PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

1. L'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur 3

1.1. La prise en compte des évolutions législatives 3

1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 3

1.3. Le SCoT de la Métropole du Grand Paris 6

1.4. Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France 8

1.5. Le Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat 9

1.6. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique 10

2. Les choix retenus pour définir le PADD 13

2.0. Les objectifs de la délibération d'engagement du PLUi 13

2.1. Volet 1 : Le positionnement métropolitain 16

2.2. Volet 2 : Le paysage et le patrimoine 16

2.2. Volet 3 : Les défis environnementaux 17

2.2. Volet 4 : La qualité de l'offre urbaine 17

3. Les choix retenus pour définir les OAP 18

3.1. Les OAP thématiques 18

3.2. Les OAP sectorielles 19

4. Les choix retenus pour définir le projet règlementaire 20

4.1. Les principes généraux du projet règlementaire 20

4.1.1. Une exigence de qualité paysagère et patrimoniale 20

4.1.2. Les objectifs poursuivis par la traduction règlementaire 20

4.2. Les choix retenus pour établir le règlement graphique 23

4.2.1. Les objectifs poursuivis par le règlement graphique intercommunal 23

4.2.2. La composition du règlement graphique intercommunal 24

4.3. Les choix retenus pour définir les dispositions règlementaires 37

4.3.1. Une traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 37

4.3.2. La traduction des grandes orientations du PADD dans les pièces opposables 38

4.3.3. Le socle commun règlementaire : déclinaison par volet et par commune 46

1. L'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur

1.1. La prise en compte des évolutions législatives

Les précédents documents d'urbanisme applicables dans les communes du territoire de Paris Est Marne&Bois ont fait l'objet, dans leur grande majorité, de procédures de révision, de modification ou de mise en compatibilité réalisées en amont ou en parallèle de la procédure d'élaboration du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Partant, la plupart des documents d'urbanisme communaux avaient pris acte des dernières évolutions législatives, notamment les lois Grenelle II, ALUR et NOTRe adoptées respectivement les 12 juillet 2010, 24 mars 2014 et 07 août 2015, qui ont imposé la prise en compte de toute une série d'objectifs, notamment environnementaux et de performances énergétiques, en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels et de densification des tissus urbains existants, etc.

Les documents communaux avaient d'ores et déjà mis en œuvre la suppression, promulguée par la loi ALUR (2014), des articles 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et 14 relatifs au coefficient d'occupation du sol. Les documents d'urbanisme communaux avaient déjà pris acte de cette nouvelle donne législative en adaptant, par le biais de leurs procédures de révision, de modification ou de mise en compatibilité, le contenu de leur règlement et des autres pièces concernées.

De plus, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a emporté une nouvelle codification à droit constant de la partie règlementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme. Il prévoit une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Les communes n'ayant pas, dans leur majorité, adapté l'organisation et le contenu de leurs documents d'urbanisme selon la réforme de modernisation du Code de l'Urbanisme, la procédure d'élaboration du présent Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois a permis de prendre en compte ces évolutions législatives, et de mettre à jour l'ensemble des pièces concernées.

1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Co-élaboré par la Région Île-de-France et l'État, le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) opposable à ce jour a été approuvé en décembre 2013. Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a notamment pour objet, au travers de plusieurs grands objectifs, de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région.

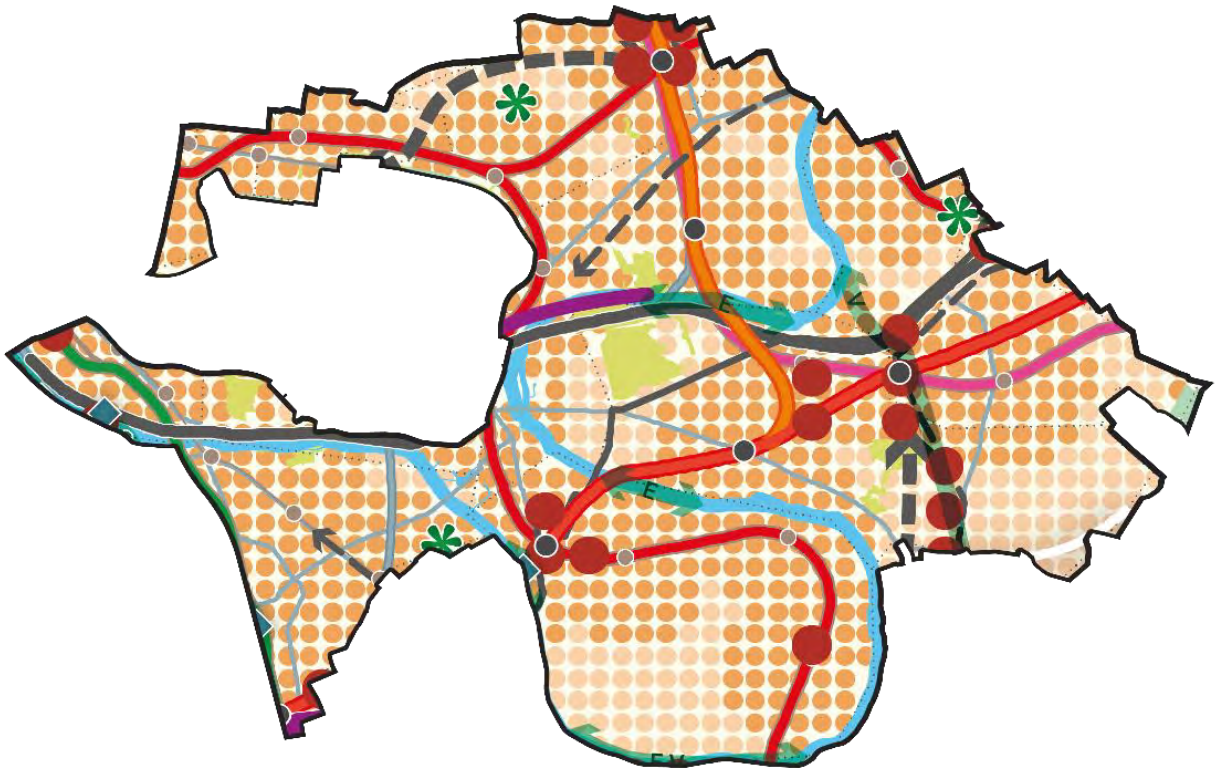
Le SDRIF identifie 14 « Territoires d'intérêt métropolitain » parmi lesquels figure « La Vallée de la Marne : ancrer un nouveau développement dans l'est parisien » afin de rééquilibrer le développement territorial de la Métropole parisienne vers l'est, notamment via le pôle économique tertiaire du Val-de-Fontenay (Fontenay-sous-Bois).

Dans l'attente de l'approbation définitive de la révision du SDRIF-E (Environnement), le présent PLUi de Paris Est Marne&Bois justifie de sa compatibilité avec l'actuel SDRIF.

OBJECTIFS DU SDRIF	TRADUCTION CONCRÈTE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi
1. Relier et structurer : Promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.	Réalisation du Grand Paris Express et des projets de transports d'envergure régionale : prolongement du M1 et du T1, BHNS Altival et TSCP Bords de Marne	Le projet règlementaire inclut des dispositions visant à permettre la mise en oeuvre des projets de transport en cours, notamment de ceux qui font l'objet d'études pré-opérationnelles et d'adaptations spécifiques commandées par la Société du Grand Paris. Les préconisations contenues au sein de l'OAP « Quartiers de gare » ont pour but de donner à voir une lecture globale des évolutions en cours en matière de déplacements et d'aménagement des espaces publics dans les pôles-gares GPE.
2. Polariser et équilibrer : Asseoir la diversité de l'Île-de- France et la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie…	À l'exception de certaines portions et de cas spécifiques, la majorité du territoire est identifié comme *« quartiers à densifier à proximité d'une gare ».* Cette identification se traduit par un objectif d'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici à 2030.	Le projet règlementaire définit, dans les secteurs de pôle-gare, des règles de constructibilité plus permissives afin d'autoriser une densification modérée de ces espaces, en compatibilité avec les préconisations du SDRIF de + 15%. Le projet de développement résidentiel détaillé dans le volet « Analyse foncière » du Rapport de présentation présente les objectifs de production de logement à atteindre d'ici 2030 pour le territoire et affirme que les pôles-gare, de concert avec les autres secteurs de projet, sont les lieux privilégiés d'intensification urbaine.
3. Préserver et valoriser : Préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.	La carte de destination du SDRIF recense des « espaces verts et de loisirs » sur le territoire correspondant à des parcs urbains. Elle identifie aussi des « continuités vertes à restaurer ». C'est le cas le long des bords de Marne et le long de l'ex-voie de desserte orientale, de Bry-sur-Marne à Champigny-sur-Marne en passant par Villiers-sur-Marne.	Le projet règlementaire classe en zone naturelle inconstructible les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire et inclue, entre autres, les « espaces verts et de loisirs » identifiés sur la carte de destination du SDRIF. L'OAP « Trames écologiques, risques et modes doux » contient des préconisations spécifiques sur l'amélioration des continuités végétales le long des berges de la Marne et insiste sur la préservation du corridor écologique de l'ex-voie de desserte orientale (ex-VDO).

Carte de destination générale synthétique du SDRIF pour Paris Est Marne&Bois

- À l'horizon 2030, le SDRIF préconise pour le territoire de Paris Est Marne&Bois :



Légende

Les espaces urbanisés

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

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux

Les espaces naturels et de loisirs

- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
- Le fleuve et les espaces en eau

Le tome 2 du Rapport de présentation du présent PLUi (1.2. *Analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification du tissu urbain*) présente un scénario de développement démographique et résidentiel prenant pour base l'objectif de densification de + 15% fixé par le SDRIF pour les « quartiers à densifier à proximité d'une gare », dont le territoire de Paris Est Marne&Bois est majoritairement composé.

La démonstration de la capacité du territoire à atteindre les objectifs de production de logements fixés par les documents-cadres tient compte du stock de logements produit depuis la mise en application du SDRIF, des secteurs de projet en cours ou à l'étude, et du potentiel de densification des espaces d'habitat (notamment en zone pavillonnaire).

1.3.Le SCoT de la Métropole du Grand Paris

Le SCoT est un document de planification instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, et complété par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (loi Grenelle 1) et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle 2). Le Code de l'urbanisme fixe le régime des SCoT aux articles L. 141-1 et suivants. L'article L. 134-1 du Code de l'Urbanisme vient préciser les spécificités du SCoT métropolitain.

Le SCoT constitue le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine. C'est également l'instrument de mise en cohérence de l'ensemble des politiques métropolitaines sectorielles existantes ou en cours d'élaboration (Plan Climat Air Energie Métropolitain, Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, Schéma d'Aménagement Numérique, Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, etc.).

En effet, il aborde de manière transversale de multiples thématiques et doit pouvoir apporter des éléments de réponse sur, a minima (article L. 101-2) :

• L'équilibre urbain/rural, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde du patrimoine bâti, les besoins en matière de mobilité ;

• La qualité urbaine, architecturale et paysagère (notamment des entrées de ville) ;

• La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Deux « choix fondateurs » ont guidé la structure des grandes orientations du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT de la Métropole du Grand Paris : (1) le Droit à la Métropole et (2) la transition écologique.

Le Droit à la Métropole

- Garantir une plus grande égalité des chances en luttant contre les effets ségrégatifs notamment scolaires, et en favorisant l'accès à l'emploi et à la formation
- Promouvoir la diversité économique sur tout le territoire
- Bénéficier de services de mobilité efficaces et diversifiés pour tous ses déplacements quotidiens
- Assurer un niveau de qualité et une égalité d'accès aux services et équipements publics ainsi qu'aux commerces
- Offrir à tous un cadre de vie agréable et sûr
- Promouvoir une identité et une appartenance métropolitaines

La transition écologique

- Mieux respirer et protéger la santé des habitants en accompagnant notamment la transformation des mobilités
- Aller vers la Métropole zéro carbone
- Intégrer de façon systématique l'économie circulaire, la réduction des déchets et développer une logistique urbaine résiliente et innovante
- Adapter la ville aux changements climatiques et aux risques environnementaux notamment les inondations
- Réintégrer la nature et l'agriculture en ville et favoriser la biodiversité
- Préserver la ressource en eau en qualité comme en quantité et reconquérir les cours d'eau métropolitains
- Arrêter, pour l'avenir, la consommation des espaces naturels et agricoles restants et reconquérir la pleine terre via la désimperméabilisation des sols

Pour décliner ces deux piliers, le PADD du SCoT identifie quatre axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en 12 objectifs qui trouvent une traduction au sein du PADD du PLUi.

OBJECTIFS DU SCoT MÉTROPOLITAIN	EXTRAITS DU PADD DU PRESENT PLUi

1. Affirmer son rang de métropole-monde : - Rayonner dans le monde grâce à ses singularités - Conforter son attractivité fondée sur la diversité économique - Promouvoir une métropole d'innovation et d'expérimentation - Offrir des garanties de fonctionnement interne et organiser des coopérations avec les territoires voisins	- Assurer la cohérence et la qualité des projets urbains du territoire en les articulant avec ceux des villes voisines - Conforter les filières économiques motrices du territoire, notamment dans le domaine tertiaire - Promouvoir le développement des grands organismes de formation dans leur inscription métropolitaine - Permettre l'ouverture de sites de baignade en s'appuyant sur la dynamique des Jeux Olympiques 2024 - Rechercher des synergies avec les projets portés par les territoires voisins
2. Aménager la Métropole des continuités : - Promouvoir la mixité des fonctions et des usages, renforcer et développer les centralités - Organiser une offre de mobilité durable et renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux - Embellir la ville, révéler les paysages et renforcer la présence de la nature	- Accompagner l'arrivée du projet de Grand Paris Express et veiller à l'insertion urbaine des gares dans leur environnement - Faire des gares existantes ou en projet des pôles multimodaux afin d'inciter au report vers les transports collectifs - Améliorer les circulations et atténuer les coupures liées aux infrastructures par la création de franchissements adaptés - Poursuivre l'aménagement de liaisons douces, renforcer les cheminements et les aménagements cyclables - Embellir les entrées de ville et encourager la requalification des franges du territoire ou des communes
3. Promouvoir la Métropole inclusive - Assurer une égalité d'accès aux services et aux équipements - Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains - Vers un nouvel équilibre territorial métropolitain	- Adapter l'offre d'équipements scolaires, sportifs et culturels aux besoins des habitants - Valoriser la qualité des équipements et équilibrer leur répartition sur le territoire - Développer un réseau de santé de proximité et garantir son accessibilité - Répondre à la diversité des besoins de logement afin d'améliorer le parcours résidentiel des ménages
4. Construire une métropole résiliente et sobre - S'appuyer sur les espaces ouverts et faire de la trame verte et bleue une composante structurante de la Métropole - Accroître la résilience de la Métropole aux risques majeurs et aux effets des changements climatiques - Agir pour une métropole plus sobre et plus productive	- S'appuyer sur les trames naturelles pour conforter la contribution du territoire aux métabolismes métropolitains - Préserver les corridors écologiques et aquatiques de la Marne et de la Seine - Faire de l'eau et des zones humides un atout pour l'amélioration du fonctionnement de l'écosystème urbain - Protéger les espaces naturels des îles de la Marne

1.4.Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises fixant des objectifs des politiques de déplacements (des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport) à l'horizon 2020.

En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, en intégrant 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. Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie. Le PDUIF répartit les communes selon différentes catégories auxquelles s'appliquent un nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés variable (utilisé dans le calcul du taux de motorisation).

