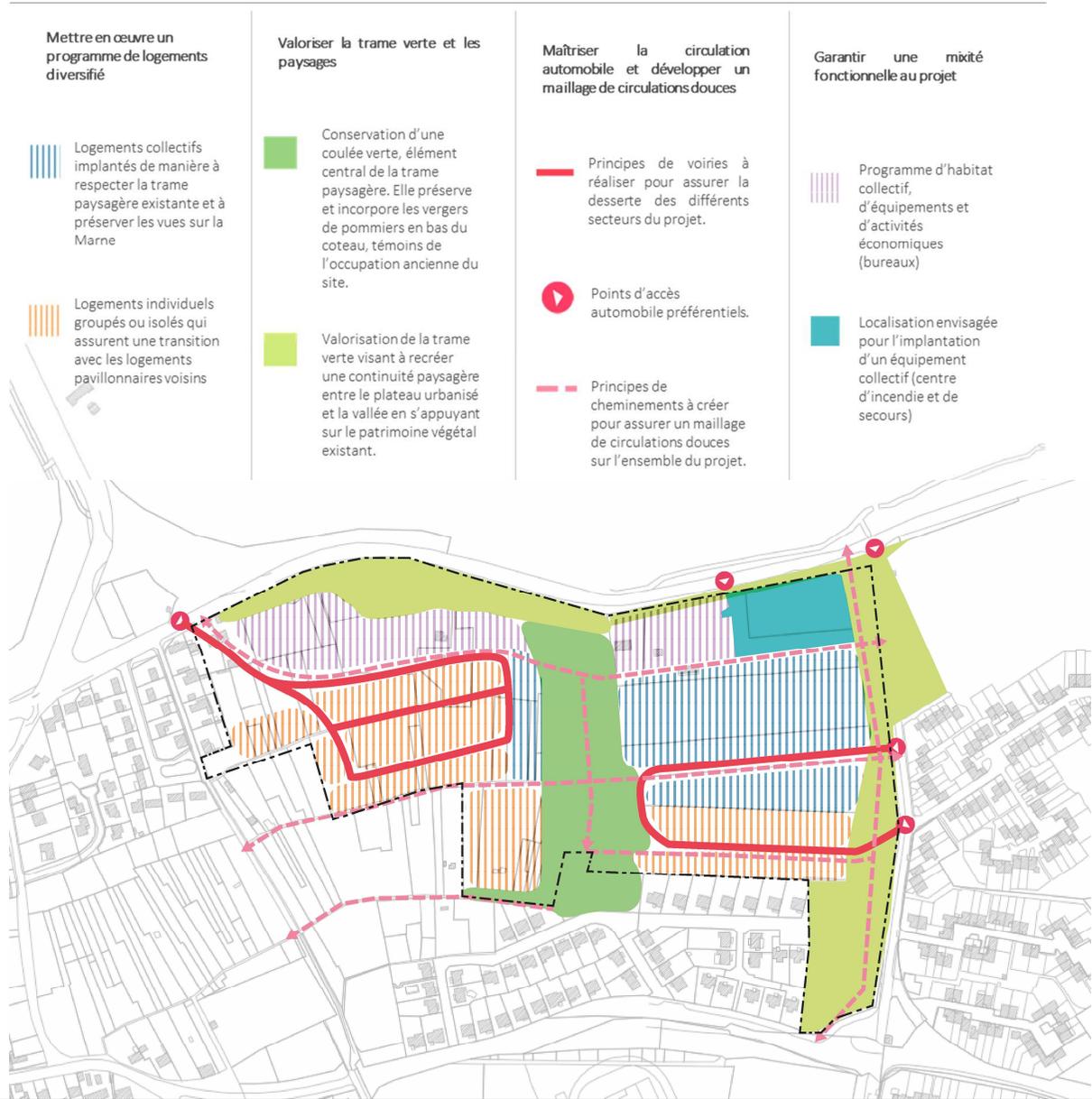
 Création d'une promenade piétonne permettant un accès facilité depuis le cœur de ville jusqu'à l'île de loisirs au sein d'un parc linéaire séquencé support d'animations et d'activités de loisirs.



La ZAC des Coteaux de la Marne

Le secteur des Coteaux de la Marne représente pour la ville de Torcy un enjeu considérable :

- il constitue l'un des derniers espaces à développer sur la commune,
- il contribuera à assurer une continuité urbaine de la ville jusqu'à la base de loisirs, et permettra à la ville de « dialoguer » à nouveau avec la Marne.



L'Arche Guédon

Le quartier de l'Arche Guédon fait l'objet d'un projet majeur de restructuration urbaine porté conjointement par la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne et la Ville de Torcy.

Ce projet ambitieux vise à l'amélioration du cadre de vie des habitants tout en ouvrant davantage le quartier au reste de la ville.

- Engager le renouvellement urbain du quartier**
 - Opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain.
 - Étude de la restructuration des espaces de stationnement.
 - Création d'une polarité commerciale.
 - R+** Principes d'épannelage.
- Ouvrir le quartier sur la ville**
 - Principes de réorganisation et réaménagement des voiries au sein du quartier, afin de le rendre plus perméable et plus ouvert sur le reste de la ville.
- Rénover et développer de nouveaux espaces publics et de loisirs**
 - Développement de nouveaux espaces verts et mail piétons plantés.
 - Requalification de la place des Rencontres et de ses abords.
- Conforter l'offre en équipements**
 - Extension de la cour d'école.
 - Principe de déplacement de l'aire de jeux.



Le chemin de la Grande Voirie

L'objectif est de permettre l'évolution de ce secteur, aujourd'hui en friche, dans le respect des formes urbaines avoisinantes et en assurant la bonne organisation de l'ensemble. Il s'agit d'y développer quelques logements individuels.



-  Accroche unique sur le chemin de la Grande Voirie.
-  Voie de desserte interne
-  Principes d'accès
-  Transition paysagère avec les terrains avoisinants

La trame verte et bleue

L'objectif est de renforcer et de développer les circulations piétonnes et vélos existantes afin de créer un véritable maillage de circulations douces à l'échelle du territoire, tout en mettant en valeur la qualité paysagère et naturelle de Torcy.

• Protéger la trame verte et bleue et la nature en ville

-  Espaces boisés et les cœurs d'îlots à protéger.
-  Prairies et parcs à valoriser.
-  Jardins familiaux à développer.
-  Corridors écologiques du SRCE à préserver ou à restaurer.

• Développer le maillage des pistes cyclables

-  Pistes cyclables existantes
-  Pistes cyclables à créer

• Développer la maillage des sentes piétonnes et cheminements doux

-  Assurer une continuité piétonne et cycles agréable et sécurisée Nord/Sud reliant les pôles majeurs de la commune
-  Sentes existantes au sein des espaces naturels
-  Sentes existantes au sein des espaces urbains
-  Sentes à créer



Motifs de la délimitation des zones

La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Torcy ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durables ». Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur trois orientations fondamentales :

- L'équilibre entre logement et développement économique ;
- L'équilibre entre urbain et nature, le développement de la nature dans la ville ;
- L'équilibre entre renouvellement urbain et extension.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme. Elles prennent en compte les dispositions récentes issues des lois ENE, ALUR, ...

La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux tels que : le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé en 2013, le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel. Le PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 3 catégories de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles (N) ;

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

A - Les zones urbaines

Le PLU distingue treize zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal.

1. La zone UA

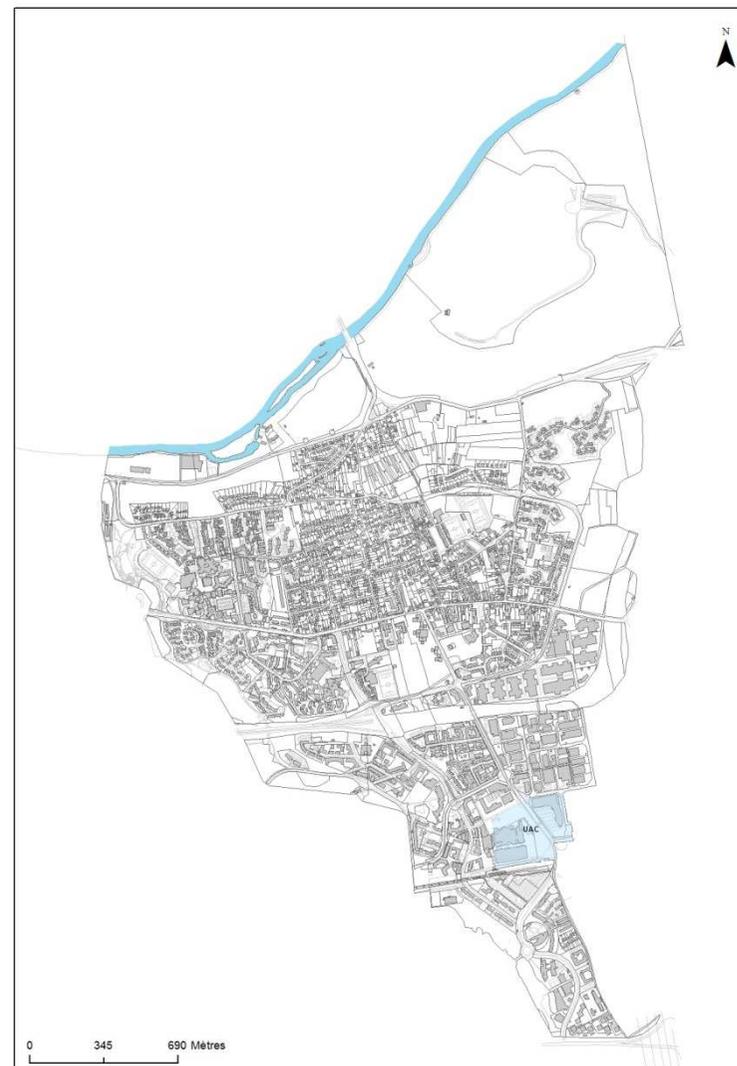
La **zone UA** correspond au centre ancien. Localisée de part et d'autre de la rue de Paris, cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel. L'objectif est de poursuivre un développement maîtrisé et diversifié sur ce secteur, tout en prenant en compte la présence de certaines belles demeures et leurs jardins.

Conformément aux orientations du PADD, la délimitation et le règlement associé doivent permettre de maintenir et développer son caractère multifonctionnel et de préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie existantes en respectant les gabarits actuels, tout en permettant des évolutions en harmonie avec le caractère de la zone. Par ailleurs, plusieurs constructions remarquables sont identifiées dans ce secteur, il s'agit d'éléments significatifs du patrimoine ancien de la ville qu'il convient de préserver.



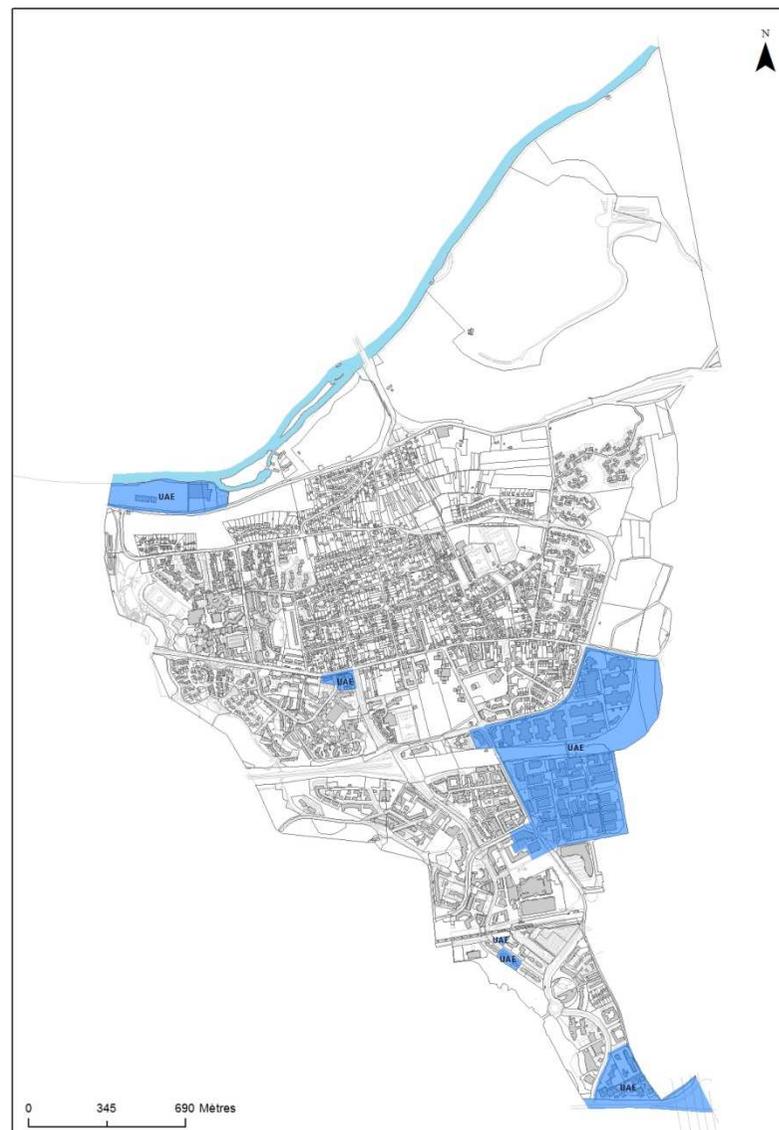
2. La zone UAC

La **zone UAC** regroupe les secteurs commerciaux de la commune, notamment autour du centre commercial BAY 1. La délimitation permet d'assurer la pérennité de la vocation commerciale de ces secteurs. Les règles prennent en compte la particularité des constructions tout en permettant leur évolution.



