

# **Modification simplifiée n°2 du PLU**

**Rapport de présentation**

# Sommaire

---

A - Introduction .....	3
B - Choix de la procédure.....	4
C - Présentation et justification des modifications .....	5

# A - Introduction

Le PLU de la commune de Torcy a été approuvé le 24 mars 2017 et modifié le 1<sup>er</sup> juin 2018 et le 13 décembre 2019.

Ce projet constitue la modification simplifiée n°2 du PLU.

La modification simplifiée du PLU porte sur les points suivants :

- 1. Précision sur les toitures terrasses en zone UC**
- 2. Précision sur la création de vues nouvelles sur des bâtiments existants en zone UC**
- 3. Ajout d'une définition dans le glossaire concernant l'application des normes de stationnement par tranche de surface de plancher**
- 4. Précisions sur les possibilités d'implantation d'installations classées en zone UAE**
- 5. Insertion d'une règle spécifique de stationnement pour la sous-destination hébergement en zones UA et UR**
- 6. Modification de la règle de stationnement en zone UE pour les hébergements hôteliers**
- 7. Passage d'un local annexe du poste de police de la zone UL à la zone UA\* en raison de son futur déménagement**
- 8. Mise à jour des zones humides inscrites en zone NZh conformément à la cartographie du SAGE**
- 9. Ajout dans l'article 4 d'une recommandation sur la gestion des pluies courantes**
- 10. Ajout dans l'article 11 d'une recommandation sur les gouttières**

## B - Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L. 153-45 et suivants que la procédure de modification simplifiée est mise en œuvre.

En effet, l'article L.153-45 dit qu'une procédure de modification simplifiée peut être effectuée lorsque les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme relatif au programme local de l'habitat.

Les modifications envisagées relèvent donc de la procédure de modification simplifiée. Le passage d'une zone urbaine à une autre zone urbaine relève de la procédure de modification simplifiée.

Les modifications envisagées n'ont pas d'impact sur des sites Natura 2000. Il n'y a donc pas nécessité de réaliser une évaluation environnementale ni un examen au cas par cas.

# C - Présentation et justification des modifications

## 1. Précision sur les toitures terrasses en zone UC

Le règlement indique à l'article UC10 que « pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ». L'expérience a montré que certaines personnes ne comprennent pas que cela implique que les toitures terrasses sont interdites pour les constructions neuves. Il est donc utile de préciser que les toitures terrasses ne sont admises que pour les extensions et non pour les constructions neuves.

	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
	Avant	Après
<b>Zone UC :</b> <b>Précision sur les toitures terrasses – article 10</b>	<b>Article 10</b> <b>10-2 Règles générales</b> La hauteur des constructions ne peut excéder <b>3,5 mètres</b> à l'égout du toit, et <b>7 mètres</b> au faîtage. Pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. La hauteur maximale des annexes est fixée à <b>4 mètres</b> au point le plus haut de la construction.	<b>Article 10</b> <b>10-2 Règles générales</b> La hauteur des constructions ne peut excéder <b>3,5 mètres</b> à l'égout du toit, et <b>7 mètres</b> au faîtage. <b>Uniquement</b> pour les extensions des constructions existantes, il est autorisé une hauteur de 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses. La hauteur maximale des annexes est fixée à <b>4 mètres</b> au point le plus haut de la construction.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

	Avant	Après
<p><b>Zone UC :</b></p> <p><b>Précision sur les toitures terrasses – article 11</b></p>	<p><b>11-1 Composition générale et volumétrie des constructions</b></p> <p><b>Les toitures</b></p> <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.</p> <p>Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.</p> <p>Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.</p>	<p><b>11-1 Composition générale et volumétrie des constructions</b></p> <p><b>Les toitures</b></p> <p>Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.</p> <p>Les toitures dites « à la Mansart » sont interdites.</p> <p><b>Les toitures doivent être à pente. Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les extensions des constructions existantes et sont interdites pour les constructions nouvelles, y compris pour les annexes.</b></p> <p>Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites.</p>

## 2. Précision sur la création de vues nouvelles sur des bâtiments existants en zone UC

Dans la zone UC, le règlement prévoit une règle dérogatoire avec la possibilité de créer des vues nouvelles à 3.5m des limites de propriété au lieu de 6m en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante. Le règlement ne donne pas d'indication pour le réaménagement de constructions existantes, avec ouverture de vues sans extension ou surélévation. Pour conserver la même logique dérogatoire pour les constructions existantes, il est rajouté que l'ouverture de vues au minimum à 3.5m de la limite séparative est autorisée dans le cas d'un réaménagement d'une construction existante.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

	Avant	Après
<p><b>Zone UC :</b></p> <p><b>Précision sur les vues nouvelles – article 7</b></p>	<p><b>7-2-5 <u>Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales</u> :</b> pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition</p>	<p><b>7-2-5 <u>Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales</u> :</b> pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à</p>

de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.

Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.

moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. **L'ouverture de vue nouvelle sur une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la distance en tout point de la façade par rapport à la limite séparative en vis-à-vis soit au minimum de 3,5 mètres.**

Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.

**L'ouverture de vue nouvelle sur une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition que la distance en tout point de la façade par rapport à la limite séparative en vis-à-vis soit au minimum de 3,5 mètres.**

### **3. Ajout d'une définition dans le glossaire concernant l'application des normes de stationnement par tranche de surface de plancher**

Un certain nombre de normes de stationnement sont indiquées dans le règlement en faisant référence à la surface de plancher et sont exprimées de la manière suivante : X place de stationnement par tranche de XX m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum). Cette formulation mérite d'être clarifiée dans le glossaire afin de préciser sa signification : lorsque la norme relative au stationnement est exprimée en nombre de places à réaliser par tranche de nombre de mètres carrés de surface de plancher (minimum et maximum), le nombre de places à réaliser est dû pour chaque tranche entamée. Le nombre obtenu doit être arrondi à l'entier supérieur.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
<p>Glossaire : insertion d'une explication sur le nombre de places de stationnement à réaliser par tranche de surface de plancher</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après</b></p> <p>Lorsque la norme relative au stationnement est exprimée en nombre de places à réaliser par tranche de nombre de mètres carrés de surface de plancher (minimum et maximum), le nombre de places à réaliser est dû pour chaque tranche entamée.</p> <p>Exemple : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum). Pour un projet de 150m<sup>2</sup>, il devra être réalisé 3 places de stationnement.</p>

#### 4. Précisions sur les possibilités d'implantation d'installations classées dans la zone UAE

Des précisions sont ajoutées à l'article 2 de la zone UAE concernant l'implantation d'installations classées. Il est rajouté que les installations doivent être nécessaires soit au fonctionnement des entreprises, soit aux besoins des usagers de la zone. La notion de gêne anormale est étendue aux usagers de la zone et pas seulement aux constructions d'habitation avoisinantes.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION					
<p>Article 2, zone UAE : précisions sur les possibilités d'implantation d'installations classées</p>	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Avant</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Après</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><b>2-1</b> Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;</li> <li>- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;</li> <li>- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><b>2-1</b> Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité des entreprises présentes sur la zone ou souhaitant s'y installer, ou à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;</li> <li>- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne anormale pour les constructions à destination d'habitation avoisinantes ou pour les usagers de la zone ;</li> <li>- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Avant	Après	<p><b>2-1</b> Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;</li> <li>- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;</li> <li>- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.</li> </ul>	<p><b>2-1</b> Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité des entreprises présentes sur la zone ou souhaitant s'y installer, ou à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;</li> <li>- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne anormale pour les constructions à destination d'habitation avoisinantes ou pour les usagers de la zone ;</li> <li>- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la</li> </ul>
Avant	Après				
<p><b>2-1</b> Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;</li> <li>- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;</li> <li>- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.</li> </ul>	<p><b>2-1</b> Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité des entreprises présentes sur la zone ou souhaitant s'y installer, ou à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;</li> <li>- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne anormale pour les constructions à destination d'habitation avoisinantes ou pour les usagers de la zone ;</li> <li>- que les nuisances ou dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la</li> </ul>				

zone dans laquelle elles s'implantent.

## 5. Insertion d'une règle spécifique de stationnement pour la sous-destination hébergement en zone UA et UR

Afin de tenir compte des besoins spécifiques en termes de stationnement, il est inséré dans les zones UA et UR une règle sur le nombre de places de stationnement exigées pour la sous-destination hébergement faisant partie de la destination habitation. Cela concerne les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### PRESENTATION DE LA MODIFICATION

#### Article 12, zone UA : insertion d'une règle de stationnement pour la sous- destination hébergement

#### Avant

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1,5 place par logement et 1 place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est

#### Après

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les constructions à destination de logement réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1,5 place par logement et 1 place pour les logements locatifs sociaux

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination de logement réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite.

interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits.

Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions nouvelles comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits.

Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, les dispositions suivantes sont applicables :

- **1 place pour trois chambres ou logements**

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places commandées sont interdites. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Toutefois, un nombre limité de places aériennes peut être réalisé si le maître d'ouvrage en justifie la nécessité pour le fonctionnement de l'établissement.