CATÉGORIES DU PDUIF	COMMUNES	NOMBRE MOYEN DE VOITURES DES MENAGES MULTI-MOTORISÉS	SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT NEUF* (Indiquée a titre indicatif par le PDUIF)
Autre commune du cœur de métropole	Champigny-sur-Marne Bry-sur-Marne Fontenay-sous-Bois Joinville-le-Pont Le Perreux-sur-Marne Maisons-Alfort Nogent-sur-Marne Saint-Maur-des-Fossés Saint-Maurice Villiers-sur-Marne	2,2	77 m^2
Communes limitrophes de Paris dotées d'une station de métro et Pré-Saint-Gervais	Charenton-le-Pont Saint-Mandé Vincennes	2,1	71 m^2

<u>Prise en compte dans le PLUi</u>

- *<u>Action 4.2 « Favoriser le stationnement des vélos »</u>*

Pour apporter une réponse à l'action 4.2. du PDUIF, le projet règlementaire intègre des dispositions spécifiques favorisant les stationnements vélo dans les zones urbaines et à urbaniser au sein de l'article 18, intitulé « obligations minimales de stationnement pour les vélos », des différents règlements de zone.

- *<u>Action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé »</u>*

DESTINATION HABITAT

COMMUNES	TAUX MOTORISATION MOYEN COMMUNAL (Méthode de calcul du taux de motorisation moyen définie par le PDUIF)	NOMBRE DE PLACES PLAFOND AUTORISÉ PAR LE PDUIF (à partir du taux communal)
Bry-sur-Marne	1,16	1,74
Champigny-sur-Marne	0,96	1,45
Charenton-le-Pont	0,74	1,12
Fontenay-sous-Bois	0,82	1,23
Joinville-le-Pont	0,87	1,30

COMMUNES	TAUX MOTORISATION MOYEN COMMUNAL (Méthode de calcul du taux de motorisation moyen définie par le PDUIF)	NOMBRE DE PLACES PLAFOND AUTORISÉ PAR LE PDUIF (à partir du taux communal)
Maisons-Alfort	0,86	1,29
Nogent-sur-Marne	0,88	1,32
Le Perreux-sur-Marne	1,04	1,56
Saint-Mandé	0,68	1,01
Saint-Maur-des-Fossés	1,07	1,60
Saint-Maurice	0,87	1,30
Villiers-sur-Marne	1,01	1,51
Vincennes	0,58	0,87
Paris Est Marne&Bois	**0,89**	**1,33**

Ces normes plafond sont précisées dans le règlement de chaque zone, certaines en simple conformité avec le PDUIF d'autres, plus exigeantes. Plusieurs gares se situant sur le territoire, plusieurs communes sont soumises à des « périmètres de bonne desserte » indiqués au plan de zonage (périmètre de 500m ou périmètre ajusté), dans lesquels le nombre de places de stationnement exigées par logement est minoré.

DESTINATION BUREAU

CATÉGORIES DU PDUIF	À MOINS DE 500M D'UNE GARE	AU-DELA D'UN RAYON DE 500M D'UNE GARE
Communes limitrophes de Paris dotées d'une station de métro et Pré-Saint-Gervais : *Charenton-le-Pont* *Saint-Mandé* *Vincennes*	il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de SdP (norme plafond)	il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de SdP (norme plafond)
Autre commune du cœur de métropole	il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SdP (norme plafond)	il ne pourra être construit plus d'une place pour 50 m² de SdP (norme plafond)

1.5. Le Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat

Dans l'attente du Plan métropolitain de l'hébergement et de l'habitat (PMHH), des objectifs de production de logements territorialisés qui y seront contenus et en actant qu'il n'existe pas de Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de Paris Est Marne&Bois, le présent PLUi tient compte des orientations fixées au sein du Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat (SRHH), révisé et adopté le 28 juillet 2022. Dans un système de gouvernance des politiques du logement et de l'hébergement particulièrement complexe en Île-de-France, le SRHH est un document de référence pour l'ensemble des acteurs franciliens concernés. Il offre un cadre d'harmonisation des politiques locales pour une efficacité renforcée et précise la typologie des logements à construire par territoire : part du logement social, répartition par catégories de financements, logements des jeunes, des étudiants, etc.

La loi prévoit que le SRHH doit s'inscrire dans le respect des orientations du SDRIF. Il a pour objectif la construction de 70 000 logements par an à l'échelle régionale, dont 38 000 logements à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Décliné à l'échelle du territoire, cet objectif est de 2 500 logements par an pour paris Est Marne&Bois. Le SRHH, en cours de révision prévoit d'augmenter cet objectif à 2980 logements par an.

Le présent PLUi justifie de sa capacité à produire les 2980 logements par an imposés par le SRHH dans le Rapport de présentation, *tome 1-2 Analyse foncière, chapitres 7.3 et 8.1*.

OBJECTIFS DU SRHH	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi
Axe 1 : Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages	• Privilégier une optimisation de l'offre de logements autour des transports en commun et des grands axes urbains
Axe 2 : Favoriser la mobilité des ménages et des parcours résidentiels	• Répondre à la diversité des besoins de logement afin d'améliorer le parcours résidentiel des ménages
Axe 3 : Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues	• Accompagner le renouvellement urbain des quartiers prioritaires afin d'améliorer la qualité de vie des habitants
Axe 4 : Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants	• Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
Axe 5 : Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements	• Proposer une offre résidentielle diversifiée et de qualité afin de conserver les équilibres urbains du territoire

1.6. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue. Il a pour objet principal la préservation des réservoirs de biodiversité et la remise en bon état des continuités écologiques identifiées sur les deux cartes centrales du document :

- La carte des composantes de la trame verte et bleue
- La carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue

Sur la carte des composantes, à l'échelle de Paris Est Marne&Bois, est identifié :

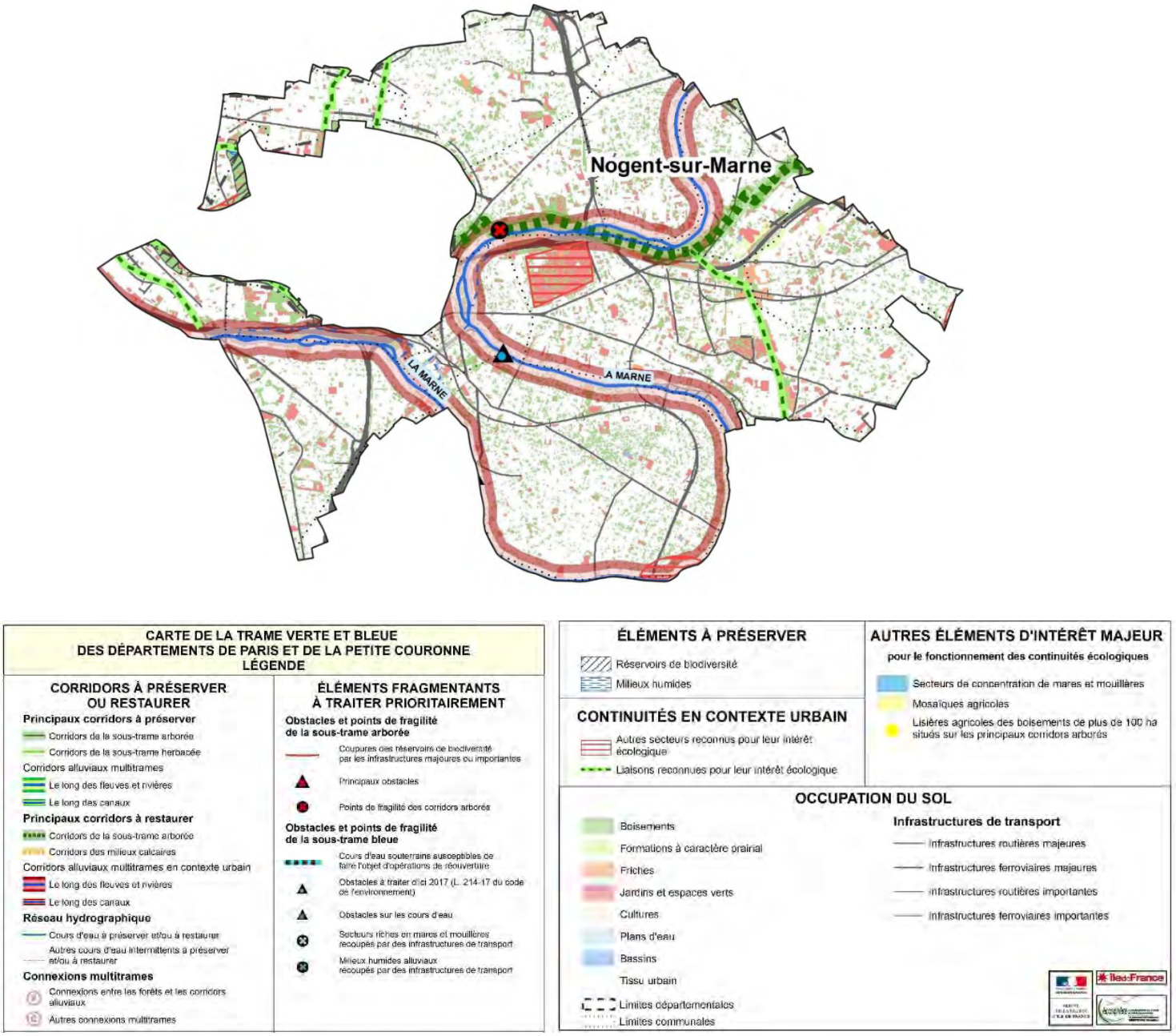
- Un « corridor de la sous-trame arborée » partant du Bois de Vincennes et longeant la Marne depuis Nogent-sur-Marne vers Le Perreux-sur-Marne et Bry-sur-Marne
- Un « corridor de la sous-trame bleue » le long des berges de Marne comprenant plusieurs « éléments fragmentants », surtout liés à des obstacles à l'écoulement des eaux ou à des continuités hydrologiques mitées par l'urbanisation.

Sur la carte des objectifs de préservation et de restauration, est identifié :

- Le linéaire des berges de la Marne est également représenté comme un « corridor alluvial multi-trames en contexte urbain à restaurer ».
- Deux « points de fragilité de la sous-trame bleue » sont repérés comme devant être traités à court-terme au titre de l'article L.214 du Code de l'environnement) et un « point de fragilité de la sous-trame arborée » est aussi repéré.

Ci-dessous une carte de synthèse des préconisations de la TVB à l'échelle du territoire

Carte de synthèse de la TVB pour Paris Est Marne&Bois (SRCE Île-de-France)



TRADUCTION DES PRÉCONISATIONS DU SRCE DANS LES PIÈCES DU PLUi

Déclinaison dans le PADD

Le PADD du présent PLUi de Paris Est Marne&Bois intègre, dans son volet 3 « Les défis environnementaux », l'objectif d'une préservation renforcée des trames naturelles, publiques et privatives, et d'un renforcement des espaces de nature en ville.

Déclinaison dans les OAP

Les orientations du PADD relatives à la protection des trames naturelles, des sols et à la prévention des risques sont traduites dans l'OAP thématique « Trames écologiques, risques et modes doux » verte qui donne des préconisations d'aménagement dans la conduite des projets et affirme un projet d'ensemble pour le territoire sur cet enjeu.

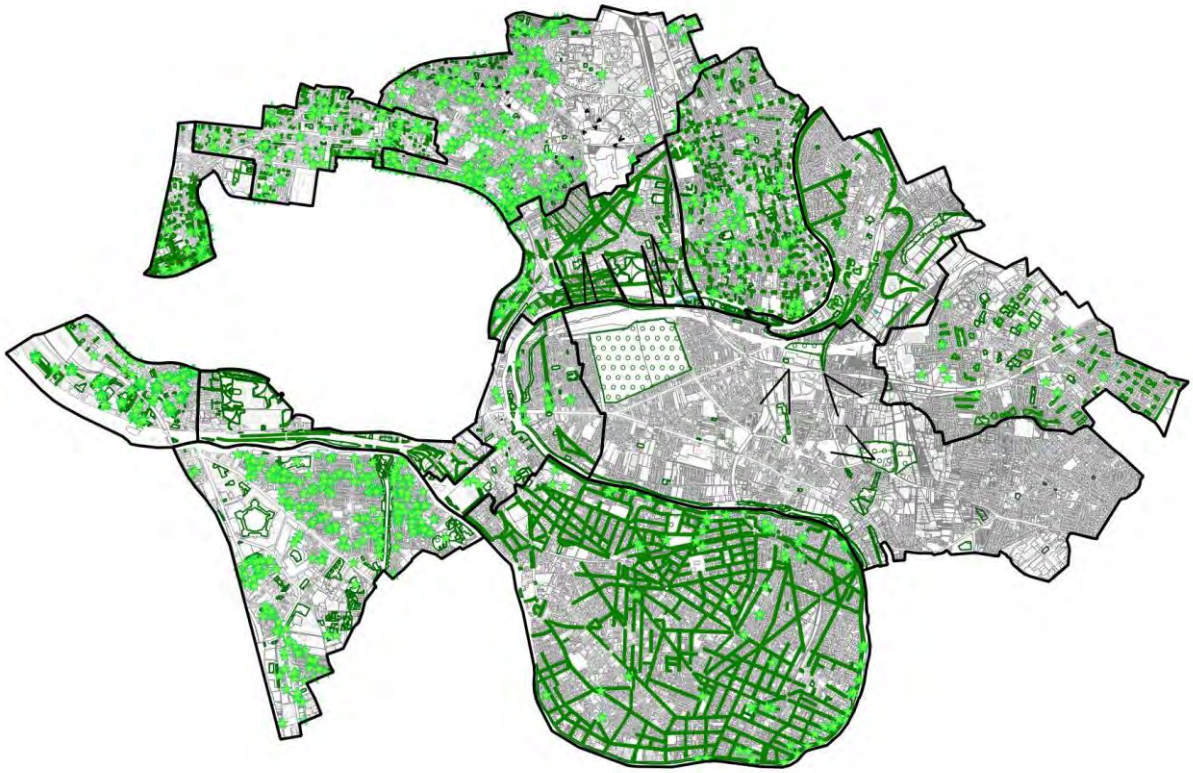
Cet enjeu est également traité au sein des OAP sectorielles qui incluent un volet « Qualité environnementale et prévention des risques » qui détaille la façon dont le projet prend en compte les éléments de contexte environnemental sur le site et préconise des mesures pour permettre leur préservation et leur renforcement.

Déclinaison dans le règlement

Le projet règlementaire prévoit également, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, des règles de protection du patrimoine naturel, dont celui identifié au SRCE. Plusieurs prescriptions règlementaires ont été intégrées au PLUi :

- Arbre remarquable à préserver au titre du L151-23 du CU et au titre des EBC
- Alignements d'arbres à préserver au titre du L151-23 du CU
- Groupes d'arbres d'intérêt à préserver au titre du L151-23 du CU
- Jardins et cœurs d'îlot protégés au titre du L151-23 du CU
- Secteur parc à préserver au titre du L151-23 du CU
- Terrains retranchés du Bois de Vincennes (site inscrit)
- Mare et zone humide à protéger au titre du L151-23 du CU
- Espace boisé classé au titre du L113-1 du CU
- Espace paysager protégé au titre du L151-23 du CU
- Zone non aedificandi au titre de l'article R151-31 2° du CU

Aperçu des prescriptions de protection de l'environnement inscrits au zonage du PLUi



2. Les choix retenus pour définir le PADD

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) est la pièce politique du PLUi. C'est en son sein que la vision du territoire en matière d'aménagement et d'urbanisme trouve à s'exprimer et que sont définies les lignes de conduite qui guident la mise en œuvre du PLUi sur un horizon de 10 à 15 ans à compter de son approbation.

Le PADD apporte une traduction politique aux enjeux identifiés dans le diagnostic (1-1b et 1-7) et l'état initial de l'environnement (1-3). Il vise à constituer un socle d'orientations et d'objectifs ciblés qui guide et justifie la constitution des pièces règlementaires. Le PADD est organisé en 4 volets (I, II, III et IV) regroupant chacun plusieurs axes (1.1, 1.2…) au sein desquels figurent des grandes orientations (1.1.1, 1.1.2…) et des objectifs. Les 4 volets structurent le PADD. Correspondant pour chacun à un angle thématique, ils synthétisent les grandes ambitions recherchées au travers du document d'urbanisme.