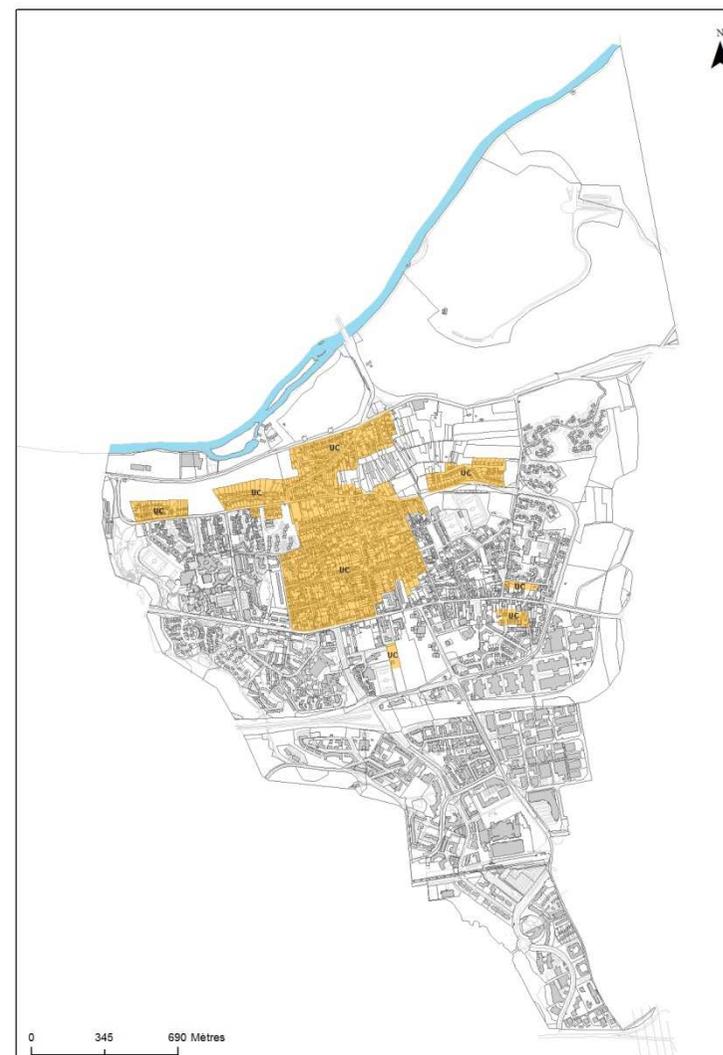
3. La zone UAE

La **zone UAE** reprend notamment les deux grands secteurs économiques du territoire, à savoir la Zone d'activités économiques du chemin de Croissy, située au sud du territoire, et la Zone d'activités industrielles de Torcy, implantée de part et d'autre de la RD 199. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site.



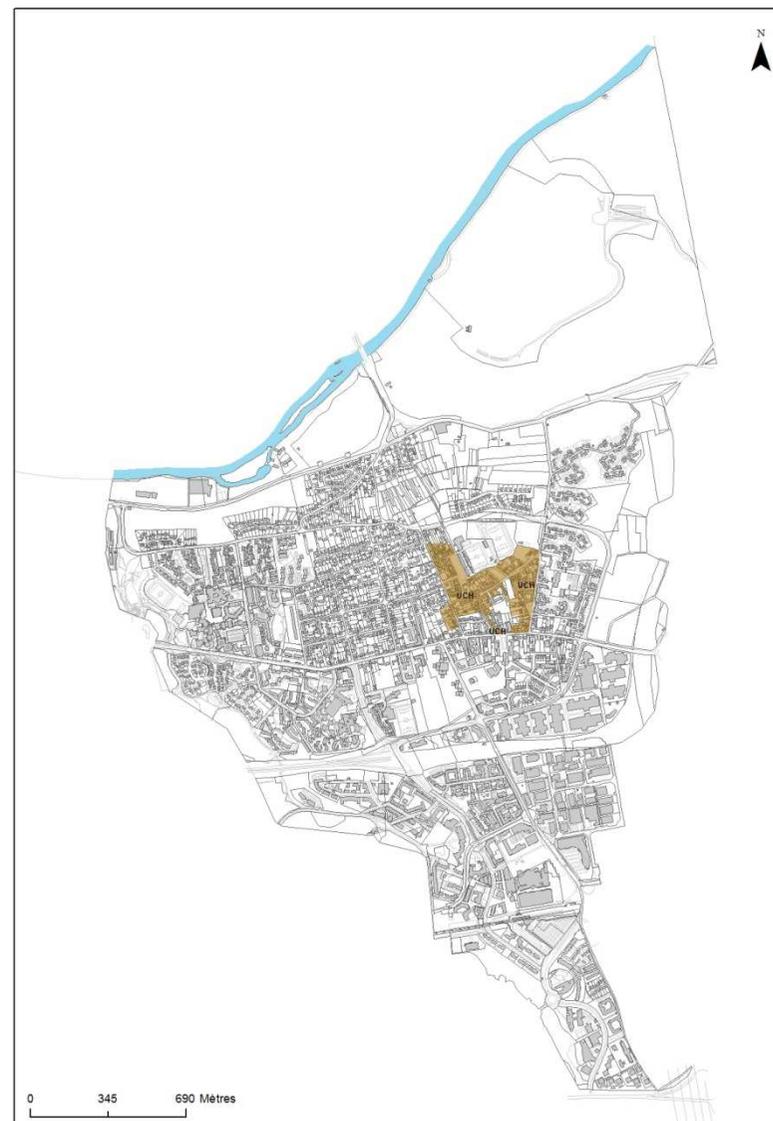
4. La zone UC

La **zone UC** correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire qui se sont constitués « spontanément » au gré de divisions foncières. Habitat majoritairement construit avant la Ville Nouvelle, en extension du centre-ville et sur le coteau de la Marne, il s'agit de maintenir sa forme urbaine actuelle en évitant une densification anarchique par division de terrain, tout en permettant l'évolution des logements.



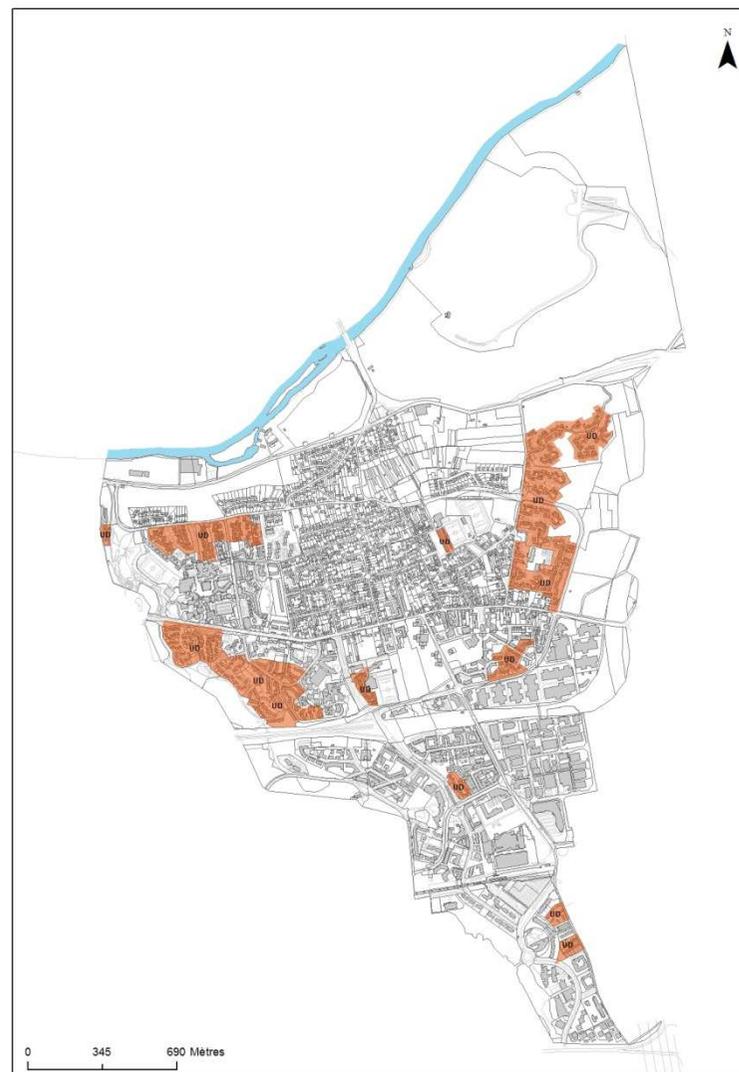
5. La zone UCH

La **zone U Centre Historique (UCH)** regroupe les constructions les plus anciennes de la ville, le vieux village. Elle intègre une part du patrimoine bâti pré-Ville Nouvelle de Torcy. L'objectif est d'assurer la protection de ce patrimoine et de garantir la bonne insertion paysagère et architecturale des futures constructions.



6. La zone UD

La **zone UD** intègre les opérations de logements « organisées » réalisés majoritairement lors de la construction de la Ville Nouvelle. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées, afin de pouvoir créer une pièce en plus par exemple.

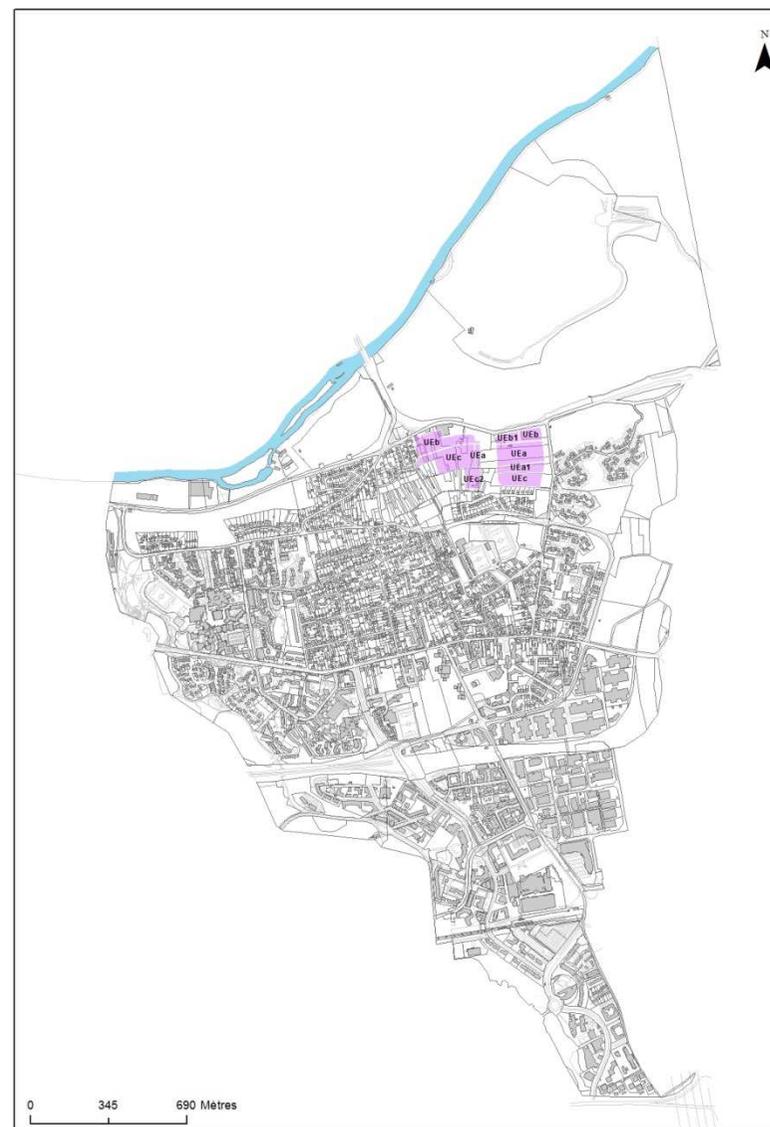


7. La zone UE

La **zone UE** correspond aux secteurs constructibles de la Zone d'Aménagement Concerté des Coteaux de la Marne, à dominante de logements. Elle comporte également des constructions à usage de services et d'hébergements.