**Article 12, zone UR :  
insertion d'une règle  
de stationnement  
pour la sous-  
destination  
hébergement**

**Avant**

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement pour les T1 et T2,
- 1,5 place par logement à partir du T3,
- 1 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Dans le secteur UR\*, la création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réalisation de places de stationnement.

Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes

**Après**

Pour les constructions à destination de logement réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement pour les T1 et T2,
- 1,5 place par logement à partir du T3,
- 1 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Pour les constructions à destination de logement réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.

Dans le secteur UR\*, la création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réalisation de places de stationnement.

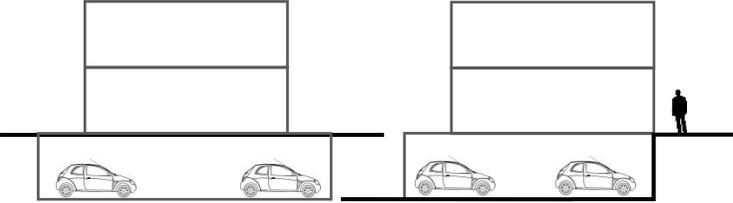
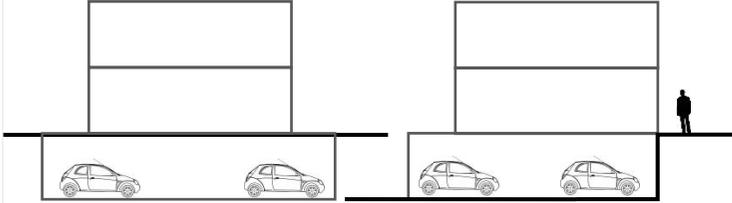
Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les

	<p>ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR*.</p>	<p>bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR*.</p> <p><u>Pour les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, les dispositions suivantes sont applicables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place pour trois chambres ou logements</li> </ul> <p>La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.</p> <p>Les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places commandées sont interdites. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Toutefois, un nombre limité de places aériennes peut être réalisé si le maître d'ouvrage en justifie la nécessité pour le fonctionnement de l'établissement.</p>
--	--	--

## 6. Modification de la règle de stationnement en zone UE pour les hébergements hôteliers

La zone UE recouvre la ZAC des Coteaux de la Marne, avec des règles spécifiques au site. Le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'un hôtel. Cependant, les normes de stationnement fixées en 2017 ne correspondent plus aux besoins de ce type d'établissement aujourd'hui. Afin de permettre la réalisation du programme de ZAC, les règles de stationnement sont modifiées en abaissant le nombre de places à 0.4 place par chambre, et en autorisant la réalisation de places aériennes pour le stationnement.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
Zone UE, article 12, modification de la règle de stationnement pour l'hébergement	Avant	Après
	<p>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>0,8</b> place de stationnement par chambre.</li> </ul>	<p>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>0,4</b> place de stationnement par chambre.</li> <li>▪ Les places commandées sont interdites.</li> </ul>