Le contenu de chaque volet est détaillé au travers des axes, des grandes orientations et des objectifs qui en sont la déclinaison la plus précise et opérationnelle. 102 objectifs sont contenus au sein du PADD. Ces objectifs ne sont pas hiérarchisés entre eux et leur numérotation est indicative. Elle a vocation à améliorer la lisibilité et la clarté du PADD.

2.0. Les objectifs de la délibération d'engagement du PLUi

Le territoire de Paris Est Marne&Bois a prescrit l'engagement de la procédure d'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par le biais d'une délibération prise lors du Conseil de territoire du 08 décembre 2020. Dans ce document, le territoire énonce les objectifs poursuivis par la démarche qui serviront de fil rouge pour définir les grandes orientations politiques contenues au sein du PADD.

Ces objectifs aident à comprendre la logique d'élaboration du projet d'urbanisme et les choix retenus tout au long de la démarche, dans l'énonciation des grandes orientations d'aménagement comme dans la constitution des pièces règlementaires opposables.

Ainsi, les objectifs de la délibération d'engagement du PLUi sont les suivants :

Objectif n°1 : Inscrire le territoire dans la dynamique du cœur de la Métropole en articulation avec les pôles voisins

L'intégration du territoire aux dynamiques de développement métropolitaines passe par son affirmation comme lieu de projets disposant d'atouts et travaillant en interface avec les polarités voisines. Il est également essentiel de faciliter la mobilité depuis et vers le territoire, non pas uniquement pour les déplacements domicile-travail mais comme source globale d'échanges et de diversification des usages du territoire. Conformément aux objectifs du SDRIF (relier-structurer), il s'avère indispensable de permettre au réseau de transports collectifs francilien de s'enrichir de nouvelles dessertes pour une meilleure accessibilité.

Pour cela il convient de :

- **Développer et mailler** le réseau principal de transports en commun
- **Renforcer** le rôle de centralité et la mixité des quartiers autour des stations, valoriser leur accessibilité par bus et modes doux (piétons, vélos)
- **Penser** le développement des modes doux en lien avec les connexions aux transports en commun actuels et futurs, notamment dans une logique de rabattement vers le TVM, les gares du RER A, E et des futures lignes de métro 15 Sud et 15 Est, et prolongement de la ligne 1 ;
- **Développer** le potentiel touristique et de loisirs du Territoire, notamment le long de la Marne ainsi que le port de Nogent-sur-Marne et le parc du Tremblay afin de créer les conditions permettant un effet d'entraînement de ces pôles sur les tissus économiques environnants

Objectif n°2 : Affirmer la responsabilité écologique du territoire – Conserver et développer un environnement de qualité – poursuivre et intensifier la protection des espaces verts, des zones calmes et des îlots de fraicheur

De manière générale, selon les objectifs du SDRIF, les règles relatives à la préservation des espaces et des ressources nécessitent de protéger et valoriser les espaces naturels, fixer les limites à l'urbanisation, conforter la trame verte d'agglomération.

Pour cela il convient de :

- **Développer une trame bleue** par l'amélioration de la qualité de l'eau de la Marne, la fiabilisation durable du réseau d'assainissement, la lutte contre les inondations et la maîtrise des apports en eaux pluviales, la réintroduction de l'eau dans la ville en cohérence avec la trame verte
- **Valoriser** la place de la Marne dans l'urbanisme des communes concernées et la conforter comme un élément structurant de la trame verte et bleue
- **Protéger et valoriser** les paysages des bords de Marne et préserver la vocation naturelle d'une grande partie des berges et des îles en conciliant la préservation des espaces verts avec les équipements légers et ponctuels de loisirs
- **Faire** de l'eau et des milieux naturels un atout pour le territoire, conformément aux objectifs du SRCE et du SAGE
- **Prendre en compte** la question des risques naturels
- **Poursuivre et développer** la présence de la nature – favoriser le développement de la biodiversité en renforçant la place du végétal
- Maîtriser l'imperméabilisation des sols
- Réduire les nuisances environnementales

Objectif n°3 : Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager

- **Conforter** l'organisation historique des villes et prendre en compte leur structure foncière
- **Mettre en place** les outils règlementaires visant à protéger les patrimoines bâtis publics ou privés les plus remarquables et à permettre une évolution adaptée de ces constructions
- **Valoriser** les nombreux panoramas et points de vue
- **Réaliser** une étude patrimoniale et un plan paysage territorial (architectural, urbain et paysager)

Objectif n°4 : Conforter le cadre de vie, promouvoir une offre urbaine de qualité, diversifiée et durable

<u>Prendre en compte la diversité des tissus urbains</u>

- **Maîtriser** le remembrement des parcelles et l'aménagement des espaces fonciers disponibles de façon à concilier valorisation foncière, qualité urbaine et insertion dans l'environnement
- **Prendre en compte** les besoins en équipements et services des habitants actuels et futurs, en favorisant les opérations de requalification, d'extension, de mutualisation ou de diversification des équipements d'intérêt collectif dédiés au sport, à la culture, à la petite enfance, à la vie scolaire, à la santé, aux personnes âgées et aux personnes handicapées
- **Maintenir** un réseau d'infrastructures de santé de proximité.

<u>Insérer qualitativement les constructions</u>

- **Renforcer** le rayonnement des lieux de vie des quartiers pour assurer la présence de commerces et de services de proximité
- **Renforcer** les exigences qualitatives en matière d'architecture, de gabarit et d'implantation, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou des aménagements de bâtiments ;

<u>Développer les modes doux de circulation</u>

- **Développer** les nouvelles mobilités et organiser le territoire à taille humaine
- **Promouvoir** le partage de l'espace public en faveur des piétons et des cyclistes
- **Développer** les ouvertures des villes concernées vers la Marne et faciliter les liaisons entre la Marne et les différents quartiers

Objectif n°5 : Accompagner l'évolution démographique – Renforcer l'offre de logements qualitativement – Poursuivre et intensifier la protection des zones pavillonnaires

De manière générale, le PLUi doit répondre à l'un des objectifs du SDRIF de conforter la diversité des fonctions urbaines, une mixité urbaine renforcée, l'équilibre et la multipolarité plus affirmée autour des gares, le développement de l'emploi afin d'assurer une diversité économique.

Par ailleurs, le développement autour des pôle-gares vise à inciter à une urbanisation plus compacte aux abords des stations. Il est impératif de renforcer le rôle de centralité et la mixité des quartiers autour des stations, valoriser leur accessibilité par bus et modes doux (piétons, vélos).

Mobiliser de façon cohérente le potentiel foncier et de renouvellement urbain. Ceci demande en priorité :

D'accompagner l'évolution démographique

- **Développer** une offre de logements accessibles (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) de qualité et bien intégrée dans le paysage
- **Respecter** les identités communales dans une logique d'urbanisation maîtrisée
- **Conjuguer** les normes fixées par l'État en matière de mixité sociale, de gestion des risques naturels et de protection de l'environnement, de façon à assurer une insertion harmonieuse du logement social ;
- **Prendre en compte** les besoins de désenclavement et de diversification de l'habitat
- **Éviter** d'exposer plus de population aux risques naturels

De renforcer la qualité de l'offre de logements

- **Développer** les opportunités de restructuration de certaines parties des tissus urbains et de certains ensembles
- **Confirmer** le caractère résidentiel existant des communes
- **Poursuivre et intensifier** la protection des zones pavillonnaires
- **Promouvoir** des logements à haute performance énergétique

Objectif n°6 : Renforcer la vocation économique du territoire – promouvoir l'innovation

Protéger et développer le tissu économique

- **Maintenir** un tissu économique dynamique afin de conserver le caractère actif et animé des villes,
- **Promouvoir** les activités économiques comme facteur d'innovation

Préserver et encourager le développement du commerce de proximité, de l'artisanat et du tourisme

- **Préserver** le commerce de proximité et le développer au sein des quartiers
- **Accompagner** le maintien et le développement des activités artisanales
- **Permettre** le développement de la vocation touristique et, ponctuellement, d'activités économiques en bords de Marne
- **Valoriser** les spécificités et les productions culturelles du territoire

Encourager la diversité économique et la mixité activité/habitat

- **Utiliser** le droit de préemption commercial afin de favoriser la diversité économique
- **Permettre et inciter** la mixité entre activités, habitat, équipements et espaces verts

Permettre l'insertion de qualité des activités

Favoriser les activités tertiaires

- **Profiter** de l'arrivée du nouveau réseau de transport du Grand Paris pour créer des pôles économiques à dominante tertiaire à proximité des pôles gare,
- **Aider et appuyer** le dialogue entre partenaires en faveur des projets d'aménagement tels que Bercy-Charenton, ou en direction de la ville de Saint-Mandé (IGN et Météo France), ou encore de la mise en synergie des projets autour de l'aménagement de l'ex-VDO.

2.1. Volet 1 : Le positionnement métropolitain

Le premier volet est constitué de 3 axes, 9 grandes orientations et 24 objectifs. Il trouve sa justification dans la nécessité, pour le territoire, de définir des lignes d'action qui lui permettent de consolider son insertion métropolitaine et d'accueillir la dynamique de projet en cours, tout en conservant ses aménités et l'équilibre de son fonctionnement.

En introduisant son PADD par la thématique du « positionnement métropolitain », le territoire entend montrer qu'il prend en compte le contexte général dans lequel s'inscrit son projet politique, les ambitions qui le guident et les principes d'action qu'il cherche à mettre en œuvre en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le territoire définit ses grandes orientations en conscience des réalités et des enjeux à l'œuvre dans l'espace métropolitain francilien et de ses interconnexions avec les territoires de son voisinage.

Ce premier volet offre l'occasion d'exprimer les principes et parti-pris d'aménagement qui ont guidé la réalisation du document et qui ont été retenus pour mettre en œuvre la vision du territoire sur un horizon de dix à quinze ans à compter de son approbation.

Les grandes orientations et les objectifs contenus dans ce premier volet font le lien avec les enjeux soulevés dans le diagnostic (1-1b et 1-7), lequel restitue assez largement les dynamiques du territoire dans celles de la Métropole en produisant des données et des analyses comparatives à l'échelle du Grand Paris voire de la région francilienne.

2.2. Volet 2 : Le paysage et le patrimoine

Le second volet est constitué de 2 axes, 11 grandes orientations et 41 objectifs. Il trouve sa justification dans la volonté du territoire de préserver la richesse de son patrimoine et de ses paysages en énonçant une série « d'objectifs de qualité » qui sont territorialisés par entités paysagères (de plaine, de côteaux, de plateau, etc.) ou en fonction de types de tissus spécifiques à préserver (tissu pavillonnaire, franges du Bois de Vincennes…).

La mise en évidence d'un socle commun de protection et de valorisation des paysages et du patrimoine intercommunal justifie le premier axe de ce second volet. Il définit des objectifs liés aux grands éléments communs à tout ou partie du territoire : la gestion de la Marne et de ses berges (équilibre entre protection et mise en usages), les côteaux et la topographie (insertion des projets de construction et d'espace public), la découverte du territoire, les liens entre bâti et végétation, la protection du patrimoine remarquable…

La territorialisation des objectifs de préservation des paysages et du patrimoine réalisé dans le deuxième axe (2.2) poursuit le travail de définition des entités paysagères réalisé dans le diagnostic paysager (1-7) : chaque entité paysagère fait l'objet d'une grande orientation qui contient des objectifs et critères de qualité spécifiques et adaptés à elle.

2.2. Volet 3 : Les défis environnementaux

Le troisième volet est constitué de 2 axes, 6 grandes orientations et 18 objectifs. Il trouve sa justification dans le besoin d'identifier et de préserver les sols et les trames écologiques du territoire, garantes de la préservation de son cadre de vie et de sa résilience dans la lutte face aux effets du changement climatique. Ce volet se justifie également par la nécessité d'intégrer des objectifs de qualité environnementale et énergétique comme de prise en compte des risques dans les projets de construction.

Le premier axe identifie les éléments de la trame verte et bleue dans la perspective de leur protection au sein des pièces règlementaires : corridors écologiques boisés et aquatiques, zones humides, réservoirs de biodiversité, réseau des jardins publics et des jardins privatifs des zones pavillonnaires, patrimoine arboré, îles sur la Marne…

Le deuxième axe inventorie des mesures visant à outiller l'ambition environnementale du territoire et son action dans la lutte face au changement climatique. Cet axe se justifie car il précise l'objectif de sobriété foncière du territoire, les enjeux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, de réduction de l'impact environnemental et de prévention des risques dans les projets de construction.

2.2. Volet 4 : La qualité de l'offre urbaine

Le quatrième volet est constitué de 4 axes, 6 grandes orientations et 19 objectifs. Il trouve sa justification dans la nécessité de planifier une offre urbaine de qualité sur le territoire intercommunal, répondant aux besoins en matière de production de logements (dont sociaux), de commerces, de mobilités, d'équipements, de services, etc.

Le premier axe traite des centralités urbaines, celles existantes et celles programmées dans le cadre de projets (pôles-gares, opérations d'aménagement majeures…). Cet axe se justifie car il porte des objectifs sur des sites à enjeux, stratégiques dans l'équilibre du territoire avec un rôle-clé dans l'effort de construction des prochaines années.

Le deuxième axe se justifie car il définit la stratégie de production de logements du territoire, entre secteurs de constructibilité privilégiée et secteurs de préservation.

Le troisième axe se justifie car il précise les objectifs portés par le territoire en matière d'amélioration et de rééquilibrage de l'offre en équipements (tous types).

Enfin le quatrième axe se justifie car il traite de l'enjeu de transition des mobilités et de planification des aménagements liés aux modes actifs dans les projets du territoire.

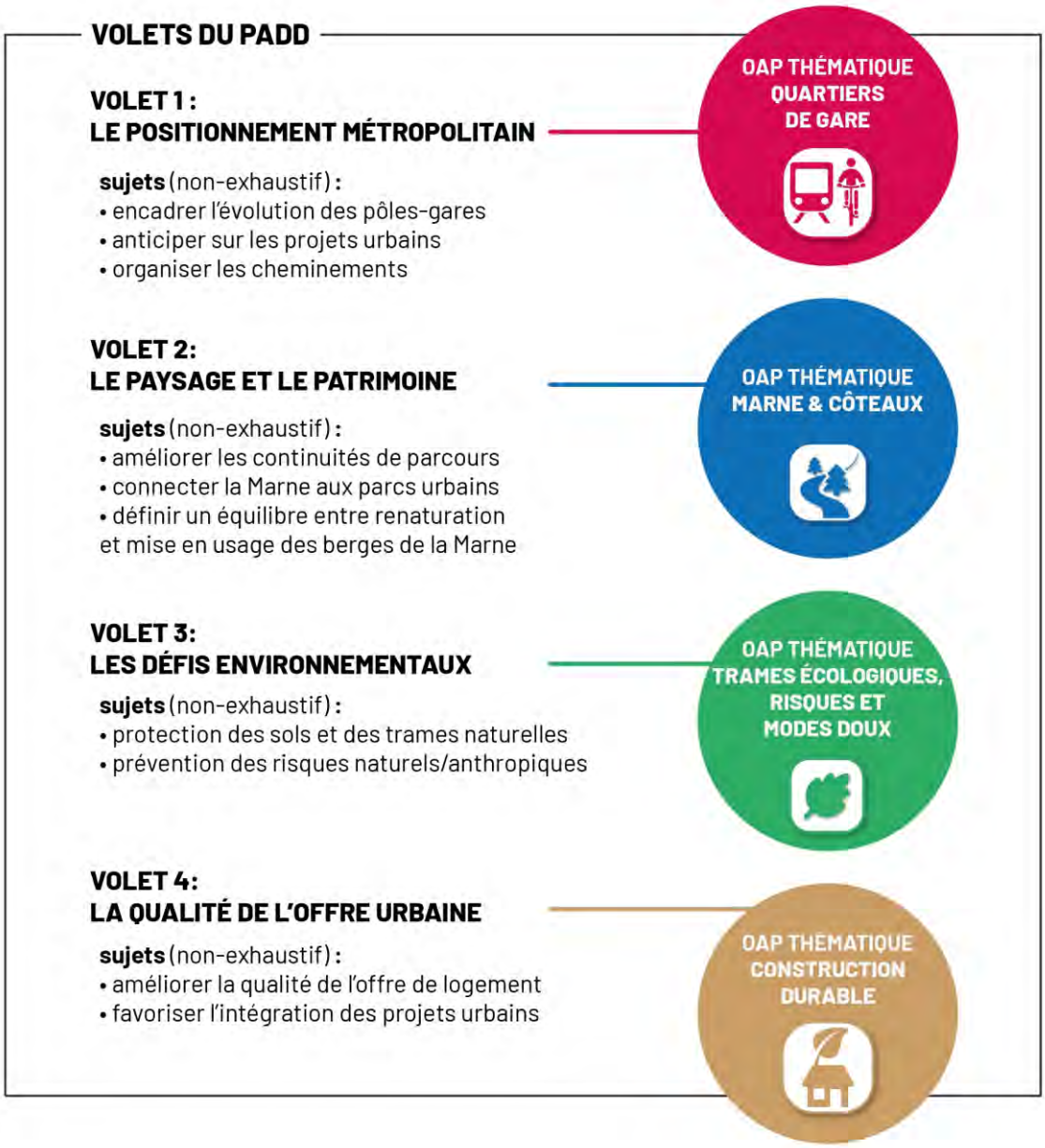
3. Les choix retenus pour définir les OAP

Le PLUi compte 2 types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les OAP thématiques : elles précisent la mise en œuvre des orientations du PADD sur des sujets spécifiques et s'appliquent sur tout ou partie du territoire,
- Les OAP sectorielles qui édictent des orientations programmatiques qui sont précisées par un schéma d'aménagement, à l'échelle d'un secteur de projet.