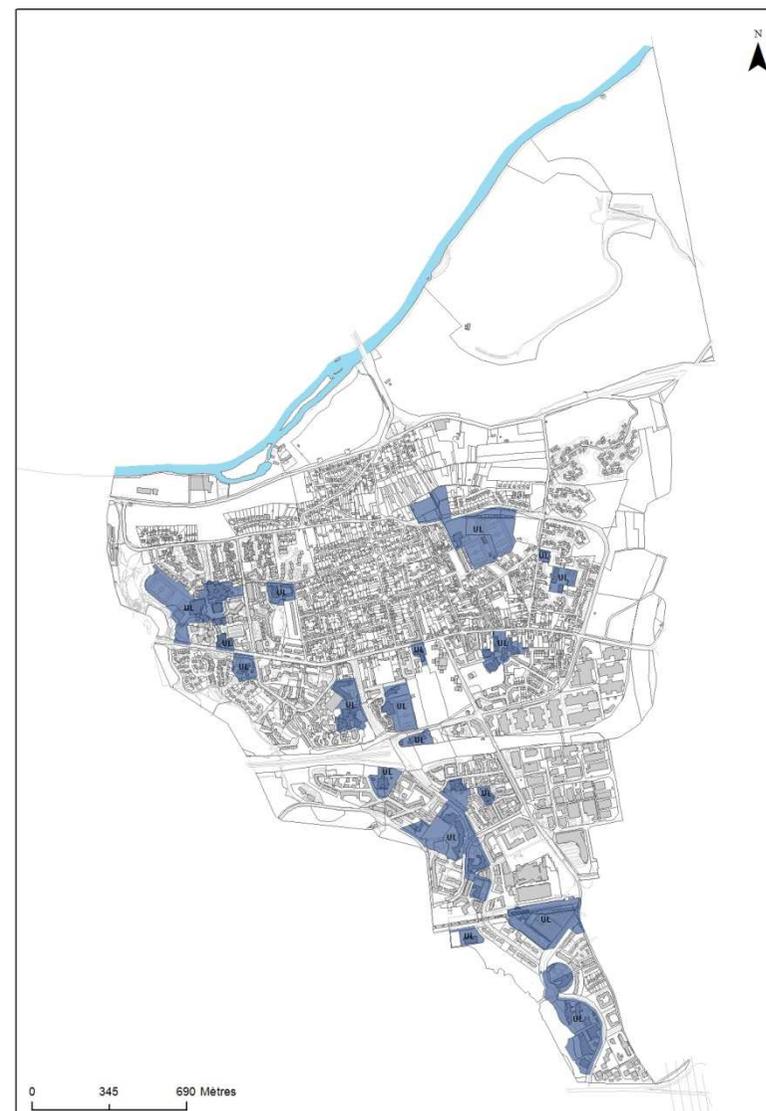
Elle est divisée en trois secteurs de zone :

- le secteur UEa (et UEa1) correspondant aux logements à dominante collective présents surtout à l'Est de la coulée verte, et en bordure Ouest de la coulée verte ;
- le secteur UEb (et UEb1) correspondant aux services – hébergements hôteliers et habitations situés en bas de coteau le long de la RD10p. Les logements prévus dans le secteur UEb1 seront de préférence des logements spécifiques ;
- le secteur UEc (et UEc2) correspondant aux logements individuels isolés ou groupés situés de part et d'autre de la coulée verte.



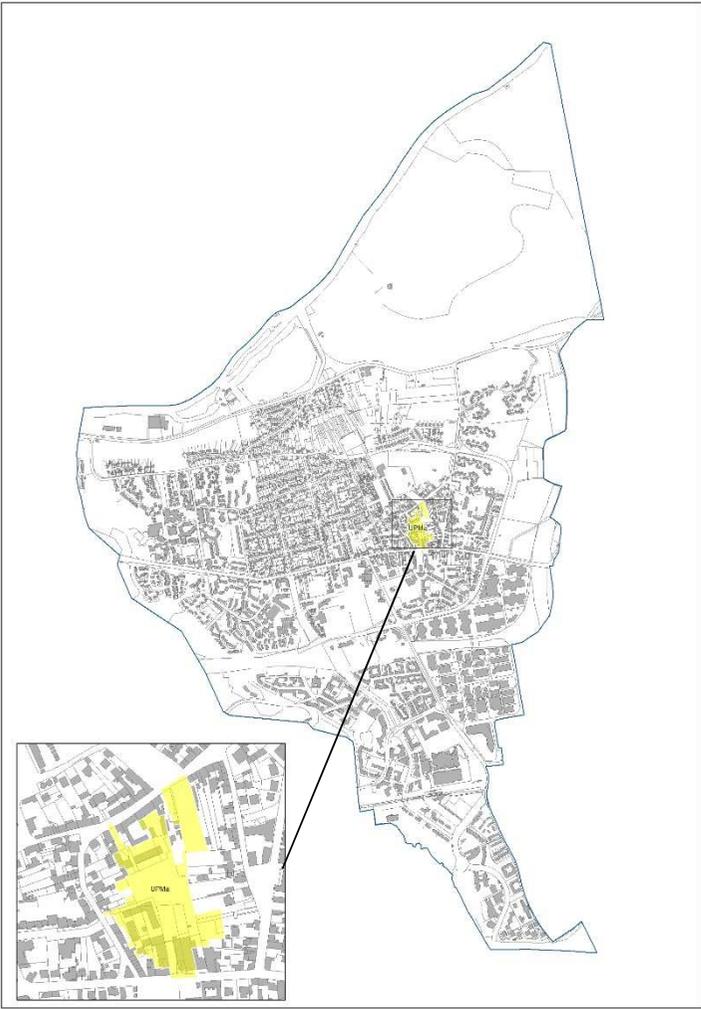
8. La zone UL

La zone **UL** regroupe les grands espaces supports d'équipements publics. Maîtrisés par la Ville ou par l'Agglomération, les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.



9. La zone UPMa

La **zone UPMa** correspond à des terrains situés en centre ancien. Ils font partie de l'îlot dit « central » délimité par la rue de Paris, la rue de la Chapelle, la Grande rue et la rue Vignette. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble, et sont destinés aux logements collectifs et individuels, aux commerces et aux services, ainsi qu'à la réalisation d'un jardin public.

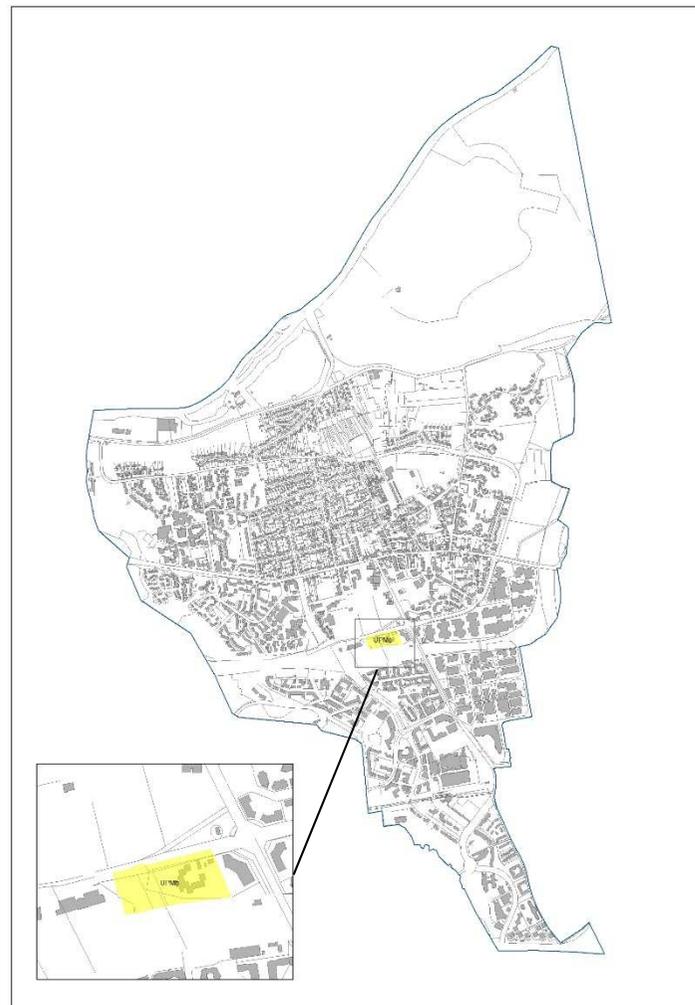


10. La zone UPMb

Le secteur **UPMb** correspond à des terrains situés en bordure de l'avenue Jacques Prévert. Il est délimité par l'avenue Jacques Prévert au Nord, le centre technique communal à l'ouest et le terrain situé à l'angle de l'avenue Jacques Prévert et l'avenue de Lingenfeld à l'Est. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble, et sont destinés à l'implantation d'un équipement culturel, la reconstruction d'une structure d'hébergement et de services à caractère social, ainsi qu'à la réalisation d'une coulée verte inscrite en espace vert à créer ou à préserver.

Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse qui comprend 4 types de polygones d'emprise :

- Sous-secteur Ouest : polygone d'emprise des bâtiments, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.
- Sous-secteur Ouest : polygone d'emprise des terrasses et parvis, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.
- Sous-secteur Est : polygone d'emprise des bâtiments, hauteur maximale mesurée à l'égout ou à l'acrotère.
- Sous-secteur Est : polygone d'emprise de constructions de liaison, hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction.

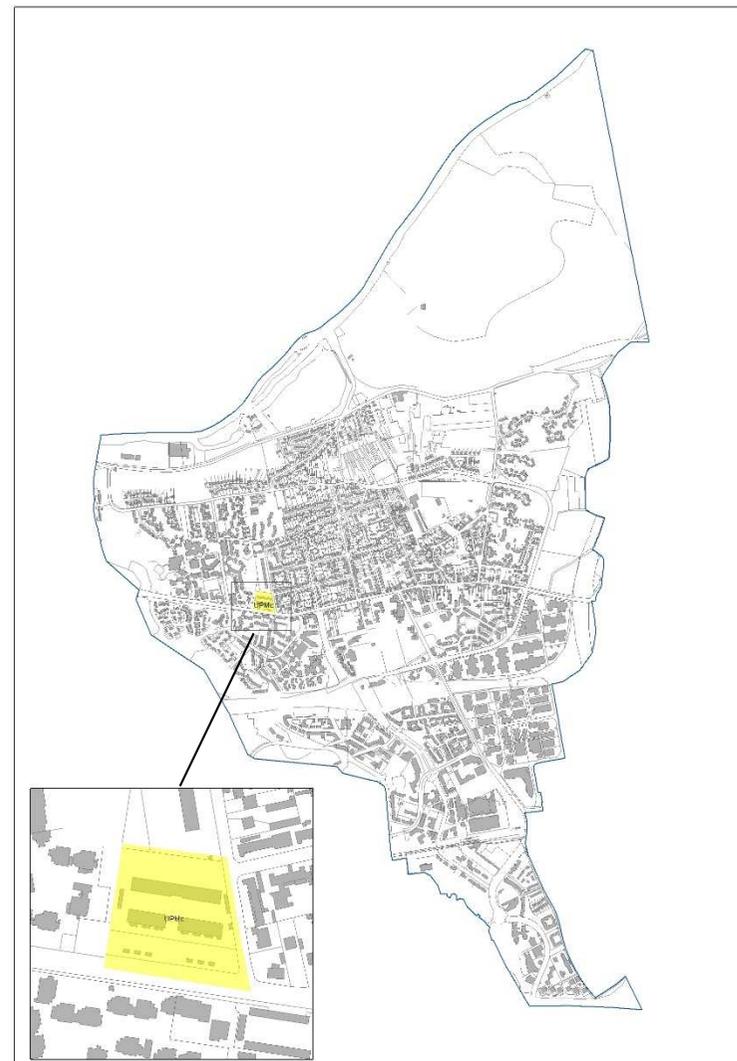


11. La zone UPMc

Le secteur **UPMc** correspond au site des Tilleuls situé en bordure du Cours de l'Arche Guédon à l'angle de la rue du Bel Air.