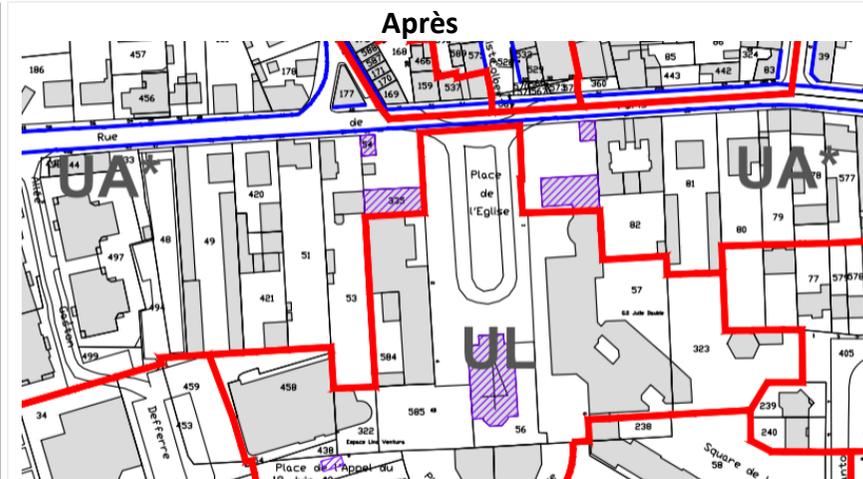
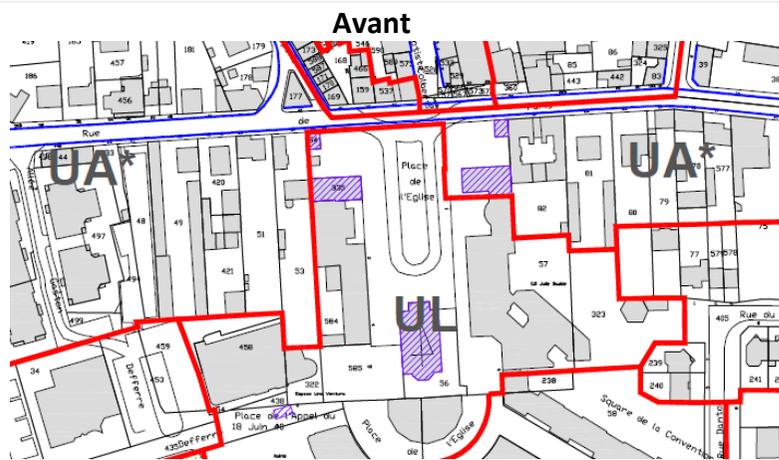
<p>hôtelier concernant le nombre de places par chambre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les places commandées sont interdites.</li> </ul>	
<p>PRESENTATION DE LA MODIFICATION</p>		
<p>Zone UE, article 12, modification de la règle de stationnement pour l'hébergement hôtelier concernant le stationnement aérien</p>	<p style="text-align: center;"><b>Avant</b></p> <p><b>Dispositions particulières</b></p> <p>Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1, la totalité des aires de stationnement exigées par le règlement doit être réalisée dans le volume de la construction ou sous un élément constructif attenant à la construction (type pergola ou auvent).</p>  <p>Dans le secteur UEc2, au moins une des deux places exigées doit être couverte.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Après</b></p> <p><b>Dispositions particulières</b></p> <p>Dans les zones UEa, UEa1, UEb et UEb1, la totalité des aires de stationnement exigées par le règlement doit être réalisée dans le volume de la construction ou sous un élément constructif attenant à la construction (type pergola ou auvent).</p>  <p>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les places de stationnement peuvent être réalisées en aérien.</p> <p>Dans le secteur UEc2, au moins une des deux places exigées doit être couverte.</p>

## 7. Passage d'un local annexe du poste de police de la zone UL à la zone UA\* en raison de son futur déménagement

Compte tenu du déménagement prévu du poste de police situé rue de Paris vers l'Hôtel de police en cours de construction, il convient de modifier la limite de la zone UL qui régit les secteurs d'équipement public. Le bâtiment annexe au poste de police est intégré à la zone adjacente UA\* de manière à permettre sa reconversion future, par exemple pour accueillir un commerce de proximité en lien avec le pôle commercial de l'îlot central.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Plan de zonage



### 8. Mise à jour des zones humides inscrites en zone NZh conformément à la cartographie du SAGE

Les zones humides identifiées sur la cartographie du SAGE et qui ne figuraient pas encore au PLU sont rajoutées dans la zone NZh, en particulier le long de la chaîne des étangs afin de mettre en cohérence les cartographies. L'ensemble des zones NZh figure dans le plan de zonage du PLU.

### 9. Ajout dans l'article 4 d'une recommandation sur la gestion des pluies courantes

Conformément aux préconisations du syndicat Marne Vive, il est ajouté dans l'article 4 de toutes les zones une recommandation sur la gestion des pluies courantes.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Toutes zones sauf  
AU1

Avant

**4-1 Alimentation en eau potable**  
Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

Après

**4-1 Alimentation en eau potable**  
Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

	<p><b>4-2 Assainissement</b> Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne. Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.</p>	<p><b>4-2 Assainissement</b> Toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne. Gestion des eaux pluviales : toute construction, installation et aménagement doit respecter les dispositions fixées par le zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.</p> <p><b>4-3 Gestion des pluies courantes</b> Il est recommandé que les modalités de gestion des pluies courantes à la parcelle favorisent l'infiltration, l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales.</p>
--	---	--

## 10. Ajout dans l'article 11 d'une recommandation sur les gouttières

Conformément aux préconisations du syndicat Marne Vive, il est ajouté dans l'article 11 de toutes les zones une recommandation sur le positionnement des gouttières. Dans les zones UE, UL et N pour lesquelles il ne figurait aucune règle sur les descentes d'eaux pluviales, l'ensemble de l'article est ajouté.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<p>Toutes zones sauf AU1</p>	<p><b>11-2 Les éléments techniques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les descentes d'eaux pluviales</b> Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.</li> </ul>	<p><b>11-2 Les éléments techniques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les descentes d'eaux pluviales</b> Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Il est recommandé que les gouttières ne soient pas intégrées au bâti afin de faciliter une future déconnexion des eaux pluviales au réseau si celle-ci n'est pas mise en œuvre dès la construction.</li> </ul>