3.1. Les OAP thématiques

Les quatre volets du PADD font chacun l'objet d'une OAP thématique qui vient en préciser et décliner le contenu par le biais de préconisations spécifiques :



3.2. Les OAP sectorielles

Les secteurs du territoire qui font l'objet d'une réflexion urbaine en vue de la mise en œuvre d'un projet de réaménagement ou de requalification sont encadrés par une OAP. Ces OAP définissent des éléments de programmation spatialisées qui fixent les conditions de mutation de secteurs d'une ou plusieurs communes (pour le cas de l'OAP « Pôle image de l'est francilien » entre Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne). Ces orientations contenues dans les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité.

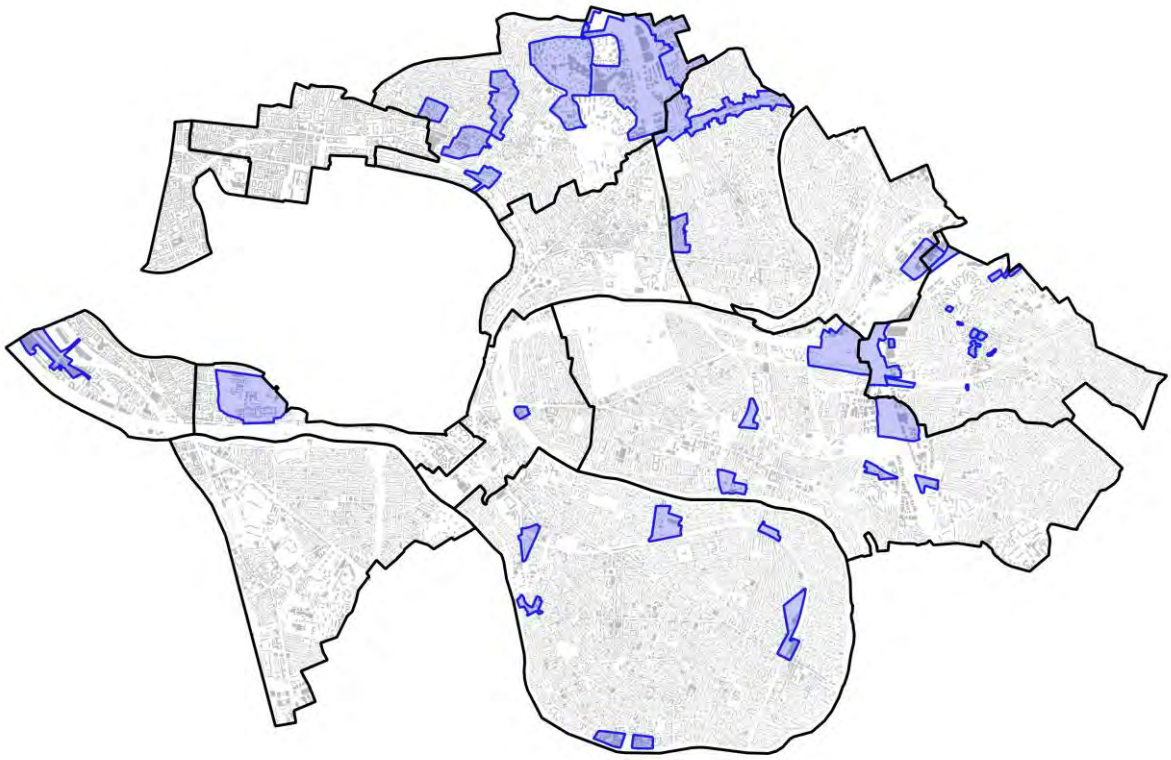
Ces OAP sectorielles sont au nombre de 39 sur le territoire. Elles sont organisées en chapitres thématiques qui contiennent des préconisations d'aménagement adaptées au contexte du site, à ses enjeux et aux objectifs propres du projet. Ces chapitres sont :

1/ Localisation et contexte • Enjeux et objectifs • 2/ Insertion architecturale et urbaine • 3/ Diversité de l'habitat et des usages • 4/Qualité environnementale et prévention des risques • 5/ Accès et desserte

Certains secteurs du territoire font l'objet d'OAP à valeur règlementaire. La commune de Champigny-sur-Marne définit plusieurs OAP de secteur de ce type : ces périmètres ne font l'objet d'aucune disposition, ni au règlement graphique ni au règlement écrit. Leur encadrement passe entièrement par les orientations d'aménagement contenues au sein des OAP à valeur règlementaire, qui sont opposables aux tiers (porteurs de projet, pétitionnaires) dans un rapport de compatibilité.

Les secteurs d'OAP retenus au PLUi sont, en majorité, issus des documents d'urbanisme antérieurs. De nouveaux secteurs « PLUi » ont été ajoutés (Pôle image de l'est francilien, Fontenay Est, etc.) ou actualisés (Charenton-Bercy, etc.). Certaines OAP présentes dans les documents antérieurs ont été retirées car la mutation des secteurs concernés s'est déjà opérée et les opérations souhaitées ont été réalisées.

Localisation des OAP de secteur (règlementaires ou non) sur le territoire



4. Les choix retenus pour définir le projet règlementaire

4.1. Les principes généraux du projet règlementaire

4.1.1. Une exigence de qualité paysagère et patrimoniale

Le patrimoine, tant bâti que paysager et naturel, est une dimension forte de l'identité des communes de Paris Est Marne&Bois. Sa protection a donc été un fil rouge du projet règlementaire. Cette ambition est cohérente avec l'esprit du document et la logique qui a guidé la rédaction des pièces règlementaires, c'est-à-dire de trouver un équilibre entre préservation du patrimoine et du cadre de vie tout en assurant un développement urbain maîtrisé permettant de répondre aux objectifs de construction de logements.

Ainsi, deux des quatre volets du PADD sont consacrés à la préservation du paysage et plus largement à la défense de l'environnement et des trames naturelles du territoire.

Suite à un travail de reprise et d'enrichissement du patrimoine protégé sur l'ensemble du territoire, un volet patrimonial étoffé prend place au sein des pièces règlementaires (règlement écrit et graphique). Les secteurs stratégiques pour accueillir des projets de logements sont encadrés préférentiellement au sein des OAP (sectorielles et quartiers de gare du Grand Paris Express), des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et de la zone UZ (projet urbain) afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement. Pour autant, les autres zones urbaines sont susceptibles d'accueillir des projets sous réserve de leur conformité au règlement écrit.

4.1.2. Les objectifs poursuivis par la traduction règlementaire

Le règlement écrit et graphique a été conçu en poursuivant plusieurs objectifs :

- Réaliser le passage de treize PLU à un PLUi unique dans le cadre d'une première démarche d'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale,
- Poser les jalons d'une culture commune de la planification sur le territoire et harmoniser une partie de la règlementation en édictant des règles transversales
- Construire un document équilibré et adapté à la spécificité des contextes locaux, ménageant une forme de continuité avec les documents d'urbanisme antérieurs
- Traduire les grandes orientations du PADD au plan règlementaire, notamment l'équilibre entre les secteurs de préservation et les secteurs de constructibilité
- Permettre la poursuite des projets en cours ou à l'étude en définissant un cadre adapté aux projets et des dispositions ad hoc au sein des secteurs concernés,
- Mettre à niveau le territoire sur la nouvelle rédaction des pièces règlementaires et l'intégration de dispositions environnementales réformées et plus vertueuses

Pour mettre en œuvre ces objectifs, le présent document applique la nouvelle organisation du règlement écrit en trois paragraphes, entrée en vigueur suite à la re-codification du Code de l'urbanisme en 2015. Plus souple, cette nouvelle forme a été mobilisée pour adapter l'écriture des règles à la diversité des situations locales.

Plan du règlement écrit du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) :

• PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Art. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Art. 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Art. 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Art. 5 : Préservation de la diversité commerciale

Art. 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Art. 8 : Implantations des constructions sur une même propriété

Art. 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Art. 10 : Hauteur maximale des constructions

Art. 11 : Aspect extérieur des constructions

Art. 12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Art. 13 : Performances énergétiques et environnementales

Art. 14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Art. 15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Art. 16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Art. 17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Art. 18 : Obligations minimales pour les vélos

• PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Art. 19 : Accès

Art. 20 : Voirie

Art. 21 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Art. 22 : Electricité – Téléphone – Internet

DESTINATIONS INTERDITES
PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ
DESTINATIONS AUTORISÉES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
d
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
d
EMPRISE AU SOL
s
HAUTEUR
h
PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
GESTION DES ESPACES LIBRES
CLÔTURES

PARAGRAPHE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
RÉSEAUX

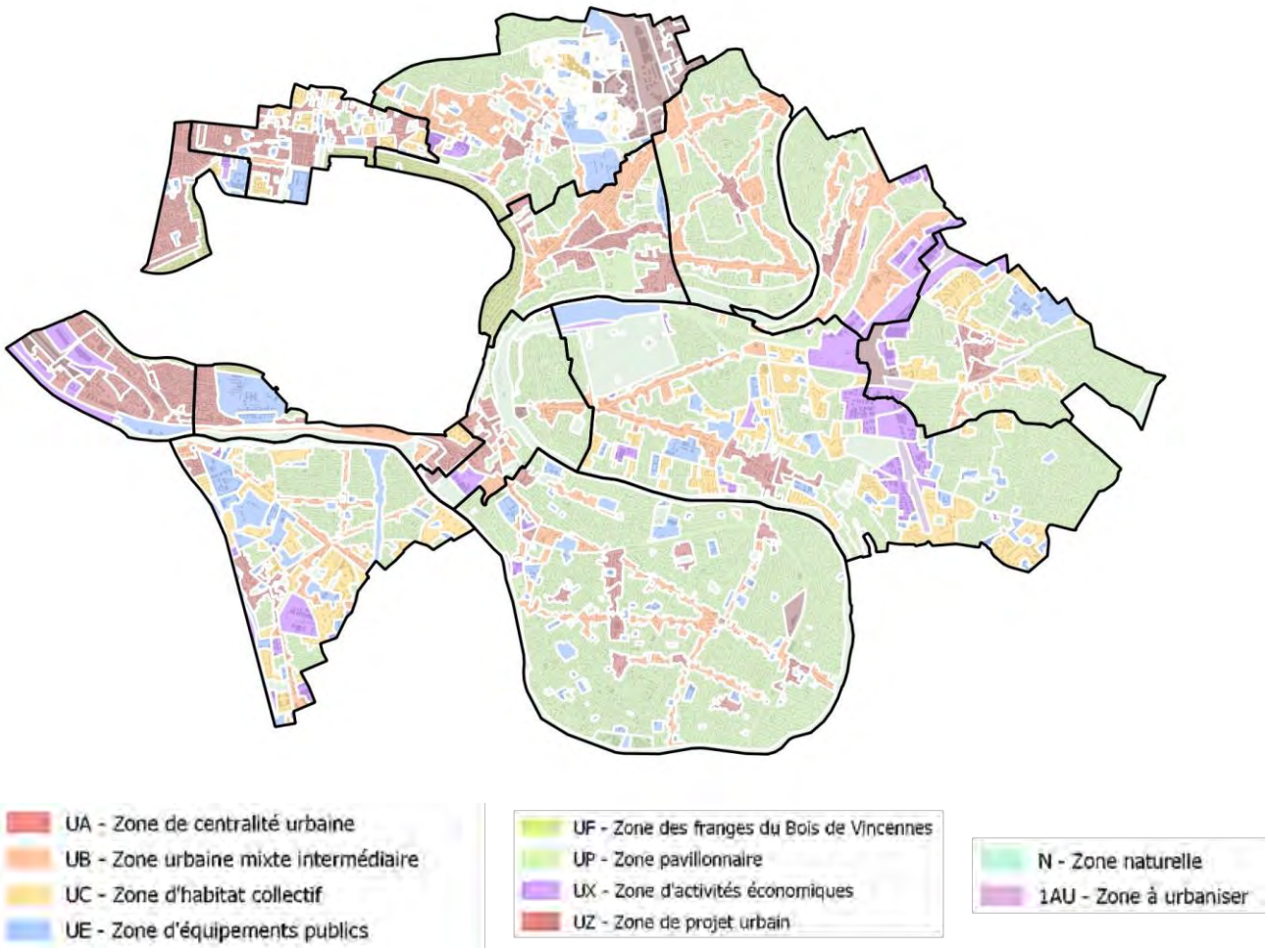
4.2. Les choix retenus pour établir le règlement graphique

4.2.1. Les objectifs poursuivis par le règlement graphique intercommunal

- Définir une classification commune des espaces pour l'ensemble du territoire
- Rendre plus lisible son organisation spatiale, ses grands types d'espaces, les intentions d'aménagement et les règlementations qui leur sont associées
- Harmoniser et regrouper des secteurs et des types de tissus qui partagent des réalités d'occupation et des caractéristiques morphologiques équivalentes
- Faire apparaître les singularités géographiques du territoire et leur répartition
- Traduire graphiquement les grandes orientations du PADD et les partis-pris d'aménagement travaillés dans le cadre du PLUi par le biais du plan de zonage

La réalisation du zonage intercommunal s'est appuyée sur un audit des PLU antérieurs et l'analyse croisée des grands principes de zonage en vigueur dans ces derniers. Les zones qui ont été retenues pour constituer le zonage intercommunal sont le fruit de ce travail de recollement. Elles ont été délimitées dans le but d'être à la fois transversales (révéler les points communs entre certains tissus) et spécifiques (coller au caractère spécifique certains tissus). Il en ressort un plan de zonage intercommunal possédant 10 zones : 8 zones urbaines (U indicé), une zone à urbaniser (1AU) et une zone naturelle (N).