Ce terrain fait l'objet d'un projet d'ensemble qui doit permettre de réaliser une opération de démolition reconstruction d'un programme de logements. Le projet intègre l'aménagement d'accès piétons paysagés au futur parc public situé en limite Nord du terrain.

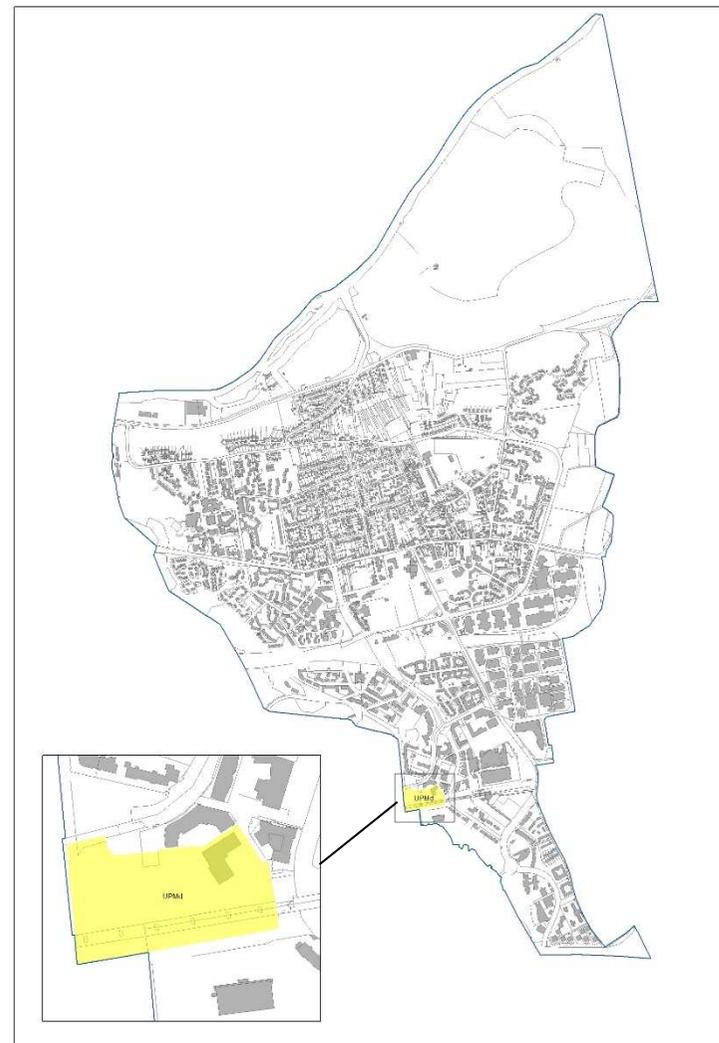
Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse.



12. La zone UPMd

Le secteur **UPMd** correspond à des terrains situés en bordure du Cours des Lacs et de l'avenue Salvador Allende. Ces terrains font l'objet d'un projet d'ensemble et sont destinés à l'implantation de l'hôtel de police, d'un programme de logements et de locaux associatifs (Restos du Cœur).

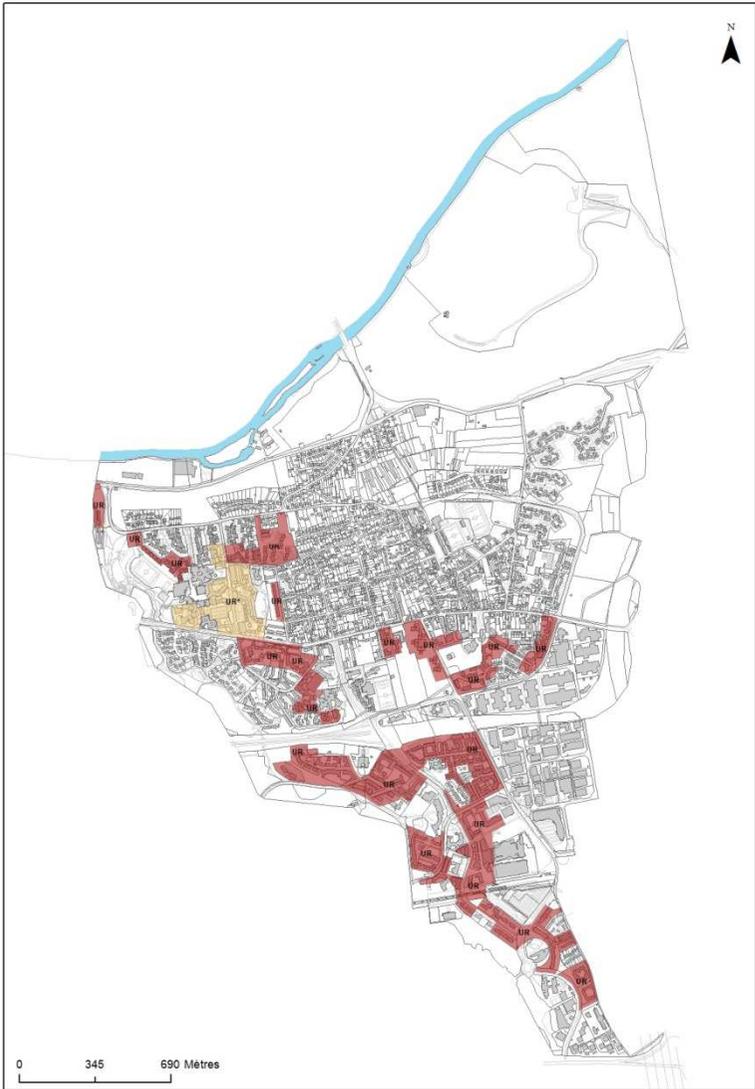
Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse.



13. La zone UR

La **zone UR** regroupe les grandes résidences, quartiers issus principalement de la Ville Nouvelle. Certains portent un enjeu de requalification important (Arche Guédon) et doivent pouvoir évoluer vers une organisation urbaine plus traditionnelle. Un secteur UR* est délimité pour ces sites.

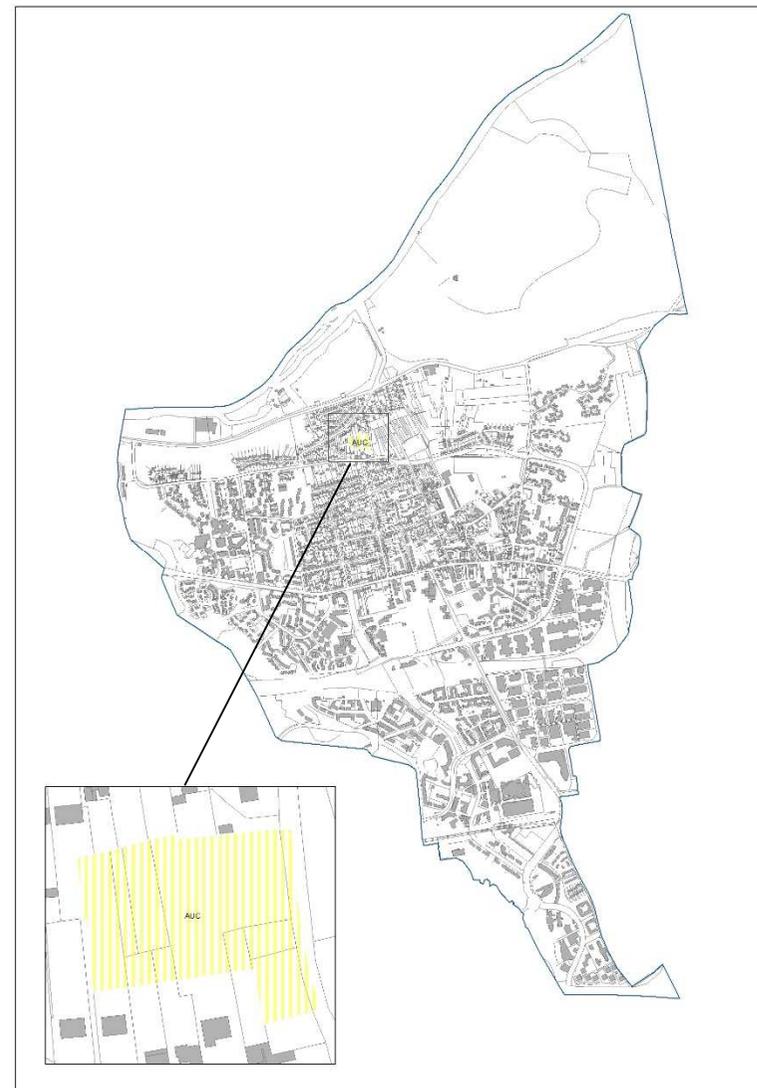
D'autres n'ont pas vocation à se transformer fortement, si ce n'est par des opérations de résidentialisation ou d'amélioration des performances énergétiques..



B - Les zones à urbaniser

1. La zone AUC

La **zone AUC** délimite un ensemble de terrains qui doit s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect des dispositions mentionnées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Compte tenu de la localisation du secteur, les dispositions de la zone AUC s'inscrivent directement dans la continuité des dispositions de la zone UC qui l'entoure.



2. La zone AU1

Les zones **AU1** sont fermées à l'urbanisation dans le PLU, en attendant qu'un projet d'ensemble soit défini. Elles ne sont donc pas réglementées.



C - Les zones naturelles : N

La **zone N** regroupe l'ensemble des zones naturelles du territoire. Ces espaces équipés ou non doivent être préservés compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit notamment de

- Les éléments constitutifs de la trame bleue :
La Marne en limite, la Gondoire, le ru de Maubuée, les étangs du Val Maubuée, l'espace en eau de la base de loisirs de Vaires-Torcy
- Les espaces verts publics ou privés (le parc des Droits de l'Enfant, le jardin de l'îlot central, le parc des Charmettes, la base de loisirs...)
- Les espaces verts au bord des étangs du Val Maubuée
- Les espaces boisés
- Les espaces verts du golf
- Les jardins familiaux

5 STECAL (sites de taille et de capacité d'accueil limitée) N* sont créés, afin de prendre en compte des éléments particuliers (Golf, base nautique..).

Des zones Nzh ont été définies pour prendre en compte et préserver les zones humides.



Explication et justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

A - Les dispositions communes aux différentes zones

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISÉE SOUS CONDITIONS

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

En fonction de la vocation spécifique de certaines zones des restrictions à l'utilisation de sols sont fixées. Ainsi les activités d'industries ne sont admises que dans la zone AUE dédiée spécifiquement aux activités. De même la zone AUC est spécialisée pour l'accueil d'activités commerciales, les autres formes d'occupation du sol sont interdites ou limitées quantitativement avec une obligation de lien direct avec la vocation commerciale du secteur.

Les zones à vocation dominante d'habitat permettent d'autres fonctions telles que les commerces, les bureaux, les équipements et l'artisanat.

Toutefois, pour les zones UC et UD dédiées tout particulièrement à l'habitat individuel, à l'exception des équipements, seuls sont admis en plus les bureaux à condition de constituer un élément ponctuel. Cet objectif a conduit à limiter la possibilité de création à 200 m² de surface de plancher au maximum. Il en est de même en zone UR avec une limite fixée à 300 m².

Les constructions à destination d'entrepôts sont admises dans les zones mixtes UA, UCH et UR mais uniquement à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 15% de surface de plancher de cette autre occupation. Cette disposition permet de prendre en compte l'existence éventuelle de besoins sans ouvrir la possibilité de création de locaux dédiés à l'entreposage qui ne correspond pas à la vocation principale de ces zones. Ce type de locaux est par ailleurs interdit en zone UC et UD compte tenu, là encore, de la vocation spécifique qu'il convient de conserver pour ces secteurs.

La zone UE correspond au site d'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Marne, dont le projet a été défini en amont de l'élaboration du PLU. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les différents secteurs de la zone, elles reprennent les règles fixées précédemment dans le POS. Il en est de même pour les 4 secteurs de plan masse qui ont été agréés instaurés sous le régime du POS et retranscrits sans modification de fond dans le PLU (zones UPMa, UPMb, UPMc et UPMd).

La zone UL étant dédiée aux équipements publics, les autres modes d'occupation du sol y sont interdits à l'exception de l'habitat dans la mesure où il permet de répondre aux besoins de gardiennage du site. Cette disposition est également prévue, pour les mêmes raisons, dans les zones à vocation spécifique économique (UAE et UAC).

Pour la zone UL, les fonctions de bureaux et d'entrepôts sont limitées aux besoins éventuellement générés par le ou les équipements présents sur le terrain. Cette disposition assure une souplesse au regard des spécificités de certains équipements tout en préservant strictement la vocation principale de ces secteurs.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET RÉGLEMENTATION DES ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il est fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne et par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales. Cette disposition permet de prendre en compte les obligations qui s'imposent au moment de l'entrée en vigueur du PLU mais également dans le temps, si le règlement de la communauté d'agglomération évolue, les obligations nouvelles seront immédiatement prises en compte dans le cadre des autorisations du droit des sols.

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer une taille minimum de terrain. Pour toutes les zones il est mentionné que cet article est sans objet.

ARTICLES 6 7 et 8

L'implantation des constructions :

- par rapport aux voies ou emprises publiques
- par rapport aux limites séparatives
- les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Ces trois articles participent fortement à la définition de la forme urbaine et au-delà aux caractéristiques de l'aménagement urbain de la zone. Il s'agit donc d'articles qui fixent des dispositions spécifiques en fonction de la zone, de ses caractéristiques actuelles et des objectifs d'évolutions fixés au regard des orientations du PADD et éventuellement des OAP, si elles existent pour tel ou tel secteur. Les dispositions particulières à chaque zone sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Pour autant, le règlement prévoit des dispositions particulières qui sont communes à tout ou partie de ces zones. Il s'agit de dispositions qui permettent principalement de prendre en compte le cas de constructions existantes avant l'entrée en application du PLU et qui doivent pour autant, bien que non conformes aux nouvelles règles, pouvoir évoluer à minima.

Ces dispositions communes permettent :

- Dans une démarche de développement durable, d'autoriser quelle que soit l'implantation de la construction la possibilité de réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur,
- De fixer des règles souples pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de ne pas contraindre leur réalisation
- De permettre qu'une construction existante à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la règle générale des articles 6 et 7, puisse évoluer par une surélévation et/ou une extension horizontale. Cette possibilité reste encadrée pour éviter un développement trop important d'une forme bâtie non conforme avec les règles générales fixées par le PLU. Ces dispositions sont prévues dans les zones dédiées principalement à l'habitat, elles ne concernent pas les zones spécifiques à

vocation économique ou d'équipements, ni les secteurs de projets (zones UE, UPM et AUC). La zone UD dispose d'une règle générale qui prévoit déjà les modalités d'évolution des constructions existantes, il n'était donc pas nécessaire de fixer des règles particulières pour cette zone sur ce point.

- De déroger à la règle générale pour s'adapter à la vocation spécifique d'un type de construction à savoir les annexes. A l'intérieur de ces annexes sont identifiées celles correspondant aux abris de jardins qui disposent, compte tenu de leur taille et de leur gabarit réduit, de possibilités d'implantation très souples et celles un peu plus grandes destinées au stationnement et qui peuvent, dès lors qu'elles sont dissociées du bâtiment principal, bénéficier de possibilités d'implantation adaptées à leur fonction et à leur gabarit.
- De fixer également des règles adaptées pour les piscines extérieures dans les zones où elles peuvent être réalisées, à savoir les zones UC et UD.
- De ménager une bonne visibilité à l'intersection de deux voies par l'obligation de créer un pan coupé (en zones UA, UC et UCH).

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Comme les articles précédents (6 à 8), la règle d'emprise au sol qui permet de définir le rapport entre bâti et espaces non bâtis est un élément caractéristique de la forme urbaine d'un secteur, d'un quartier qu'il s'agisse d'un quartier existant ou d'un site de projet. Des règles spécifiques sont donc prévues pour chacune des zones. Elles sont présentées dans la suite du document.

Pour autant, il est apparu nécessaire de prévoir des souplesses de manière transversale pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs au regard de l'emprise au sol. L'essentiel est de permettre la réalisation de ces équipements qui répondent aux besoins des habitants actuels et futurs. L'emprise au sol devient un dispositif accessoire à condition que les autres éléments permettant le bon fonctionnement de l'équipement et notamment les questions de l'accessibilité, du stationnement et de la sécurité des personnes soient prises en compte et garanties.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, les toitures et les façades. Pour certaines zones des dispositions complémentaires sont prévues pour le traitement des étages en attiques (zone UA) ou pour éviter les constructions « champignons » trop hautes par rapport à la largeur de leur façade sur rue (zones UA, UC et UCH).

Dans un second temps sont abordés les éléments de détail qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire la dénaturer (les édicules techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

Des prescriptions sont également fixées pour les clôtures qui participent à la qualité de l'espace urbain, en particulier pour les clôtures sur rue. Leur forme et leur hauteur doivent être encadrées pour assurer une harmonie générale. Des dérogations sont toutefois prévues pour les équipements publics et d'intérêt collectifs afin de s'adapter à des besoins spécifiques que certains équipements peuvent générer. De même le cas de constructions ou d'installations nécessitant de prendre en compte des questions de sécurité est prévue.

Pour les zones accueillant des commerces en rez de chaussée, le règlement fixe des prescriptions pour assurer une qualité des façades commerciales et leur bonne insertion dans la construction.

Des dispositions plus particulières sont prévues pour les travaux concernant les constructions existantes ou les constructions présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il est par ailleurs rappelé que leur démolition est interdite.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l’article 12 doivent permettre d’intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s’agit en particulier d’éviter l’encombrement des voies publiques. Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, et les nouvelles dispositions du Code de l’Urbanisme, notamment celles aux abords des gares RER.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Lorsqu’il s’agit d’activités artisanales ou de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces). Afin de favoriser le développement du commerce de proximité, aucune place n’est demandée pour les commerces d’une superficie inférieure à 300 m².

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD, de repenser l’offre de stationnement en l’optimisant et d’améliorer l’offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics,

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l’équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d’utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Une disposition particulière est prévue pour le secteur de plan masse UPMb afin de conserver le dispositif qui existait dans le POS et répondre ainsi au besoin particulier de stationnement lié à la nature du projet.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l’article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.

Le second s’inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l’air.

Ces règles sont adaptées selon la destination des zones :

Zones du PLU	UA Centre ancien	UAC Secteurs commerciaux	UAE Activités économiques	UC - AUC Habitat pavillonnaire	UCH Centre historique	UD Opération organisées (Ville Nouvelle)	UE ZAC des Coteaux de la Marne
Article 13 Plantations et espaces verts	30% au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre	—	15 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre	50 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre	30% au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre	Les espaces de pleine terre existants à la date d’approbation du PLU doivent être conservés sauf dans le cas de la réalisation des extensions autorisées (30 m ² maximum)	L’espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l’objet d’un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

Zones du PLU	UL Équipements publics	UPMa Secteur de plan-masse (centre-ancien)	UPMb Secteur de plan- masse (Jacques Prévert)	UPMc Secteur de plan- masse (Tilleuls)	UPMd Secteur de plan- masse (futur hôtel de police)	UR Grandes résidences (Ville Nouvelle)
Article 13 Plantations et espaces verts	—	Cf. plan masse	Cf. plan masse	—	—	30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre. UR* : il n’est pas fixé de règle

Pour les secteurs de projet à savoir la zone UE (ZAC des Coteaux de la Marne) et les zones UPM (a, b, c et d) des dispositions particulières sont prévues, elles conservent les obligations fixées initialement dans le POS qui permettent la mise en œuvre ou la finalisation de ces projets. C'est la raison pour laquelle ces zones disposent d'une écriture un peu spécifique de leurs articles 13. De même, les projets de renouvellement urbain à mener dans le secteur UR* en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Arche Guédon conduisent à ne pas fixer de règle à l'article 13.

Les zones AU1 ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, aucune règle n'est donc fixée pour le moment.

La zone N ayant pour vocation principale de conserver ses caractéristiques naturelles, elle dispose d'un article 13 spécifique, son caractère non constructible ou très strictement encadré garantissant la préservation des espaces naturels.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer un coefficient d'occupation des sols. Pour toutes les zones il est mentionné que cet article est sans objet, sauf dans la zone UE (ZAC des Coteaux de la Marne), où selon les dispositions de l'article L.151-27 du Code de l'Urbanisme, une surface de plancher maximale est fixée.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé. Les obligations et prescriptions de droit commun qui s'imposent pour toutes les constructions et opérations d'aménagement apparaissent suffisantes pour répondre aux enjeux et objectifs sans qu'il soit nécessaire de rajouter des dispositions complémentaires au titre du PLU.

B - Les règles particulières aux différentes zones

Zone UA

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>UA 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.</p> <p>Toutefois lorsque que le rez de chaussée en vis-à-vis de la rue est à destination de logement un recul de 2 mètres minimum est possible. En cas de retrait une clôture doit marquer la continuité bâtie à l'alignement.</p> <p>Une implantation en recul de l'alignement est imposée lorsqu'il s'agit de préserver un mur de clôture en meulière, dans ce cas la construction s'implante avec un recul minimum de 2 mètres.</p>	<p>Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions caractéristiques du centre-ville ancien ; en effet, l'alignement sur rue est imposé.</p> <p>Cependant, afin d'assurer une qualité de vie au sein des logements créés, les constructions peuvent s'implanter en retrait si une clôture préserve la continuité bâtie à l'alignement caractéristique du centre-ville ancien. De même un dispositif est prévu pour préserver les murs en meulière existants afin de sauvegarder ces éléments caractéristiques du cadre urbain de cette zone.</p>
<p>UA 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>7-1-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point depuis la façade doit être égale à 6 mètres minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues.</p> <p>Cette distance est ramenée à 3 mètres si la façade vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues.</p>	<p>Les dispositions fixées visent à permettre de conserver les principes d'implantation des constructions dans la continuité et en cohérence avec celles existantes. Afin de préserver la constructibilité des terrains et d'éviter des constructions disproportionnées et difficilement habitables, l'implantation sur les deux limites latérales est autorisée.</p> <p>En cas de recul, des prescriptions sont prévues pour conserver une harmonie urbaine assurant un recul plus important lorsqu'il y a des ouvertures, afin d'assurer un niveau d'éclairément satisfaisant.</p>

<p>UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues, • 4 mètres si les façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues. 	<p>Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairage suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.</p>
<p>UA 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Les dispositions prennent en compte la densité actuelle du centre-ville ancien. L'objectif est de permettre des évolutions dans le respect des principes de densité existants et en garantissant le maintien d'espaces libres et d'espaces de jardins.</p>
<p>UA 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 13 mètres au faîtage, soit R+2+Combles ou R+2+ attique.</p>	<p>Les règles de hauteur de façade et totale maximales visent à maintenir, pour les constructions nouvelles, des gabarits cohérents avec l'existant tout en permettant une certaine densification.</p>

Zone UAC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UAC 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum.	<p>La zone UAC regroupe les secteurs commerciaux de la commune, notamment autour du centre commercial BAY 1.</p> <p>L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités commerciales présentes et futures en facilitant les évolutions.</p> <p>Les règles d'implantation (articles 6 à 8) sont relativement souples, elles tiennent compte des situations existantes diverses et permettent les évolutions.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la mesure afin de ne pas fixer de dispositifs contraignant vis à vis de la vocation commerciale du secteur. Par contre, la hauteur maximale est fixée, elle tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maîtriser les évolutions futures au regard de leur l'impact sur l'environnement.</p>
UAC 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade.	
UAC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres .	
UAC 9 Emprise au sol	Non réglementée.	
UAC 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres au point le plus haut.	