Plan de zonage général du PLUi de Paris Est Marne&Bois



4.2.2. La composition du règlement graphique intercommunal

Présentation et caractéristiques des différentes zones

Le zonage intercommunal est à la fois la traduction graphique d'un projet de territoire, exprimé dans le PADD, et un reflet de ses grandes catégories d'occupation du sol. Ainsi 10 zones ont été définies qui se répartissent de la façon suivante :

- **5 zones urbaines résidentielles, mixtes ou non, délimitées en fonction de leurs typologies bâties et des caractéristiques morphologiques de leur tissu urbain.** *Elles occupent 76 % de la surface du territoire :*
    - Les zones UA, UB, UC, UF, UP
- **2 zones urbaines fonctionnelles définies en fonction de leur vocation particulière : équipements ou activités.** *Elles occupent 14 % de la surface du territoire*.
    - Les zones UE, UX
- **1 zone UZ de secteurs de projet.** *Elle occupe 2,5% de la surface du territoire*.
- **1 zone 1AU qui concerne les « secteurs d'urbanisation future ».** *Elle occupe 0,5 % de la surface du territoire*.
- **1 zone N qui s'applique aux grands espaces naturels et aux réservoirs de biodiversité du territoire.** *Elle occupe 8 % de la surface du territoire.*

La justification du contenu des zones et de leur délimitation est apportée ci-dessous.

Zone UA

ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
UA (9%)	**La zone UA correspond aux espaces de centralité urbaine, mixtes et denses. Cette zone héberge des tissus denses caractérisés par une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements, activités économiques compatibles avec le voisinage et le maintien d'un cadre de vie de qualité…). Son front bâti est continu, implanté à l'alignement. Les tissus de centralité correspondent aux secteurs les plus denses du territoire : centres anciens, tissus urbains denses de type haussmannien, centralités de quartier s'étant développées autour d'un monument polarisant (église, paroisse, mairie) … Ces tissus constitués ne présentent que peu voire pas de disponibilité foncière mais font l'objet d'une règlementation adaptée qui permet leur évolution douce comme l'accueil de projets de réaménagement urbain plus globaux** Le bâti domine la parcelle, le paysage de la rue est minéral, peu de végétation visible. L'objectif est de développer ces centralités, de conserver/renforcer leur mixité et de permettre à certains quartiers, notamment les pôles-gares, de se structurer et d'accueillir du logement. La « zone de centralités UA » a vocation à regrouper les tissus et quartiers du territoire jouant un rôle de centre urbain, qu'ils soient de constitution historique ou plus récente. Les choix opérés pour zoner un espace en UA relèvent de plusieurs critères non-cumulatifs parmi lesquels : un rôle de centralité (densité et mixité des fonctions), une morphologie et des formes bâties denses ou semi-denses situées dans un paysage à dominante minérale, une parenté dans les souhaits d'évolution et dans la règlementation associée à cet espace. Cette zone UA vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD liés au renforcement des centralités du territoire, que ce soit par l'accueil de projets urbains (pôles-gares, ZAC, etc.) ou par la requalification urbaine ou le confortement de l'offre en commerces et services. Par-delà leurs similarités, les centralités du territoire se sont structurées de façon variable. Elles présentent une diversité de profils et des contextes variés. Cela justifie la division de cette zone en secteurs et le traitement spécifique de ces derniers par la règlementation.

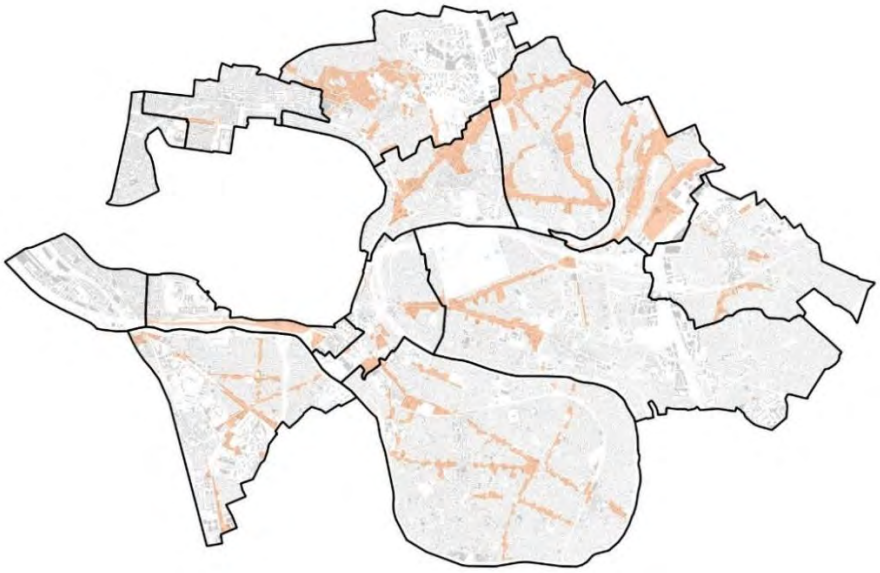
La zone UA représente un peu plus de 522 ha, soit 9% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans toutes les communes du territoire, sans exception. La zone UA est divisée en 38 secteurs.

La délimitation de ces derniers est liée à la spécificité des contextes locaux et à la nécessité de prévoir des variations dans la règlementation afin de s'y adapter. Leur délimitation et leur nombre sont hérités du travail réalisé sur le temps long par les communes dans leurs documents de planification. En UA, ces secteurs trouvent leur justification dans la diversité des tissus de centralité et la pertinence de conserver une règlementation contextuelle pour les préserver et en maîtriser l'évolution. Dans le cadre de ses procédures d'évolution, le PLUi travaillera à créer des rapprochements entre ces différents secteurs sur la base de certaines de leurs similarités afin d'en diminuer le nombre et d'aller vers plus de mutualisation.

Les espaces classés en UA sont les plus denses du territoire. Dans chaque commune, ils abritent les tissus de centralité ancienne et plus récente. La sectorisation de la zone UA dans chaque commune procède de la reprise des secteurs inscrits dans les documents d'urbanisme antérieurs, considérant qu'ils rendent compte de façon pertinente de la réalité de ces tissus. Complétée par la zone UB, également dense et ne variant parfois que dans la forme urbaine et la typo-morphologie des tissus concernés, la zone UA donne une grille de lecture de la localisation des centralités (centralisées ou dispersées) en place sur le territoire.

Pour deux communes, Charenton-le-Pont et Saint-Mandé, il a été décidé de zoner les espaces correspondant aux tissus urbains denses exclusivement en UA. Elles ne sont donc pas concernées par la zone UB. En effet, la typo-morphologie de leurs tissus ne justifiait pas d'un classement autre que UA : une sectorisation de la zone UA a été privilégiée pour tenir compte des différences dans ces tissus denses.

Zone UB

ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
UB (12%)	**La zone UB « zone urbaine mixte intermédiaire » correspond aux tissus structurés le long des voies principales, généralement situées à l'interface entre une zone de centralité et une zone plus résidentielle (pavillonnaire, d'habitat collectif, de franges du Bois de Vincennes).** La zone UB a vocation à regrouper les tissus et quartiers du territoire s'étant développés le long d'axes majeurs et constituant des fronts urbains continus/semi-continus. Ces linéaires d'urbanisation révèlent une grande diversité architecturale. Il en résulte des paysages inégalement denses et végétalisés qui jouent un rôle-clé en matière de transition urbaine. Cette zone UB vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD liés à la consolidation des fronts urbains et leur harmonisation, à leur effort dans l'accueil de nouvelles opérations de logements et dans l'animation urbaine des quartiers (rez-de-chaussée actifs). Le PADD rappelle également le rôle que doivent jouer ces tissus dans la lutte contre les effets du dérèglement climatique en ménageant des transitions avec les tissus plus aérés qui les jouxtent : préservation ou création de percées, maintien des cœurs d'îlot verts, etc. Par-delà leurs similarités, les tissus de grands axes se sont structurés de façon variable. Ils présentent une diversité de profils et des contextes variés. Cela justifie la division de cette zone en secteurs et le traitement spécifique de ces derniers par la règlementation. 

La zone UB représente un peu plus de 671 ha, soit 12% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 11 communes du territoire (11 sur 13). La zone UB est divisée en 31 secteurs.

La délimitation de ces derniers est liée à la spécificité des contextes locaux et à la nécessité de prévoir des variations dans la règlementation afin de s'y adapter. Leur délimitation et leur nombre sont hérités du travail réalisé sur le temps long par les communes dans leurs documents de planification. En UB, ces secteurs trouvent leur justification dans la diversité des tissus s'étant développés le long des grands axes et dans la nécessité d'adapter la règlementation pour cadrer leurs mutation et évolution. Dans le cadre de ses procédures d'évolution, le PLUi travaillera à créer des rapprochements entre ces différents secteurs sur la base de certaines de leurs similarités afin d'en diminuer le nombre et d'aller vers plus de mutualisation.

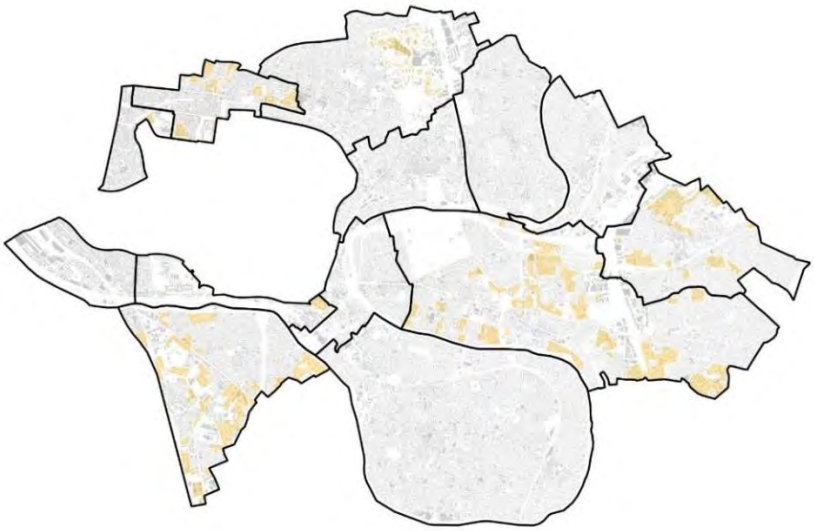
Les espaces classés en UB comptent parmi les plus denses du territoire, situés le long de grands axes qui ont constitués des « couloirs d'urbanisation » à différentes périodes de développement du territoire. Les constructions existantes en zone UB sont relativement hétérogènes dans leurs profils typomorphologiques,

leurs hauteurs élevées et leur schéma d'implantation. La règlementation vise à conforter l'urbanisation de cette zone tout en s'adaptant aux différences entre communes et à éviter d'uniformiser le paysage urbain.

La sectorisation de la zone UB procède de la reprise des secteurs inscrits dans les documents d'urbanisme antérieurs, considérant qu'ils rendent compte de façon pertinente de la réalité de ces tissus. La délimitation des secteurs procède aussi d'un travail de redéfinition des axes urbains ciblés comme « à densifier » et de leurs épaisseurs afin de traiter au mieux l'enjeu des transitions avec des tissus résidentiels à préserver.

À Bry-sur-Marne, à Fontenay-sous-Bois ou à Nogent-sur-Marne, la délimitation de UB ne correspond pas strictement à des épaisseurs de part et d'autre d'un axe urbain puisque la zone recouvre des îlots ou des ensembles d'îlots plus ou moins détachés du rapport à un axe central. Ces secteurs justifient de leur classement en zone UB par les intentions d'aménagement qui leur sont attachées et qui rejoignent celles portées par la zone UB, soit : consolidation des tissus bâtis et homogénéisation lorsque c'est possible sans uniformiser le paysage, recherche d'un équilibre et de transitions harmonieuses avec les tissus voisins, etc.

Zone UC

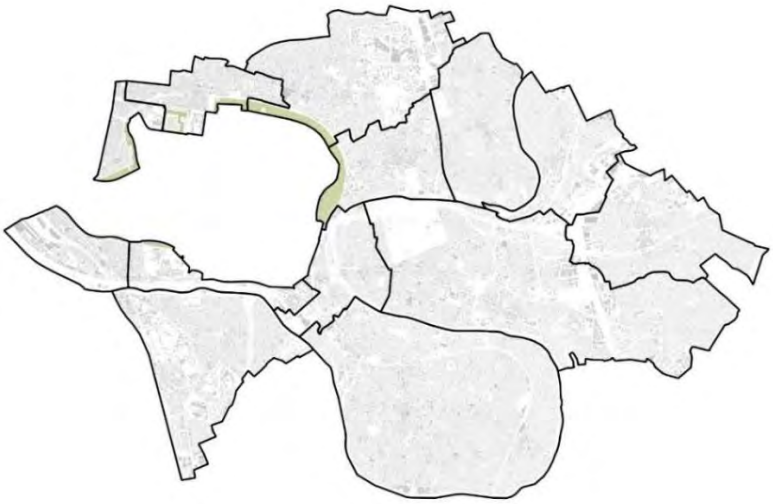
ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
UC (8%)	**La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif. L'objectif est de permettre les projets de renouvellement, de valoriser les espaces publics et de travailler leur insertion.** La zone UC a vocation à regrouper les tissus et quartiers du territoire constitués par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, généralement dans les années 1950 à 1980. Ils constituent des quartiers de composition et d'architecture relativement homogène et jouent un rôle spécifique sur le territoire : faible emprise au sol, hauteurs supérieures à celles des tissus voisins, respiration dans la trame urbaine, accueil et concentration du logement social Cette zone UC vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD liés à l'évolution des tissus d'habitat collectif : permettre les projets de rénovation urbaine (de type ANRU) et leur évolution vers l'accueil d'une plus grande mixité de fonctions et d'usages (espaces verts, offre commerciale et de services, etc.) et d'une meilleure accessibilité. Par-delà leurs similarités, les quartiers d'habitat collectif se sont structurés de façon variable. Ils présentent une diversité de profils et de contextes. Cela justifie la division de cette zone en secteurs et le traitement spécifique de ces derniers par la règlementation. 

La zone UC représente un peu plus de 430 ha, soit 8% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 7 communes du territoire (7 sur 13). La zone UC est divisée en 12 secteurs.

La délimitation de ces derniers est liée à la spécificité des contextes locaux et à la nécessité de prévoir des variations dans la règlementation afin de s'y adapter. Leur délimitation et leur nombre sont hérités du travail réalisé sur le temps long par les communes dans leurs documents de planification. En UC, ces secteurs trouvent leur justification dans la diversité des tissus d'habitat collectif (qui se sont développés à différentes périodes) et dans la nécessité d'adapter la règlementation pour cadrer leurs évolutions. Dans le cadre de ses procédures d'évolution, le PLUi travaillera à créer des rapprochements entre ces différents secteurs sur la base de certaines de leurs similarités afin d'aller vers plus de mutualisation.

Les espaces classés en UC rassemblent les tissus d'habitat collectif et de grands ensembles du territoire. Ils se distinguent par leurs formes urbaines spécifiques : hauteur des barres et des tours, emprise au sol minimale et libération d'espaces libres au sol, notamment végétalisés. La règlementation vise à conforter ce paysage et à permettre son évolution, notamment dans le cadre de projets de rénovation urbaine. La sectorisation de la zone UC procède de la reprise des secteurs inscrits dans les documents d'urbanisme antérieurs, considérant qu'ils rendent compte de façon pertinente de la réalité de ces tissus. À Fontenay-sous-Bois, la délimitation très segmentée de la zone UC est à lire en lien avec la délimitation de la zone N naturelle qui a été revue dans le cadre du PLUi afin de consolider la protection des espaces verts des grands ensembles d'habitat collectif sur ce secteur. Les choix effectués pour zoner ce patrimoine naturel et consolider sa protection produit un zonage UC relativement mité à Fontenay-sous-Bois.