Zone UAE

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UAE 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.	<p>La zone UAE reprend notamment les grands secteurs économiques du territoire.</p> <p>L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités, de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site et de s'y développer.</p> <p>Les règles d'implantation (articles 6 à 8) sont relativement souples, elles tiennent compte des situations existantes diverses et permettent les évolutions.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la mesure afin de ne pas fixer de dispositifs contraignant vis à vis de la vocation économique du secteur. Par contre, la hauteur maximale est fixée, elle tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maîtriser les évolutions futures au regard de leur l'impact sur l'environnement.</p> <p>Ce dispositif doit permettre de mettre en œuvre un objectif du PADD en matière de développement économique à savoir l'extension et la réunification de la Zone Industrielle sur l'emprise de la RD 199.</p>
UAE 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être à égale à 2,5 mètres minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 5 mètres en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p>	
UAE 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à 5 mètres .	
UAE 9 Emprise au sol	Non réglementée.	
UAE 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au point le plus haut.	

Zone UC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UC 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum et à une distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.</p>	<p>Le recul est obligatoire afin de conserver un espace libre, pouvant être paysagé, et de respecter les principes d'implantation des constructions déjà existantes au sein de la zone.</p> <p>Afin de conserver des espaces de jardins en cœur d'îlot les constructions principales doivent se situer dans la partie avant du terrain ce qui conduit à limiter la profondeur de la bande constructible à 30 mètres.</p>
UC 7 Implantation par rapport aux limites	<p>7-1-1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>La distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être de 3 mètres minimum si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> <p>7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain de 15 mètres minimum.</p>	<p>L'implantation doit se faire en retrait des limites latérales pour conserver une harmonie urbaine et limiter les nuisances de voisinage (notamment pour limiter les vues sur les terrains voisins et en assurer leur ensoleillement). Un recul plus important lorsqu'il y a des ouvertures est imposé, afin d'assurer un niveau d'éclairage satisfaisant dans les constructions.</p> <p>Les constructions s'implantent en retrait des fonds de parcelle afin de garantir la présence de jardins et de cœurs d'îlots verts, supports de la trame verte urbaine et des corridors écologiques.</p>
UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres minimum, si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues. • 12 mètres minimum, si une au moins des façades en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues. 	<p>Les dispositions répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairage suffisant lorsqu'il existe des ouvertures. Les distances minimales sont également prévues pour être en cohérence avec les dispositions fixées à l'article 7 et ainsi préserver quelle que soit la situation foncière une organisation bâtie et une préservation d'espaces de jardin.</p>

<p>UC 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 25 % de la superficie totale du terrain.</p> <p>Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 30m² maximum est autorisée pour l'extension des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p>	<p>L'emprise au sol maximale est modérée afin de garantir la présence d'espaces de jardin. Elle permet de conserver au secteur son identité urbaine. Le diagnostic a montré que l'emprise au sol moyenne dans cette zone est, au moment de l'élaboration du PLU, de 20% environ, l'emprise fixée par le PLU permet donc des évolutions.</p> <p>Par ailleurs, un dispositif spécifique est mis en place pour autoriser une extension quelle que soit la situation des constructions existantes.</p>
<p>UC 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage. Pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec la hauteur des constructions déjà implantées au sein de la zone. L'objectif étant de conserver le caractère pavillonnaire de ces quartiers.</p>

Zone UCH

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UCH 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.</p> <p>Toutefois lorsque que le rez de chaussée en vis-à-vis de la rue est à destination de logement un recul de 2 mètres minimum est possible. En cas de retrait une clôture doit marquer la continuité bâtie à l'alignement.</p> <p>Une implantation en recul de l'alignement est imposée lorsqu'il s'agit de préserver un mur de clôture en meulière, dans ce cas la construction s'implante avec un recul minimum de 2 mètres.</p>	<p>Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions caractéristiques du vieux village ; en effet, l'alignement sur rue est imposé.</p> <p>Cependant, afin d'assurer une qualité de vie au sein des logements créés, les constructions peuvent s'implanter en retrait si une clôture préserve la continuité bâtie à l'alignement caractéristique du centre ancien. De même un dispositif est prévu pour préserver les murs en meulière existants afin de sauvegarder ces éléments caractéristiques du cadre urbain de cette zone.</p>
UCH 7 Implantation par rapport aux limites	<p>7-1-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives latérales</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée en tout point depuis la façade doit être égale à 6 mètres minimum si la façade en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée à 3 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> <p>7-1-3 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de 10 mètres.</p>	<p>Afin de préserver la forme urbaine existante et la constructibilité des terrains, souvent de taille réduite dans le vieux village, et d'éviter des constructions disproportionnées et difficilement habitables, l'implantation sur les deux limites latérales est autorisée.</p> <p>En cas de recul, des prescriptions sont prévues pour conserver une harmonie urbaine assurant un recul plus important lorsqu'il y a des ouvertures, afin d'assurer un niveau d'éclairage satisfaisant.</p> <p>Afin de préserver des jardins situés à l'arrière des constructions, caractéristiques du vieux village, les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite de fond de terrain.</p>

<p>UCH 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues • 8 mètres si les façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues 	<p>Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclaircissement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.</p>
<p>UCH 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 30m² maximum est autorisée pour l'extension des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p>	<p>Un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis est indispensable, ce qui conduit à limiter l'emprise au sol maximale des constructions de toutes natures, tout en permettant une bonne constructibilité des terrains.</p> <p>Par ailleurs, un dispositif spécifique est mis en place pour autoriser une extension quelle que soit la situation des constructions existantes.</p>
<p>UCH 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage, soit R+1+Combles.</p>	<p>Les règles de hauteur de façade et totale maximales visent à maintenir, pour les constructions nouvelles, des gabarits cohérents et en harmonie avec l'existant. Ce qui doit permettre de conforter la qualité urbaine de ce secteur de la commune.</p>

Zone UD

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UD 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale. Toutefois, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements consistants à la fermeture d'espace couvert existants tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias ; • le comblement des décrochements de façade non couverts 	<p>Cette zone correspond à des ensembles d'habitations individuelles groupées réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les constructions sont implantées, soit en retrait par rapport à la voie, soit à l'alignement.</p> <p>Il convient de conserver à chacune de ces opérations sa composition urbaine et ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Les dispositions retenues dans les différents articles répondent à cet objectif.</p> <p>Les différents articles du règlement permettent de traduire les objectifs d'évolutions retenus, à savoir une possibilité d'extension dans la limite de 30m² supplémentaires en rez de chaussée de manière à préserver l'unité architecturale de chacune des opérations.</p> <p>Côté rue ou domaine public les évolutions sont limitées à des adaptations de façades permettant de répondre en particulier à des besoins fonctionnels tels que la fermeture d'un espace couvert, tout en veillant à ne pas dénaturer la forme architecturale initiale. Des constructions annexes de types abris de jardins sont également autorisées avec des règles souples d'implantation conformes aux besoins de ce type de constructions.</p> <p>Au-delà de ces extensions, l'aménagement intérieur des volumes existants est libre, ce qui peut permettre, selon la configuration des maisons, d'aménager notamment les combles.</p>
UD 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.</p> <p><u>En cas de retrait</u>, la distance comptée horizontalement en tout point depuis la façade doit être de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 4 mètres en vis-à-vis des façades comportant des vues.</p>	
UD 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non réglementé	
UD 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante de la construction à la date d'approbation du règlement, augmentée de 30 m² au maximum.	
UD 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement. La hauteur maximale, des extensions des constructions ne peut excéder 4 mètres . La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 2,5 mètres .	

Zone UE

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UE 6 Implantation par rapport aux voies	<p>6.1 - Dans la zone UEa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p style="padding-left: 40px;">Dans la zone UEa1, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p>6.2 - Dans la zone UEb, sauf indications contraires sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p style="padding-left: 40px;">Dans la zone UEb1, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p>6.3 - Dans les zones UEc et UEc2, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. En cas de retrait, la distance minimum d'implantation des constructions est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p>6.4 - En vis-à-vis de la RD10p, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'espace public lié à la voie.</p>	<p>La zone UE correspond au site de projet de la ZAC des Coteaux de la Marne.</p> <p>Ce projet relativement ancien existait dans le POS. Il a été modifié dans le cadre d'une modification du POS qui a été menée en parallèle du travail d'élaboration du PLU. L'enquête publique de la modification du POS se déroule en septembre-octobre 2016.</p> <p>Le dispositif réglementaire qui a été finalisé dans le cadre de la modification du POS est repris dans le PLU. Il n'y a donc aucun changement au regard des</p>

<p>UE 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>7.1 - Dans la zone UEa, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Dans la zone UEa1, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>7.2 - Dans la zone UEb, sauf indications contraires sur le document graphique, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2,50 mètres.</p> <p>Dans la zone UEb1, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>7.3 - Dans la zone UEc, les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2,50 mètres.</p> <p>Dans la zone UEc2, les constructions doivent être implantées en retrait d’au moins deux limites séparatives. Le retrait sera au moins égal, en tout point, à la moitié de la hauteur de la construction prise à la gouttière ou à l’acrotère, avec un minimum de 3 mètres.</p>	<p>articles 6 à 10. Ils sont déclinés comme dans le POS avec les différents sous-secteurs chacun avec ses propres règles qui permettent la mise en œuvre du projet d’ensemble tel qu’il a été précédemment défini et largement concerté avec les habitants.</p>
<p>UE 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>8-1 - Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l’égout ou à l’acrotère, avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure en tout point de la construction, y compris les saillies et débords.</p> <p>8-2 Dans le secteur UEc2, l’implantation de deux constructions sur une même propriété est interdite. Cette interdiction s’applique aux parcelles après division dans le cas des permis de construire valant division et des lotissements.</p>	
<p>UE 9 Emprise au sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UEa et UEa1, l’emprise maximale des constructions est fixée à 40 %. • Dans les zones UEb et UEb1, l’emprise maximale des constructions est fixée à 45 %. • Dans la zone UEc, l’emprise maximale des constructions est fixée à 55 %. Dans la zone UEc2, l’emprise maximale des constructions est fixée à 35%. 	
<p>UE 10 Hauteur</p>	<p>Elle est calculée par rapport à la cote NGF en tout du point du terrain. Cette hauteur maximale est mentionnée sur un document graphique.</p> <p>Il n’est pas fixé de règle pour la zone UEb à l’angle du RD10p et de la rue Chèvre.</p>	

Zone UL

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UL 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 0,5 mètre .	<p>Le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux équipements publics.</p> <p>Les règles de gabarit et d'implantation sont souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existants et futurs.</p>
UL 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 0,5 mètre .	
UL 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non réglementé	
UL 9 Emprise au sol	Non réglementé.	
UL 10 Hauteur	Non réglementé.	

Zone UPMa

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UPMa 6 Implantation par rapport aux voies	<p>6.1 Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan masse.</p> <p>6.2 Les constructions situées dans les polygones d’emprise bordant la rue de Paris et la Grande rue seront implantées à l’alignement sur au minimum 80% du linéaire de leur façade sur rue.</p>	<p>La zone UPMa correspond à des terrains situés en centre ancien. Ils font partie de l’îlot dit « central » délimité par la rue de Paris, la rue de la Chapelle, la Grande rue et la rue Vignette.</p> <p>Ces terrains font l’objet d’un projet d’ensemble, et sont destinés aux logements collectifs et individuels, aux commerces et aux services, ainsi qu’à la réalisation d’un jardin public. Ce projet a été initié et mis en œuvre en grande partie dans le cadre du POS.</p> <p>Afin d’assurer la finalisation du projet, les dispositions du secteur ce plan masse inscrit au POS sont reprises dans le PLU.</p> <p>S’agissant d’un secteur de plan masse, l’essentiel des dispositions sont mentionnées sur le document graphique (polygones d’implantation, hauteurs maximales des constructions...). Ce document n’est pas modifié dans le cadre de sa transcription de POS en PLU.</p>
UPMa 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan masse.	
UPMa 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan masse.	
UPMa 9 Emprise au sol	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan masse.	
UPMa 10 Hauteur	Les hauteurs à l’égout et au faîtage sont définies sur le plan du secteur. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l’acrotère sera identique à la hauteur maximale à l’égout.	

Zone UPMb

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UPMb 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères...	<p>La zone UPMb correspond à des terrains situés en bordure de l’avenue Jacques Prévert. Il est délimité par l’avenue Jacques Prévert au Nord, le centre technique communal à l’ouest et le terrain situé à l’angle de l’avenue Jacques Prévert et l’avenue de Lingenfeld à l’Est.</p> <p>Ces terrains font l’objet d’un projet d’ensemble, et sont destinés à l’implantation d’un équipement culturel, la reconstruction d’une structure d’hébergement et de services à caractère social, ainsi qu’à la réalisation d’une coulée verte inscrite en espace vert à créer ou à préserver.</p> <p>Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse qui comprend 4 types de polygones d’emprise.</p> <p>Afin d’assurer la finalisation du projet, les dispositions du secteur de plan masse inscrites au POS sont reprises dans le PLU.</p> <p>S’agissant d’un secteur de plan masse, l’essentiel des dispositions sont mentionnées sur le document graphique (polygones, d’implantation hauteurs maximales des constructions...). Ce document n’est pas modifié dans le cadre de sa transcription de POS en PLU.</p>
UPMb 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères...	
UPMb 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères...	
UPMb 9 Emprise au sol	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan de masse. Cependant, une implantation différente peut être autorisée pour les locaux de faible emprise tels que locaux vélos, locaux destinés aux ordures ménagères...	
UPMb 10 Hauteur	Les hauteurs maximales autorisées pour chaque section sont indiquées sur le plan de masse.	

Zone UPMc

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UPMc 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	<p>La zone UPMc correspond au site des Tilleuls situé en bordure du Cours de l’Arche Guédon à l’angle de la rue du Bel Air.</p> <p>Ce terrain fait l’objet d’un projet d’ensemble qui doit permettre de réaliser une opération de démolition reconstruction d’un programme de logements. Le projet intègre l’aménagement d’accès piéton paysagés au futur parc public situé en limite Nord du terrain.</p> <p>Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse.</p> <p>Ce projet existait dans le POS. il a été instauré dans le cadre d’une modification du POS qui a été menée en parallèle du travail d’élaboration du PLU. L’enquête publique du la modification du POS se déroule en septembre-octobre 2016.</p> <p>Le dispositif réglementaire qui a été finalisé dans le cadre de la modification du POS est repris dans le PLU. Il n’y a donc aucun changement au regard des articles 6 à 10. S’agissant d’un secteur de plan masse, l’essentiel des dispositions sont mentionnées sur le document graphique (polygones, d’implantation, hauteurs maximales des constructions...). Ce document n’est pas modifié dans le cadre de sa transcription de POS en PLU.</p>
UPMc 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMc 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions s’implantent librement à l’intérieur des polygones d’emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMc 9 Emprise au sol	L’emprise au sol maximale des constructions est délimitée par les polygones d’emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMc 10 Hauteur	Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.	

Zone UPMd

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UPMd 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	<p>La zone UPMd correspond à des terrains situés en bordure du Cours des Lacs et de l’avenue Salvador Allende. Ces terrains font l’objet d’un projet d’ensemble et sont destinés à l’implantation de l’hôtel de police, d’un programme de logements et de locaux associatifs (Restos du Cœur).</p> <p>Les règles sont traduites graphiquement sur un plan de masse.</p> <p>Ce projet existait dans le POS. il a été instauré dans le cadre d’une modification du POS qui a été menée en parallèle du travail d’élaboration du PLU. L’enquête publique du la modification du POS se déroule en septembre-octobre 2016.</p> <p>Le dispositif réglementaire qui a été finalisé dans le cadre de la modification du POS est repris dans le PLU. Il n’y a donc aucun changement au regard des articles 6 à 10. S’agissant d’un secteur de plan masse, l’essentiel des dispositions sont mentionnées sur le document graphique (polygones d’implantation, hauteurs maximales des constructions...). Ce document n’est pas modifié dans le cadre de sa transcription de POS en PLU.</p>
UPMd 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent s’implanter dans les polygones d’emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMd 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions s’implantent librement à l’intérieur des polygones d’emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMd 9 Emprise au sol	L’emprise au sol maximale des constructions est délimitée par les polygones d’emprise définis au plan de masse coté dans les trois dimensions.	
UPMd 10 Hauteur	Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.	

Zone UR

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UR 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre .	La règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement est souple car il s'agit de résidences implantées sur des emprises foncières très différentes. Le dispositif doit permettre les projets de réhabilitation ou de rénovation notamment dans le cadre du projet de l'Arche Guédon (secteur UR*). Il convient donc de fixer des règles souples qui ne constituent pas un frein aux projets à venir.
UR 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être égale à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de 4 mètres si elle comporte des vues et à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si elle ne comporte pas de vues.	La règle d'implantation des constructions sur les limites séparatives est souple. Le dispositif doit permettre les projets de réhabilitation ou de rénovation notamment dans le cadre du projet de l'Arche Guédon (secteur UR*). Il convient donc de fixer des règles souples qui ne constituent pas un frein aux projets à venir. En cas de retrait, celui-ci permet de garantir un éclairage suffisant de l'intérieur des constructions.
UR 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<ul style="list-style-type: none"> • à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade la plus haute avec un minimum de 5 mètres minimum si les façades en vis-à-vis ne comportent pas de vues ; • à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la façade la plus haute lorsque qu'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues avec un minimum de 8 mètres. 	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairage suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.
UR 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain. Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 50m ² maximum est autorisée pour des constructions annexes et locaux techniques. UR* : il n'est pas fixé de règle	L'emprise maximale prend en compte l'existant et permet de préserver les espaces verts, importants sur ces secteurs, supports du cadre de vie et de la trame verte urbaine. Pour permettre la réalisation du projet de rénovation urbaine du quartier de l'Arche Guédon, il n'est pas fixé de règle d'emprise dans le secteur UR*. Par ailleurs, un dispositif spécifique est mis en place pour autoriser les constructions annexes et locaux techniques.
UR 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction la plus haute existante sur le terrain UR* : Pour les secteurs concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la hauteur des constructions devra être conforme aux dispositions figurant sur l'OAP.	La règle de hauteur vise à conserver pour chaque ensemble une hauteur maximale équivalente à celle existante de manière à préserver l'unité et l'harmonie urbaine actuelle. Pour le secteur de rénovation urbaine de l'Arche Guédon (secteur UR*), les hauteurs des constructions nouvelles sont variables en fonction de leur localisation, elles ont été définies dans le cadre des études du projet urbain puis du travail précis de chacun des futurs projets. C'est donc l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sert de référence en la matière.

Zone AUC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
AUC 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum et à une distance maximale de 30 mètres à partir de l'alignement.	<p>Cette zone de projet doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble s'inscrivant harmonieusement dans le quartier pavillonnaire existant qui l'entoure. Les dispositions générales du règlement de la zone AUC sont identiques à celles de la zone UC qui l'entoure, elles répondent aux mêmes objectifs urbains.</p>
AUC 7 Implantation par rapport aux limites	<p>7-1-1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>La distance doit être de 3 mètres minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p> <p>7-1-2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de terrain de 15 mètres minimum.</p>	
AUC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres minimum, si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouverture créant des vues. • 12 mètres minimum, si une au moins des façades en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues. 	
AUC 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à 25 % de la superficie du terrain.	
AUC 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit, 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses et 7 mètres au faîtage.	

Zone AU1

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
AU1 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres .	Ces zones sont fermées à l'urbanisation pour le moment. Elles sont inconstructibles et ne disposent donc pas d'un règlement à l'exception des articles rendus obligatoires par le Code de l'urbanisme (6 et 7).
AU1 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 mètres .	
AU1 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non réglementé.	
AU1 9 Emprise au sol	Non réglementé.	
AU1 10 Hauteur	Non réglementé.	

Zone N

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 6 Implantation par rapport aux voies	Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre .	<p>La zone N vise à préserver les espaces naturels, la constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>La zone comprend 4 STECAL, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité, qui permettent de développer des petites évolutions liées aux constructions et installations existantes sans remettre en cause le caractère naturel de la zone.</p> <p>La constructibilité autorisée au sein de ces STECAL est strictement encadrée et limitée aux besoins d'évolutions nécessaires.</p>
N 7 Implantation par rapport aux limites	Les installations et constructions autorisées à l'article N2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 1 mètre .	
N 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non règlementé.	
N 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.	
N 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à 12 mètres au point le plus haut.	

C - Les outils complémentaires

1. Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. La procédure d'élaboration du PLU a donné lieu à une approche détaillée du patrimoine torcéen dans toute sa diversité, aussi bien bâti que paysager. Compte tenu de ces éléments, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un dispositif qui permette de préserver et de valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

Au-delà du diagnostic, du PADD et des OAP (dont celle dédiée à la trame verte et bleue), les dispositions prévues à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont mises en place.

Rappel : L.151-19 : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

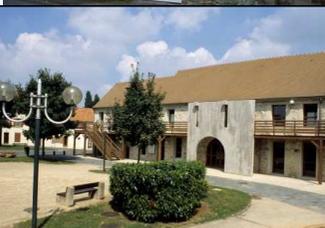
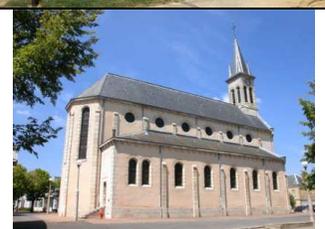
Les éléments bâtis

Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés, leur démolition est interdite. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

Chaque bâtiment présente un style architectural spécifique. L'objectif de l'identification est d'assurer leurs préservations mais également de veiller à ce que les matériaux, la volumétrie, les éléments de détails d'architecture, les modénatures (bandeaux, corniches, décors...) qui constituent l'identité du bâtiment soit conservés et mis en valeur, lors de tous les travaux de réhabilitation, ravalement.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis identifiés.

Éléments identifiés :

Localisation	Photo
Route de Vaires	
63 avenue du Président François Mitterrand	
65 avenue du Président François Mitterrand	
Rue du Couvent	
Place de l'Église	

Localisation	Photo
35 rue de Paris	
61 rue de Paris	
71 rue de Paris	
81 rue de Paris	
5 avenue de Lingenfeld	

<p>11 rue Bazard</p>		<p>Place des Rencontres (ossature métallique)</p>	
<p>26 rue de l'Orangerie</p>		<p>Tour de la promenade du Belvédère</p>	
<p>3-5-7rue de l'Orangerie</p>		<p>Allée Gaston Defferre (Statue « formes aquatiques »)</p>	
<p>29 rue de Paris</p>		<p>Grande Rue</p>	
<p>33 rue de Paris</p>		<p>1 place de l'Eglise</p>	

Les éléments de patrimoine végétal

Sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme les alignements d'arbres et les principaux espaces verts publics ou privés. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces ne sont pas constructibles. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces, sont admis les aménagements et installations nécessaires à leur fonctionnement tels que les aires de jeux ou de stationnement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt végétal initial.

Éléments identifiés :

Élément	Photo	Élément	Photo
Parc des Droits de l'Enfant		Place Ancel de Garlande	
Parc de la propriété du 5 avenue de Lingenfeld		Espace public à l'angle de la rue du Cèdre et de la rue des Cornets	
Place du Jeu de Paume		Alignements d'arbres rue des Tilleuls	

2. Les linéaires commerciaux à protéger

Article L.151-16 du Code de l'urbanisme : le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le dispositif réglementaire doit assurer la pérennité de la trame commerciale, et lui permettre de se développer.

Sont concernés par les linéaires commerciaux à protéger la rue de Paris, la Grande Rue, la promenade du Belvédère... Par ailleurs, certains secteurs sont concernés par des linéaires commerciaux à créer notamment dans le secteur l'Arche Guédon (dans le cadre du projet de renouvellement urbain) et un petit linéaire sur l'avenue de Lingenfeld.

3. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 2. Ils sont destinés à du réaménagement ou de l'élargissement de voirie et à des ouvrages publics.