Zone UF

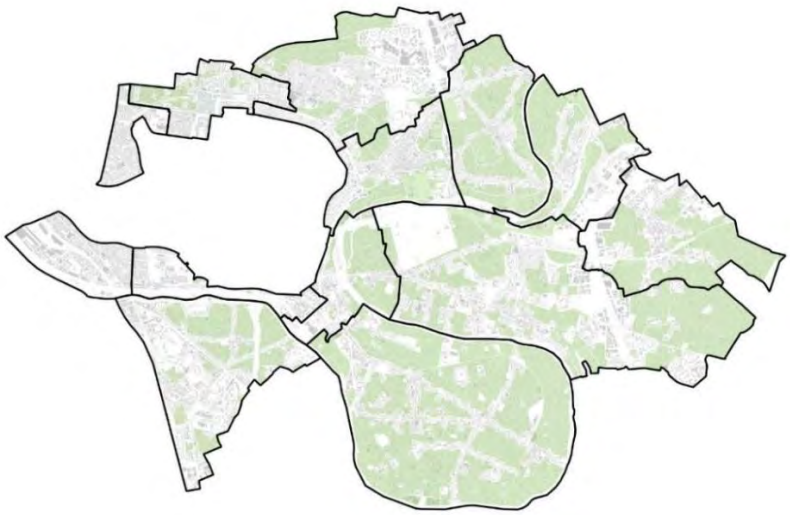
ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
UF (2%)	**La zone UF correspond aux terrains des franges du Bois de Vincennes qui forment une jonction entre le Bois et les espaces plus densément urbanisés du second rideau. Située sur les communes de Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maurice et Vincennes, cette zone s'organise autour d'un parcellaire suivant un schéma d'implantation similaire avec un bâti en recul de la voie et un fond de parcelle en majorité aéré. Les espaces libres sont végétalisés en front de rue et en fond de parcelle.** La zone UF a vocation à regrouper les tissus et quartiers du territoire qui s'inscrivent dans cette unité géographique des Franges du Bois de Vincennes, urbanisée environ à la même période et qui fait sens à l'échelle du territoire en partageant un socle d'enjeux communs. Cette zone UF vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD liés à la préservation des paysages urbains et végétaux du territoire, qu'incarnent tout particulièrement ces tissus de franges de l'urbanisation qui, en ménageant un face-à-face entre les habitations et le Bois, offrent des porosités entre l'urbain et le végétal. L'objectif est de protéger le patrimoine naturel, végétal et architectural existant et de maintenir cette zone dans son tissu d'origine. 

La zone UF représente un peu plus de 107 ha, soit 2% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 6 communes du territoire (6 sur 13). La zone UF est divisée en 9 secteurs.

La délimitation de ces derniers est liée à la spécificité des contextes locaux et à la nécessité de prévoir des variations dans la règlementation afin de s'y adapter. Leur délimitation et leur nombre sont hérités du travail réalisé sur le temps long par les communes dans leurs documents de planification. En UF, ces secteurs trouvent leur justification dans la diversité des franges des Bois de Vincennes, entre les franges « ouest » et « est » du Bois et la nécessité d'adapter la règlementation pour cadrer leurs évolutions. Dans le cadre de ses procédures d'évolution, le PLUi travaillera à créer des rapprochements entre ces différents secteurs sur la base de certaines de leurs similarités afin de tendre vers davantage de mutualisation.

La règlementation vise à protéger le caractère patrimonial de ces tissus des franges du Bois de Vincennes et à les préserver d'un phénomène d'intensification urbaine significatif qui participerait à leur dénaturation. La sectorisation de la zone UF procède de la reprise des secteurs inscrits dans les documents d'urbanisme antérieurs, considérant qu'ils rendent compte de façon pertinente de la réalité de ces tissus.

Zone UP

ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
UP (45%)	**La zone UP** correspond aux secteurs résidentiels d'habitat individuel à forte dominante pavillonnaire. Ce sont les tissus majoritaires en termes de surface occupée sur le territoire et ils constituent les développements urbains les plus significatifs de la fin du 19ème au milieu du 20ème siècle. Présents dans les communes de l'ouest et dans les communes de l'est du territoire, ces tissus sont toutefois plus résiduels dans les premières alors qu'ils se sont développés de façon plus étendue dans les secondes où ils forment souvent des « nappes pavillonnaires » de grande étendue. L'objectif est de préserver ces secteurs, garants de l'identité du territoire, en autorisant des évolutions mesurées de ces tissus qui ne dénaturent ni les caractéristiques architecturales ni le rythme de vie de ces quartiers. La zone UP a vocation à regrouper des tissus résidentiels homogènes dans leurs fonctions malgré une relative hétérogénéité dans leurs gabarits, leurs types d'implantation sur la parcelle et leurs formes bâties. Ces tissus correspondent aux ensembles d'habitat individuel, mitoyen ou non, conçus de façon libre ou concertée, privilégiant majoritairement un bâti en recul de la voie et la présence de jardins privés en fonds de parcelle. Cette zone n'autorise pas l'implantation d'activités ou d'équipements dont la vocation ou la fonction serait incompatible avec le maintien de son caractère résidentiel et apaisé. Cette zone UP vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD liés à la préservation des qualités résidentielles du territoire, parmi lesquelles figure un tissu pavillonnaire hérité qui distingue le territoire dans la Métropole. Cette zone vise également à protéger le patrimoine remarquable inscrit dans les secteurs pavillonnaires et à mettre en œuvre des transitions urbaines apaisées entre les tissus résidentiels en développement et les tissus à préserver. 

La zone UP représente un peu plus de 2544 ha, soit 45% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 11 communes du territoire (11 sur 13). La zone UP est divisée en 27 secteurs.

La délimitation de ces derniers est liée à la spécificité des contextes locaux et à la nécessité de prévoir des variations dans la règlementation afin de s'y adapter. Leur délimitation et leur nombre sont hérités du travail réalisé sur le temps long par les communes dans leurs documents de planification.

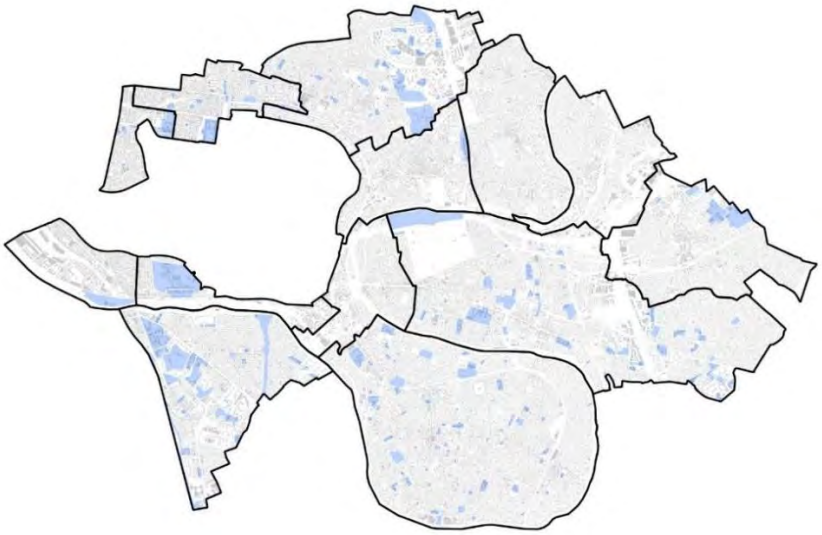
En UP, ces secteurs trouvent leur justification dans la diversité des tissus d'habitat individuel du territoire et dans la nécessité d'adapter la règlementation pour cadrer leurs évolutions. Dans le cadre de ses procédures d'évolution, le PLUi travaillera à créer des rapprochements entre ces différents secteurs sur la base de certaines de leurs similarités afin de tendre vers davantage de mutualisation.

La règlementation vise à protéger le caractère résidentiel, apaisé et patrimonial de ces tissus pavillonnaires et à en préserver la diversité, entre des tissus plus résiduels à l'ouest du territoire et des tissus plus étendus et homogènes au centre et à l'est du territoire. Le territoire souhaite encadrer l'évolution et l'intensification de ces tissus et les protéger d'une densification significative qui participerait à leur dénaturation.

La sectorisation de la zone UP procède de la reprise des secteurs inscrits dans les documents d'urbanisme antérieurs, considérant qu'ils rendent compte de façon pertinente de la réalité de ces tissus. Au sein d'une même commune, la distinction entre deux secteurs pavillonnaires répond au besoin d'adapter la règlementation urbaine à leurs caractéristiques spécifiques : secteur pavillonnaire de densité intermédiaire en mutation, qui accueille des projets d'intensification et d'évolution de ses formes urbaines ; secteur pavillonnaire patrimonial à préserver, qui encadre plus strictement les projets d'intensification et d'évolution afin de conserver l'identité de ses formes urbaines et la richesse de son patrimoine naturel.

- **À Bry-sur-Marne :**
    - La zone UE incluant un secteur UEA du document d'urbanisme antérieur (dite « pavillonnaire ») a été rassemblée en une seule zone UP dans le PLUi : les dispositions règlementaires du secteur UEA (règles d'urbanisme plus restrictives pour tenir compte de l'aléa inondation et des prescriptions du PPRI) ont été reprises pour constituer les règles de la zone UP du PLUi.
    - Les anciennes zones à urbaniser de la commune (AUEA et AUEB) ont été reclassées dans la zone pavillonnaire car les projets prévus ont été abandonnés : AUEA en raison du contexte du site et de la proximité aux infrastructures de transport (nuisances sonores notamment) et AUEB en raison de sa localisation au sein de la zone pavillonnaire des côteaux de Bry, dans un secteur que la ville souhaite préserver de l'urbanisation.
- **À Joinville-le-Pont :**
    - Le secteur UBb du document d'urbanisme antérieur (Villa Rousseau qui correspond à « un ensemble pavillonnaire homogène avec jardins privatifs, proche du cœur de ville ») a été reclassé en zone UP pavillonnaire du PLUi car ses caractéristiques et formes urbaines correspondent à ce type de tissu.
- **Au Perreux-sur-Marne :**
    - La zone UE du document d'urbanisme antérieur (dite « à dominante résidentielle pouvant accueillir des projets à court terme ») a été ventilée en partie au sein de la zone UP du PLUi (une partie en UP1 au nord du Bd Alsace Lorraine, une partie en UP2 sur les bords de Marne à l'est) et en partie au sein de la zone UB (UB1b) et UA (petite partie à l'ouest de l'Av. Georges Clémenceau).
    - Ces choix de zonage s'expliquent par la volonté de prioriser entre les secteurs de cette ancienne zone qui sont à préserver (insertion dans un tissu pavillonnaire, bords de Marne…) de ceux qui ont à se développer (UB/UA).
- **À Saint-Maurice :**
    - Une partie de la zone UI du document d'urbanisme antérieur (villa Antony, soumis à aléas forts à très forts d'inondation) a été reclassée dans la zone UP pavillonnaire du PLUi en raison de ses caractéristiques et formes urbaines qui correspondent à ce type de tissu.

Zone UE

ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
UE (8%)	**La zone UE héberge des parcelles à usage exclusif ou dominant d'équipements : hôpitaux, stades, lycées, ancien fort, camping, (etc) qui correspondent pour tout ou partie à la catégorie des « équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). La zone compte également les grandes voies dédiées à la circulation : voies ferrées, autoroutes.** La zone UE a vocation à regrouper les secteurs concentrant l'offre en équipements et les grandes voies de circulation du territoire, rendant une fonction de grands services urbains. Cette zone UE vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD liés à : l'amélioration de l'offre en équipements et son équilibre sur le territoire ; la valorisation des grands équipements (sportifs de formation…) du territoire ; l'amélioration du franchissement des grandes emprises de circulation pouvant parfois constituer des enclaves pour des tissus spécifiques. Le règlement offre un cadre adapté pour ces secteurs d'équipements. 

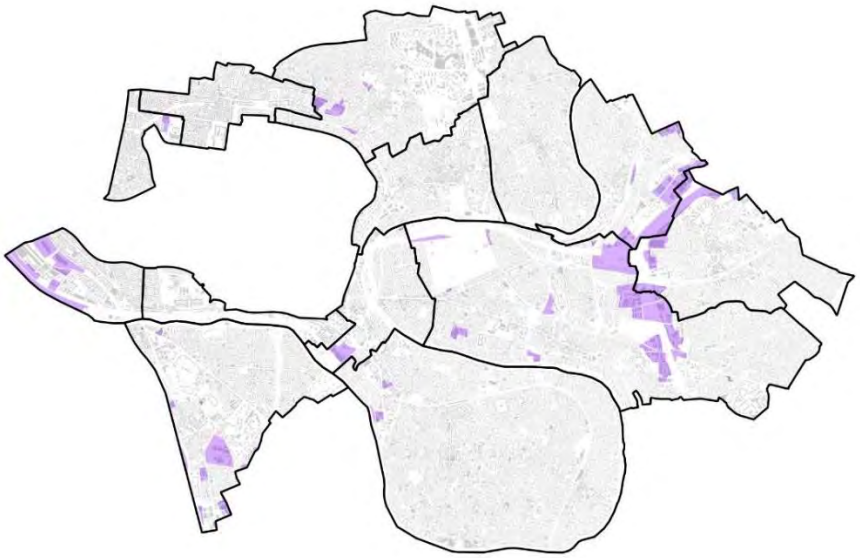
La zone UE représente un peu plus de 472 ha, soit 8% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 10 communes du territoire (10 sur 13). La zone UE est divisée en 22 secteurs.

La délimitation de ces derniers est liée à la spécificité des contextes locaux et à la nécessité de prévoir des variations dans la règlementation afin de s'y adapter. Leur délimitation et leur nombre sont hérités du travail réalisé sur le temps long par les communes dans leurs documents de planification. En UE, ces secteurs trouvent leur justification dans la diversité des types d'infrastructures, d'équipements et services publics à accueillir et de leurs contextes d'insertion (dans le tissu urbain constitué, sur des emprises monofonctionnelles)., enfin à la nécessité d'adapter la règlementation pour cadrer leurs évolutions. Dans le cadre de ses procédures d'évolution, le PLUi travaillera à créer des rapprochements entre ces différents secteurs sur la base de certaines de leurs similarités afin de tendre vers davantage de mutualisation.

La règlementation vise à permettre le développement, le renouvellement et l'adaptation de ces secteurs d'équipements, selon leurs besoins (vocation, dimension, accueil du public, etc). Le projet règlementaire adapte le contenu des règles qu'il définit aux enjeux d'implantation et d'évolution des équipements.

La sectorisation de la zone UE procède de la reprise des secteurs inscrits dans les documents d'urbanisme antérieurs, considérant qu'ils rendent compte de façon pertinente de la réalité de ces tissus.

Zone UX

ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
UX (5%)	**La zone UX correspond aux secteurs d'activité économique et commerciale du territoire. Ces tissus sont majoritairement implantés selon une configuration discontinue par rapport à la rue et aux limites séparatives. Ils sont majoritairement constitués de grandes emprises foncières où sont implantés des bâtis d'activité ou de stockage de faible hauteur.** La zone UX a vocation à regrouper les secteurs participant au développement économique et au développement d'une offre d'emplois à l'échelle du territoire : parcs de bureaux, emprises industrielles, portuaires ou artisanales, zones commerciales d'ensemble (etc). Cette zone UX vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD liés à : l'amélioration de l'attractivité du territoire par le développement de son offre d'emplois ; au rééquilibrage habitat-emploi au profit de l'est de la Métropole parisienne ; le confortement des filières économiques motrices du territoire, notamment dans le domaine tertiaire ; la modernisation des grandes emprises économiques ou commerciales, etc. Le règlement offre un cadre adapté pour ces secteurs d'activités économiques. 

La zone UX représente un peu plus de 300 ha, soit 5% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 9 communes du territoire (9 sur 13). La zone UX est divisée en 23 secteurs.

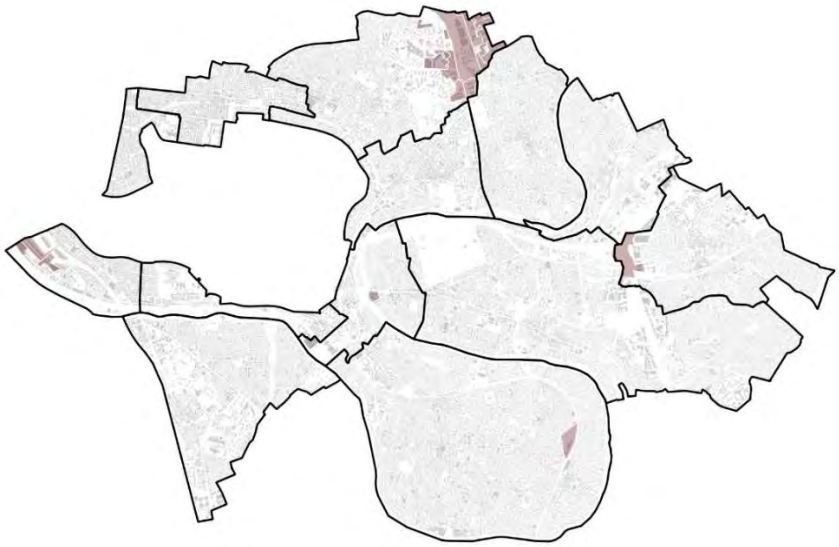
La délimitation de ces derniers est liée à la spécificité des contextes locaux et à la nécessité de prévoir des variations dans la règlementation afin de s'y adapter. Leur délimitation et leur nombre sont hérités du travail réalisé sur le temps long par les communes dans leurs documents de planification.