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES DU PLU

N°	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Les berges de la Marne	6 795 m ²	Élargissement des berges de la Marne	Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne
2	Rue Mare aux Marchais	100 m ²	Élargissement de la chaussée	Commune

Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD de Torcy se décline en 3 axes :

- I. Un territoire unifié et partagé
- II. Un développement maîtrisé
- III. Une ville verte et bleue affirmée

Afin de compléter les orientations générales du PADD, 5 orientations d'aménagement et de programmation sont définies : 4 sur des sites de projets, et 1 thématique portant sur la trame verte et bleue et les circulations douces.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

A - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Un territoire unifié et partagé

1.1 Améliorer les entrées de ville qui sont une vitrine du territoire

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur le paysage communal, mais aussi sur la qualité du cadre de vie du territoire.

1.2 Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers

Impact positif

Un certain nombre d'orientations sont définies afin de favoriser les déplacements doux, ce qui permet de limiter les déplacements en voiture pour les trajets du quotidien. Ceci a un impact positif indirect sur la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

1.3 Affirmer les polarités de quartier comme lieux de vie partagés

Impact positif

La confortation des pôles de quartier permettra aux habitants de se retrouver dans des endroits proches de chez eux, avec la proximité de commerces, de services et d'espaces sportifs qui devrait inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

1.4 Faire des grands projets des vecteurs d'unification du territoire

Impact positif

Cette orientation favorise les aménagements permettant les circulations, notamment douces, entre les différents quartiers, ce qui permet de limiter les déplacements en voiture pour les trajets du quotidien. Ceci a un impact positif indirect sur la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Impact mitigé

La réalisation des projets va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire. Ces projets engendreront aussi la création d'équipements et d'activités qui pourront générer une potentielle augmentation de la fréquentation du territoire.

2. Un développement maîtrisé

2.1 Développer la qualité urbaine

Impact positif

Cette orientation a un impact positif, car cela permet de développer une image de qualité et de réaliser des projets s'intégrant dans le paysage et l'environnement de Torcy.

2.2 Assurer la préservation du patrimoine bâti, témoin de l'histoire et élément support de l'identité de la ville

Impact positif

La protection du patrimoine bâti a un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie.

2.3 Conforter, pérenniser et développer les pôles économiques

Impact positif

La création de nouveaux emplois qui pourront potentiellement être pourvus par des torcéens permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Impact mitigé

Certaines activités pourraient engendrer une augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact potentiel négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

2.4 Assurer le maintien de la qualité de l'offre d'équipements

Impact positif

La confortation ou la création de nouveaux équipements a un impact positif, car cela permet de rapprocher les habitants des différents types d'équipements, limitant ainsi les déplacements en voiture, ce qui engendre une meilleure qualité de l'air. Par ailleurs, le développement du très haut débit pourra permettre de favoriser le télétravail et donc de limiter les déplacements domicile-travail, ce qui a un impact indirect sur la qualité de l'air.

2.5 Poursuivre la production d'une offre de logements en adéquation avec les besoins de tous les Torcéens

Impact positif

Cette orientation a un impact positif car elle permet de préserver le cadre de vie dans les quartiers d'habitation, notamment en termes de forme urbaine et de paysage urbain.

Impact mitigé

La croissance démographique va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire.

3. Une ville verte et bleue affirmée

3.1 Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes

Impact positif

L'affirmation de la place de la nature en ville à travers la protection des espaces boisés, des parcs et espaces verts aura un impact positif sur le cadre de vie de qualité, mais aussi sur la continuité de la trame verte en espace urbain, qui est déjà bien développée sur le territoire.

La préservation de la trame bleue a un double impact positif : la limitation des risques d'inondation et les continuités écologiques.

3.2 Mettre en valeur les paysages

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur le paysage communal, mais aussi sur la qualité du cadre de vie du territoire.

3.3 Prendre en compte les risques

Impact positif

Cette orientation aura un impact positif sur la qualité de vie et la sécurité des habitants, car elle prévoit de limiter les risques d'inondation, mais aussi de prendre en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

3.4 Accompagner la transition énergétique, « une collectivité qui montre l'exemple »

Impact positif

La performance énergétique des logements aura un impact positif car cela permet de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables.

B - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

5 OAP ont été définies sur des sites de projets, et 1 thématique sur la trame verte et bleue et sur les circulations douces.

1. Les emprises de la RD199

Impact positif

Le fait de reconquérir cet espace autrefois réservé à un axe routier permet de faire du renouvellement urbain et donc de limiter la consommation d'espaces naturels.

Le fait de réaliser des logements et des activités économiques, tout en requalifiant la zone industrielle à proximité va potentiellement permettre de rapprocher les habitants de leur travail, et donc limiter les déplacements domicile-travail en voiture, et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air.

L'aménagement d'une coulée verte permettant de relier le parc des Droits de l'Enfant et la future promenade plantée depuis l'entrée de ville Ouest contribue à la restauration de continuités écologiques au sein d'un territoire fortement urbanisé.

La création de cheminements doux va permettre de limiter les déplacements en voiture, diminuant potentiellement les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

La création de nouvelles activités économiques va engendrer une potentielle augmentation de fréquentation du territoire, mais cela dépendra du type d'activités accueillies.

2. La frange Est

Impact positif

Cette OAP affirme le maintien de la frange Est en espace naturel, ce qui est positif en termes de cadre de vie mais aussi de continuités écologiques.

Le développement d'une agriculture urbaine et le maintien des jardins familiaux existants est positif pour la préservation d'espaces à vocation « agricole » sur un territoire fortement urbanisé.

Impact mitigé

Le fait de créer un parc support d'animation et d'activités de loisirs va engendrer une fréquentation plus importante de ce site ; il faut donc que les activités de loisirs et les animations soient compatibles avec le caractère naturel du site.

3. La ZAC des Coteaux de la Marne

Impacts positifs

Ce projet est réalisé sur le site d'un ancien camping, au caractère naturel important. Le projet intègre cette composante naturelle dans la composition même du projet, ce qui est positif pour le cadre de vie mais aussi pour les continuités écologiques entre le coteau et la vallée de la Marne.

Le fait de préserver la coulée verte et d'y interdire toute circulation automobile est un point positif sur la préservation de la fonctionnalité des espaces naturels.

Le maillage de liaisons douces est-ouest et nord-sud est dense afin de privilégier les déplacements autres qu'en voiture, ce qui aura un impact positif sur la qualité de l'air, en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

La création de nouvelles activités économiques va engendrer une potentielle augmentation de fréquentation du territoire, mais cela dépendra du type d'activités accueillies.

4. L'Arche Guédon**Impacts positifs**

Cette opération se fait en renouvellement urbain, ce qui est positif pour l'environnement, car aucun espace naturel n'est consommé.

Le fait de recréer de nouveaux espaces verts et mails plantés permet de réintroduire de la végétation dans cet espace très urbanisé, ce qui est positif pour le cadre de vie, mais aussi pour les continuités écologiques au sein de l'espace urbain.

5. Le chemin de la Grande Voirie**Impacts positifs**

Le fait de réaliser une transition paysagère avec les terrains avoisinants permettra de préserver un cadre de vie de qualité, mais selon le traitement, cette transition pourra aussi jouer un rôle dans les continuités écologiques.

Le fait de réaliser une seule voie de desserte interne du site permet de limiter la circulation au sein de l'opération et donc de limiter les nuisances sonores et de pollution.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

OAP thématique sur la mobilité douce et la trame verte et bleue**Impacts positifs**

Le développement des circulations douces et notamment des pistes cyclables sur l'ensemble du territoire communal offre une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements du quotidien ou de loisirs, ce qui permet une diminution des émissions de gaz à effet de serre, améliorant ainsi la qualité de l'air.

Cette orientation vise aussi à préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue torcéenne. Ceci a un impact positif sur plusieurs points : les continuités écologiques, la préservation de la biodiversité, la préservation du cadre de vie de qualité.

C - Le dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12 et 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 renvoie au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et permettent ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal, d'assurer la protection du paysage mais aussi d'éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

Par ailleurs, des règles spécifiques sont définies pour préserver les zones humides : un zonage spécifique (Nzh) et des règles spécifiques pour ces zones. De plus, afin de préserver les abords des cours d'eau, un recul minimal de 5 m depuis la berge des cours d'eau est prévu. Enfin, afin de favoriser le passage de la petite faune, des clôtures spécifiques sont préconisées dans les articles 11 des différentes zones.

1.1. L'impact des dispositions prévues aux articles 12

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de logements. La surface destinée au stationnement des vélos est réglementée en fonction du nombre et de la taille des logements. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Par ailleurs, des règles moins exigeantes pour les stationnements des véhicules motorisés sont mises en place dans un rayon de 500 m aux abords des gares de RER, afin d'inciter à utiliser les transports en commun.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

1.2. L'impact des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes, de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en lien avec les espèces de la faune et la flore présente localement
- une superficie minimum d'espaces libres traités en espaces de pleine terre

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives

1.3. Les dispositifs complémentaires

▪ Les identifications prévues en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des éléments bâtis et des espaces verts remarquables présents dans la commune. Dans les espaces verts identifiés, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces ne sont pas constructibles. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces, sont admis les aménagements et installations nécessaires à leur fonctionnement tels que les aires de jeux ou de stationnement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt végétal initial.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et d'espaces verts de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales.

▪ Les linéaires commerciaux à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Un certain nombre de linéaires commerciaux à protéger ou à créer sont identifiés sur le territoire.

Le fait de préserver et de créer des commerces sur le territoire permet de limiter les déplacements en voiture pour faire ses courses et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

D - Impacts sur des sujets spécifiques

Impacts sur la ressource en eau

Les principaux projets de développement (ZAC des Coteaux de la Marne, Arche Guédon, RD199) auront peu d'impacts sur la ressource en eau dans la mesure où elle est suffisante pour accueillir la population nouvelle, et les réseaux aussi sont suffisants. Par exemple, pour le secteur de la ZAC des Coteaux de la Marne, la présence du château d'eau rue de la Paix, situé au sud du territoire de la ZAC permet de s'assurer d'une pression suffisante de distribution. Par ailleurs, même si cela est hors PLU, des DUP sont en cours sur les captages présents sur le territoire, qui sont par ailleurs éloignés des sites de projet.

Impacts sur les nuisances sonores

Les principaux projets de développement (ZAC des Coteaux de la Marne, Arche Guédon, RD199) sont en partie éloignés des axes routiers créant des nuisances sonores. Pour la ZAC des Coteaux de la Marne, le site est en zone d'ambiance modérée. Les simulations réalisées par le Bet Acouplus en 2014 montrent sur les modélisations de projet les impacts limités du bruit venant de la RD10p. L'indice d'isolement souhaité est de 31 dB qui peut être facilement atteint avec un double vitrage. Pour le site de l'Arche Guédon, le cours de l'Arche Guédon n'est pas identifié comme axe bruyant. Concernant la RD199, le projet prévoit une requalification de cet axe en boulevard urbain, ce qui limitera les nuisances sonores émises.

Par ailleurs, le projet ne prévoit pas la possibilité d'implanter des commerces dans les zones d'habitat (habitat pavillonnaire notamment – zones UC et UD), ce qui limite les nuisances sonores dans les secteurs.

Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits 	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines 	Commune	Annuelle
La mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux 	Commune	Annuelle
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements 	Commune	Annuelle
Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce 	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs 	INSEE CCI 77 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires 	Commune	Annuelle
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental 	CD 77	Annuelle
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique 	Commune	Annuelle
Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de circulations douces réalisées 	Commune CD 77	Annuelle
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> - Indice CITEAIR 	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes 	Commune, CD 77, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE 	INSEE Préfecture BRGM BASOL	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d’entraîner une pollution des sols (BASIAS) 	BASIAS	
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités 	SIREDOM	Annuelle
La gestion de l’eau	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d’abonnés - Nombre de branchements - Nombre d’unités de production d’eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l’état du réseau et de la qualité de l’eau 	Véolia ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d’espèces protégées - Surface du patrimoine végétal (PLU) 	Commune DDT 77 INPN CD 77	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DDT 77	Annuelle
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	Véolia	Annuelle
Les stations d'épuration	<ul style="list-style-type: none"> - Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration 	SIAM	Annuelle
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	Annuelle