En UX, ces secteurs trouvent leur justification dans la diversité des types de secteurs d'activité économique et commerciale présents sur le territoire et à la nécessité d'adapter la règlementation pour cadrer leurs évolutions. En zone UX, seule l'extension des logements existants ou la construction de logements liés aux activités (gardiennage, maintenance…) sont autorisés. Dans le cadre de ses procédures d'évolution, le PLUi travaillera à créer des rapprochements entre ces différents secteurs sur la base de certaines de leurs similarités afin de tendre vers davantage de mutualisation.

La règlementation vise à permettre le développement, le renouvellement et l'adaptation de ces secteurs d'activité économique et commerciale, selon leurs besoins (vocation, dimension, accueil du public, etc).

La sectorisation de la zone UX procède de la reprise des secteurs inscrits dans les documents d'urbanisme antérieurs, considérant qu'ils rendent compte de façon pertinente de la réalité de ces tissus.

Zone UZ

ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
UZ (2,5%)	**La zone UZ concerne les secteurs de mutation faisant l'objet d'une ou plusieurs opérations d'urbanisme s'inscrivant dans une procédure d'aménagement spécifique (ZAC, concession d'aménagement, etc.) ayant pour but la mise en œuvre d'un projet de réaménagement.** La zone UZ regroupe les secteurs du territoire qui font l'objet d'un projet urbain et d'une opération d'aménagement spécifique, en phase d'études ou de travaux. Ces secteurs en transformation font l'objet d'un règlement spécifique dont le contenu est adapté afin de permettre la mise en œuvre et la réalisation du projet. Ces zones, une fois les projets achevés, ont vocation à être reclassées dans les zones communes du présent PLUi. Cette zone UZ vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs du PADD liés à : l'atterrissage des grands projets urbains et la poursuite de l'insertion du territoire dans la Métropole ; la capacité à assurer la cohérence des projets urbains en les articulant entre-eux ; l'amélioration du réseau de transport collectif et l'accompagnement des pôles-gares, etc. 

La zone UZ représente un peu plus de 142 ha, soit 2,5% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 5 communes (5 sur 13). La zone UZ est divisée en 13 secteurs, dont certains relèvent du même projet urbain global. Les secteurs de la zone UZ et les projets qui leur sont liés :

Charenton-le-Pont

<u>ZAC Charenton-Bercy</u>

UZ1 : mutation de la parcelle Escoffier
UZ2 : mutation des parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP
UZ3 : mutation de l'actuelle emprise du Centre Commercial Bercy 2

Fontenay-sous-Bois

<u>Concession d'aménagement Val-de-Fontenay – Alouettes</u>

UZa : pôle multimodal, plans-masses Periastre et Avenue du Val-de-Fontenay
UZb : secteur de transition entre les espaces de développement et résidentiels
UZc : secteur urbain mixte à vocation économique à renforcer
UZp : secteur pavillonnaire à maintenir
UZr : secteur de réhabilitation des constructions existantes
UZx : secteur d'activité à maintenir

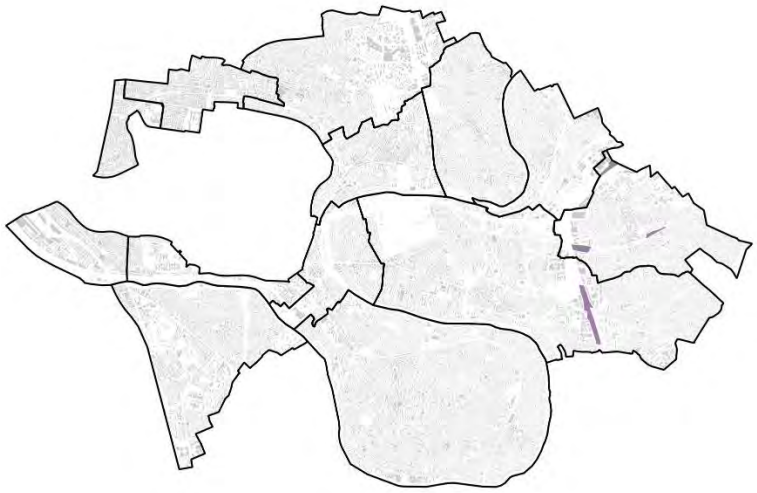
Joinville-le-Pont

UZ1 : secteur plan-masse Site Pathé
UZ2 : secteur Île des Saints-Pères

Saint-Maur-des-Fossés UZ : ZAC des Facultés

Villiers-sur-Marne UZ : ZAC Marne Europe *(voir ci-dessous pour la justification du passage de AU à UZ)*

Zone 1AU

ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
1AU (0,5%)	**La zone 1AU concerne les espaces classés « à urbaniser » dans le document d'urbanisme. Ils correspondent aux dernières emprises foncières de dimension significative du territoire, ayant vocation, dans une perspective de moyen ou long-terme, à être urbanisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La vocation prévue pour ces zones (est indiquée dans le règlement écrit : activités économiques, habitat, vocation mixte, etc.** Cette zone 1AU regroupe les espaces classés « à urbaniser » dans les documents d'urbanisme antérieurs, qui n'ont pas été déclassés et n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Aucune nouvelle « zone à urbaniser » n'a été programmée dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi. Les différents secteurs de la zone 1AU font l'objet d'un règlement spécifique, lié à leur vocation et aux intentions d'aménagement programmés. 

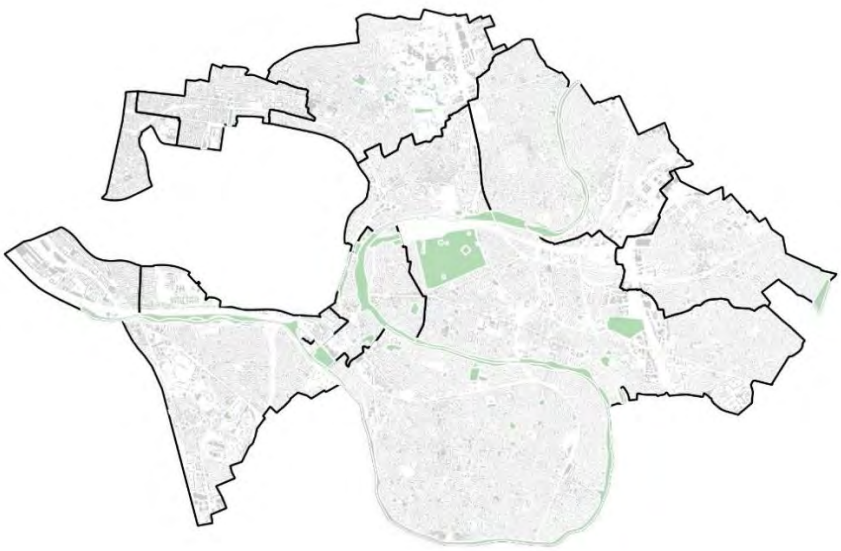
La zone 1AU représente un peu plus de 21 ha, soit 0,5% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 2 communes du territoire (2 sur 13). La zone 1AU est divisée en 3 secteurs qui font chacun l'objet d'un règlement spécifique qui est fonction de la vocation future du secteur et du projet considéré.

Champigny-sur-Marne	1AU : bassin économique et écologique – ancienne voie de desserte orientale
Villiers-sur-Marne	1AU1 : zone d'urbanisation future à court terme et à vocation dominante d'habitat. 1AU2 : zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques

Nota *: l'ancien secteur 1AUme de Villiers-sur-Marne a été reclassé en UZ (secteur de projet) au PLUi compte tenu de l'avancement du projet de ZAC Marne Europe : entrée en phase opérationnelle, règlement spécifique…*

Aucune nouvelle zone à urbaniser 1AU n'a été définie dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi. Les trois secteurs de la zone 1AU sont issus de la reprise des secteurs AU des documents d'urbanisme antérieurs.

Zone N

ZONE	DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS
N (8%)	**La zone N correspond aux espaces ouverts perméables qui s'assimilent à des espaces dits « naturels », c'est-à-dire abritant des sols dont la fonctionnalité écologique est à préserver. Sont ainsi classés dans cette zone les boisements, parcs et jardins publics, les cours d'eau et leurs berges, les talus et corridors d'infrastructures, les espaces publics en pleine terre… Il s'agit d'une zone qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelle construction, à l'exception d'installations temporaires et démontables, par exemple destinées à des usages de loisirs, ou des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).** Cette zone N a vocation à préserver ces espaces de toute artificialisation et de toute atteinte à la fonctionnalité de leurs sols. En cela, elle répond à plusieurs objectifs relevant des volets 2 (le paysage et le patrimoine) et 3 (les défis environnementaux) du PADD : protéger les trames écologiques, valoriser la trame bleue dans toutes ses formes, favoriser les connexions entre les réservoirs de biodiversité, affirmer la présence du végétal en ville. La règlementation écrite et graphique intègre des dispositions spécifiques et plusieurs types de prescriptions visant à limiter strictement l'urbanisation de ces terrains et à protéger les composantes des trames naturelles : patrimoine boisé, arboré, zone humide, etc. 

La zone N représente un peu plus de 424 ha, soit 8% du territoire intercommunal. Les espaces concernés sont situés dans 12 communes du territoire (12 sur 13). La zone N est divisée en 15 secteurs. La délimitation de ces derniers est liée à la spécificité des contextes locaux et à la nécessité de prévoir des variations dans la règlementation afin de s'y adapter. Leur délimitation et leur nombre sont hérités du travail réalisé sur le temps long par les communes dans leurs documents de planification. La zone N a vocation à tracer une continuité le long du lit de la Marne (Seine à Charenton-le-Pont) et de ses berges. La plupart des communes du territoire disposent d'une zone naturelle unique disposant d'une règlementation harmonisée. Les secteurs existants dans la règlementation trouvent leur justification pour :

Champigny-sur-Marne N et Na : secteur N strict et secteur Na autorisant quelques constructions limitées.

Joinville-le-Pont N, Na et Nb : secteur N strict ; secteurs Na et Nb : correspondent aux secteurs UNa et UNb du document d'urbanisme antérieur autorisant l'installation d'équipements et de quelques constructions limitées (agriculture urbaine, gestion du domaine fluvial ou ferroviaire, ouvrages techniques).

Maisons-Alfort N et Na : secteur N terrestre et secteur Na correspondant au lit de la Marne.

Saint-Maur-des-Fossés : N et Na : Na : un site d'environ 1,2 ha correspond à des terrains ayant une vocation fluviale directement liée à la présence de la Marne et au port de Bonneuil.

Les secteurs de la zone N ont été repris des documents d'urbanisme antérieurs. La sectorisation particulière de la zone N sur une partie la commune de Fontenay-sous-Bois tient à la volonté de protéger les espaces verts des grands ensembles des quartiers de l'ancienne ZUP du Val-de-Fontenay.

4.3. Les choix retenus pour définir les dispositions règlementaires

4.3.1. Une traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par le territoire pour les années à venir. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLUi, et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

A travers leur PADD, les élus de Paris Est Marne&Bois souhaitent ainsi développer un projet de territoire résolument ancré dans l'espace métropolitain, tout en négociant les contraintes inhérentes à ce positionnement et en garantissant les conditions d'un cadre de vie et d'un environnement local préservé pour les habitants actuels comme futurs. Pour ce faire, le PADD affirme quatre volets structurants, lesquels sont déclinés en axes :

I. Le positionnement métropolitain

1. S'affirmer dans la Métropole du Grand Paris : conforter les pôles majeurs et valoriser les atouts du territoire
2. Penser le fonctionnement métropolitain du territoire en articulation avec les tissus urbains de proximité
3. Inscrire pleinement le territoire dans les métabolismes métropolitains

II. Le paysage et le patrimoine

1. Révéler et mettre en valeur l'ensemble des éléments composant la charpente paysagère du territoire
2. S'adapter aux enjeux de chaque entité paysagère

III. Les défis environnementaux

1. Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux
2. Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique

IV. La qualité de l'offre urbaine

1. Conforter les centralités et anticiper celles à venir
2. Optimiser l'offre de logements qualitativement
3. Optimiser et équilibrer l'offre en équipements
4. Développer les modes actifs et la desserte de proximité au sein des quartiers

4.3.2. La traduction des grandes orientations du PADD dans les pièces opposables

Le tableau qui suit présente la déclinaison des objectifs du PADD dans les pièces règlementaires

OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS CONTENUES AU SEIN DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES
VOLET 1 : LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN	
1.1 S'affirmer dans la Métropole du Grand Paris : conforter les pôles majeurs et valoriser les atouts du territoire **1.1.1** Poursuivre l'insertion métropolitaine du territoire tout en conservant la maîtrise des secteurs de développement **1.1.2** Appuyer l'attractivité du territoire en confortant ses principales polarités économiques et d'emplois **1.1.3** Conforter les lieux de rayonnement métropolitain **1.1.4** Conforter l'offre touristique de La Vallée de la Marne	**Règlement écrit et graphique :** La maîtrise des secteurs de développement est prévue par le PLUi au travers d'un zonage spécifique : « zone urbaine de projet » (UZ). Des emplacements réservés sont prévus de manière à anticiper les besoins fonciers contenus dans les projets publics : création ou élargissement de voirie, création d'un ouvrage ou d'une infrastructure publique, un espace vert, etc. Pour appuyer l'emploi et assurer le développement des filières économiques, le projet règlementaire prévoit un zonage spécifique pour les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire : « zone d'activité économique » (UX). Les destinations et sous destinations de chaque zone sont encadrées afin de favoriser le développement des activités existantes. Des « zones à urbaniser » (1AU) sont localisées dans deux communes du territoire pour permettre la création de nouveaux secteurs d'emploi et d'habitat. Des périmètres ou linéaires de mixité fonctionnelle sont définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme. Ils offrent des dispositions plus souples pour les commerces en rez-de-chaussée, limitent les changements de destination et permettent de conserver le dynamisme des centralités urbaines. La construction d'équipements est autorisée dans de nombreuses zones. Il existe aussi une zone UE à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, comprenant entre autres les équipements culturels et sportifs. Pour conforter l'offre touristique de La Vallée de la Marne et permettre le déploiement de bases nautiques et/ou d'aires d'accueil pour la baignade, le projet règlementaire intègre à la « zone naturelle » des dispositions spécifiques. Ces dispositions permettent, en jouant sur les destinations, de réaliser les équipements et aménagements de loisirs légers et temporaires pouvant accueillir du public tout en garantissant l'insertion paysagère des aires de loisirs. Conformément aux prescriptions du SDRIF, le projet règlementaire comprend des règles de densité spécifiques à proximité des gares pour favoriser l'émergence de quartiers de gare densément peuplés. Il permet également de préserver le cadre de vie des tissus résidentiels alentour. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** L'OAP Quartiers de gare précise la programmation des quartiers de gare. Les OAP sectorielles et un zonage spécifique « zone urbaine de projet » (UZ) permettent d'orienter la production de nouveaux équipements métropolitains, par exemple sur le secteur de Marne Europe ou de Charenton-Bercy. L'OAP Marne & côteaux offre un cadre de projet pour travailler l'aménagement des berges de Marne et la découverte de la rivière de part et d'autre des coteaux. L'OAP identifie un certain nombre de lieux-phares et d'atouts territoriaux (patrimoine historique, point de vue, aire sportive ou récréative) susceptibles d'être un support de valorisation du cours d eau. L'OAP propose

OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS CONTENUES AU SEIN DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES
	de travailler le rayonnement de la Marne selon trois échelles de projet : les abords immédiats, l'aire d'influence paysagère, le grand territoire. À chaque échelle, l'OAP préconise des orientations d'aménagement pour favoriser la découverte du cours d'eau, développer le tourisme fluvestre, favoriser une mixité d'usages…
1.2 Penser le fonctionnement métropolitain du territoire en articulation avec les tissus urbains de proximité **1.2.1** Articuler « ville-métropole » et « ville de la proximité » **1.2.2** Accompagner l'amélioration de l'offre en transports et améliorer la qualité des circulations sur le territoire	**Règlement écrit et graphique :** Dans le but de garantir la préservation des équilibres urbains du territoire et de maîtriser les effets d'influence des projets métropolitains sur les secteurs résidentiels, le zonage graphique et le règlement écrit proposent une déclinaison des règles encadrant la forme urbaine **en fonction des caractéristiques des différents types de tissus du territoire** : • Centres anciens au tissu traditionnel • Centralités mixtes denses ou diffuses • Grands axes structurants pour le développement urbain • Secteurs de transition entre zones mixtes et zones résidentielles • Secteurs denses, semi-denses ou aérés à dominante pavillonnaire • Secteurs denses ou mixtes des franges du Bois de Vincennes • etc. Les règles de destination, d'implantation des constructions, de hauteur, d'emprise au sol, de végétalisation ou de traitement architectural sont précisées pour correspondre aux souhaits d'évolution de chaque tissu et prévoir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement. Dans les secteurs de gare, le projet règlementaire est conforme aux attentes de la Société du Grand Paris et a intégré les modifications en termes de zonage et de règlementation nécessaires à la réalisation technique des projets de gare. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** L'OAP thématique Quartiers de gare donne des orientations d'aménagement à l'échelle des pôles-gares accueillant une station du Grand Paris Express ou des pôles-gare RER développant un projet de réaménagement global (mobilités, requalification du bâti, dynamisation commerciale, etc.). Les OAP sectorielles définissent des principes de desserte des quartiers.
1.3 Inscrire le territoire dans les métabolismes métropolitains **1.3.1** Penser les secteurs de frange en dialogue avec les projets voisins **1.3.2** Porter les projets d'amélioration de l'offre de transports dans une perspective de desserte métropolitaine **1.3.3** Penser les trames naturelles du territoire comme des continuités écologiques à l'échelle métropolitaine	**Règlement écrit et graphique :** Le projet règlementaire intègre des dispositions pour améliorer la qualité architecturale et paysagère des entrées de ville et des franges du territoire, notamment via la création d'emplacements réservés spécifiques et la mise en place de périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Le projet règlementaire identifie ainsi des emplacements réservés localisés au titre des L.151-41, 1° et R.151-48, 2° ou non (au titre du L.151-41, dernier alinéa). Le PLUi prend en compte les projets d'amélioration de l'offre en transport collectif prévus (Grand Paris Express, prolongement des T1 / M1 Altival, Bus Bords de Marne, ouverture d'une station RER D à Charenton-le-Pont…) qui ont vocation à améliorer la desserte et l'accessibilité à une échelle intercommunale et en direction des territoires voisins. Au titre du R.151-44, le zonage définit des périmètres de bonne desserte, dans lesquels le projet règlementaire prévoit des obligations de stationnement qui varient selon la densité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité afin de favoriser les mobilités

OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS CONTENUES AU SEIN DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES
	actives et le rabattement vers les transports collectifs. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** L'OAP Trames écologiques prend en compte les projets d'espaces verts et paysager portés par les collectivités voisines. Ainsi, elle intègre à sa réflexion sur les continuités écologiques le projet de « Parc des hauteurs » de l'EPT Est Ensemble, la remise en état de la trame verte sur le secteur de l'ex-voie de desserte orientale ou l'amélioration des accès vers le Bois de Vincennes. L'OAP Marne & côteaux contient des préconisations sur le sujet de la gestion des transitions urbaines et paysagères vers la Marne. Elle recense certains espaces publics stratégiques (carrefours importants, ponts et franchissements piétons) où s'incarnent des entrées de ville. Pour ces espaces, elle préconise d'améliorer leur lien à la Marne, d'apaiser les flux, d'homogénéiser le traitement de part et d'autre des rives, de programmer une mixité d'usages sur les berges. Les OAP sectorielles viendront compléter les règlements de zone sur une entrées de ville ou une frange intercommunale à requalifier en indiquant la vocation future de cet espace et les orientations à prendre en compte pour améliorer sa qualité globale : principes d'aménagement des espaces publics…
VOLET 2 : LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	
2.1 Révéler et mettre en valeur l'ensemble des éléments composant la charpente paysagère du territoire **2.1.1** Faire de la Marne et de ses affluents, l'armature urbaine, paysagère et écologique du territoire **2.1.2** Considérer les coteaux et la pente dans le développement urbain du territoire **2.1.3** Améliorer la découverte du territoire **2.1.4** Concilier le développement urbain du territoire avec la préservation des sites et de la végétation **2.1.5** Protéger le patrimoine remarquable et les secteurs pavillonnaires du territoire **2.2 S'adapter aux enjeux de chaque entité paysagère** **2.2.1** Prémunir la plaine parisienne contre le changement climatique **2.2.2** Renforcer la protection des ambiances paysagères	**Règlement écrit et graphique :** Le projet règlementaire assure la protection des éléments emblématiques du territoire au titre du L.151-19 : patrimoine bâti (pavillon, villa, ensemble urbain cohérent, clôture, etc.), paysager (cœur d'îlot, mare, etc.) et points de vue remarquable (panorama sur le grand territoire, vue dégagée sur la Marne ou sur un élément de repère d'échelle métropolitaine, etc. (L151-19). Une grille intercommunale recense ces éléments et leur affecte des règles qui permettent d'en préserver la qualité, tout en leur offrant des possibilités d'évolution. Le projet règlementaire intègre, dans son zonage et son règlement, des dispositions spécifiques pour les secteurs soumis à une forte pression foncière : • un zonage spécifique aux franges du Bois de Vincennes (Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes) est défini afin de garantir les qualités d'un secteur valorisé pour sa situation et soumis à une forte pression foncière ; • un zonage spécifique au lotissement du Parc (Le Perreux-sur-Marne) est défini afin de préserver la spécificité des règles d'implantation, de végétalisation ou d'insertion architecturale et paysagère des pavillons ; • une règlementation par le biais de plans de masse pour certains secteurs à enjeux paysagers et architecturaux particuliers, notamment pavillonnaires, où il convient de fixer des règles fines pour définir les possibilités de constructions ou d'aménagement autorisés. La mobilisation de plan-masse permet d'éviter le « pastillage » dans la réalisation du zonage et de conserver une maîtrise fine de l'évolution du secteur. Le PLUi prend en compte les sites patrimoniaux remarquables (SPR) et veille à ce que son projet règlementaire ne soit en aucun point contradictoire avec le contenu de ces servitudes d'urbanisme qui sont annexées au titre du L.151-43. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** Les OAP sectorielles : définissent des principes de légende, traduits

OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS CONTENUES AU SEIN DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES
propres au site inscrit des franges du Bois de Vincennes **2.2.3** Redécouvrir la plaine de la Confluence **2.2.4** Aménager dans le respect de la pente sur le plateau et les coteaux de Romainville **2.2.5** Aménager une continuité de parcours le long de La Vallée de la Marne **2.2.6** Valoriser le plateau et les coteaux de Champigny	graphiquement au sein des schémas de composition, spécifiquement liés au traitement des aspects paysagers d'un projet. Ce faisant, l'OAP identifie les caractéristiques paysagères d'un site à préserver et les possibilités d'y parvenir. **L'OAP Marne & côteaux** offre un cadre de projet pour travailler l'aménagement des berges de Marne et la découverte de la rivière de part et d'autre des coteaux. L'OAP identifie un certain nombre de lieux-phares et d'atouts territoriaux (patrimoine historique, point de vue, aire sportive ou récréative) susceptibles d'être un support de valorisation du cours d'eau. L'OAP propose de travailler le rayonnement de la Marne selon trois échelles de projet : les abords immédiats, l'aire d'influence paysagère, le grand territoire. À chaque échelle, l'OAP préconise des orientations d'aménagement pour favoriser la découverte du cours d'eau, développer le tourisme fluvestre, favoriser une mixité d'usages…
VOLET 3 : LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX	
3.1 Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux **3.1.1** Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux **3.1.2** Consolider les composantes de la trame verte, affirmer la présence et la diversité du végétal dans la ville	**Règlement écrit et graphique :** Le projet règlementaire participe à la mise en œuvre de la trame verte et bleue sur le territoire, au freinage de l'érosion de la biodiversité et entend contribuer à rendre la ville, dense comme pavillonnaire, attractive pour ses habitants. Plusieurs outils participent à augmenter la qualité des trames écologiques et à permettre le maintien d'espaces de respiration en zone urbaine dense : • il prescrit et localise sur les plans règlementaires des emplacements réservés (L.151-41) pour la réalisation d'espaces verts ou d'espaces destinés à la détente des habitants rendus ainsi inconstructibles ; • il prescrit et localise sur les plans règlementaires des périmètres à la constructibilité limitée destinés à garantir le maintien d'éléments de nature en ville : espace boisé classé (L.113-1), espace paysager protégé, mare et zone humide à protéger, alignement d'arbres à préserver, arbre remarquable à préserver, groupe d'arbres d'intérêt, jardins et cœurs d'îlot protégés, secteur parc à préserver, etc (L.151-19, L.151-23) • il prescrit, dans la grande majorité des zones du territoire, un minimum d'espace vert de pleine terre à respecter dans chaque projet, parfois assorti d'un coefficient de biotope par surface (CBS) qui permet de mieux maîtriser la qualité écologique des espaces verts proposés. Le projet règlementaire traite la préservation des espaces verts urbains en appliquant des règles contraignantes dans les zones pavillonnaires du territoire. Ainsi, les règles d'implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle ont été rédigées dans une logique de préservation des jardins d'habitation privés qui constituent souvent un réservoir de biodiversité important pour les communes. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** L'OAP Trames écologiques comprend une carte déclinant graphiquement les orientations du PADD en termes de maintien et de développement des trames écologiques. L'OAP formule des préconisations selon des entrées thématiques : • Les grands ensembles naturels à protéger et à connecter ; • Les réservoirs de biodiversité, les zones humides à maintenir ; • La présence de la nature en ville à développer ;

OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS CONTENUES AU SEIN DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES
	• La gestion des risques naturels : L'OAP donne des principes d'aménagement sur la manière dont les espaces extérieurs devraient être traités : par exemple, imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux pluviales, utiliser telles espèces locales, etc.
3.2 Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique **3.2.1** Améliorer le fonctionnement de l'écosystème urbain et atténuer les nuisances induites par la ville **3.2.2** Affirmer la responsabilité écologique et l'ambition environnementale du territoire face au changement climatique **3.2.3** Améliorer l'identification et la lutte contre les risques **3.2.4** Traduire la stratégie environnementale du territoire	**Règlement écrit et graphique :** Le règlement définit des recommandations pour l'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans le respect des enjeux patrimoniaux et paysagers. Le projet règlementaire est conforme au Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au PLUi. Ce dernier définit, dans les zones à risque, des prescriptions complémentaires au PPRI destinées à améliorer la sécurité des habitants. Dans les secteurs potentiellement inondables identifiés au plan de zonage, des règles sont édictées sur les clôtures pour assurer le libre écoulement des eaux et des dépassements sont autorisés pour les règles de hauteur des constructions afin de surélever les rez-de-chaussée en cas de crue. Le projet règlementaire est conforme au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) liés aux anciennes carrières qui traite des affaissements et des effondrements liés aux anciennes carrières. Les périmètres de risque liés à la présence d'anciennes carrières sont annexés au règlement du présent PLUi. Le projet règlementaire définit des recommandations pour l'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans le respect des enjeux patrimoniaux et paysagers. Il définit des règles sur les performances énergétiques du bâti encourageant la mise en œuvre d'objectifs de haute qualité environnementale pour les constructions neuves. Le projet règlementaire offre la possibilité de déroger aux règles de gabarit pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) afin d'améliorer les performances énergétiques du bâti existant. Les règles de performances énergétiques sont également applicables dans les opérations de rénovation. Le projet règlementaire prend en compte les dispositions du plan climat, air, énergie territorial (PCAET) de Paris Est Marne&Bois (L.131-5) et du SRCAE d'Île-de-France tel que prévu à l'article L.229-26 du Code de l'environnement. Dans l'attente d'une déclinaison de la trajectoire de consommation foncière dans les documents-cadres supra-territoriaux et afin de ne pas bloquer la réalisation de projets en cours ou à l'étude sur le territoire (hors ZAC, opération d'intérêt métropolitain, projet d'intérêt collectif d'envergure intercommunale qui sont exclus de l'enveloppe foncière par la prescription n°33 du DOO du SCoT de la Métropole du Grand Paris), le PADD fixe une enveloppe de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 3 hectares maximum sur la période d'application du document. Le projet règlementaire tient compte de cet objectif dans la définition de sa règlementation : le zonage a été croisé avec la localisation des espaces NAF présents sur le territoire. De cette façon, il a été vérifié que les droits à construire potentiels ouverts dans les zones U et AU n'induisent pas une consommation d'espaces NAF supérieures à ces 3 hectares. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** L'OAP Trames écologiques est complémentaire du règlement et permet d'orienter qualitativement et d'encadrer les projets de construction instruits sur le territoire. Elle contient des préconisations liées à la gestion des risques. L'OAP décline des préconisations permettant de limiter les risques d'inondation et de favoriser les écoulements comme l'infiltration des eaux de pluie.

OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS CONTENUES AU SEIN DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES
	Chaque OAP sectorielle contient un paragraphe et des orientations dédiées à la qualité environnementale et à la prévention des risques dans les projets. L'OAP Construction durable contient des préconisations d'aménagement à destination des porteurs de projet qui traitent de la qualité environnementale des opérations, notamment sur le sujet de la conception durable, de l'implantation et de l'orientation des logements, des espaces libres et des essences végétatives, de la gestion locale du cycle de l'eau, etc.
VOLET 4 : LA QUALITÉ DE L'OFFRE URBAINE	
4.1 Conforter les centralités et anticiper celles à venir **4.1.1** Améliorer le fonctionnement des centralités actuelles et futures sans déstabiliser les équilibres du territoire **4.1.2** Maintenir la vitalité du territoire en améliorant l'insertion urbaine du commerce et en protégeant les linéaires	**Règlement écrit et graphique :** Le projet règlementaire définit, dans les règles des zones et secteurs de centralité, des dispositions permettant de préserver/développer la mixité fonctionnelle, notamment au travers des destinations et sous-destinations. De même, le projet règlementaire définit des règles d'implantation visant à renforcer les fronts urbains (alignements obligatoires, hauteurs maximales autorisées, etc.) ou de créer des rythmes, d'améliorer le fonctionnement urbain, d'offrir des respirations et de végétaliser certains secteurs ou axes (marges de recul imposées, emplacements réservés pour élargissement de la voirie, etc.). Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont définis au titre du L151-16 et du R.151-37 du Code de l'urbanisme. Ils offrent des dispositions plus souples pour les commerces en rez-de-chaussée et permettent de limiter les changements de destination des locaux commerciaux afin de conserver la vitalité des centres urbains. En application du deuxième alinéa du même article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie des ilots dans lesquels doit être préservé un équipement commercial/logistique afin d'éviter un changement de destination. Le règlement définit également des prescriptions de nature à lutter contre la création ou la transformation de commerces « traditionnels » en « dark stores » par le biais des destinations et sous-destinations, en soumettant à conditions particulières les locaux commerciaux dont la surface d'entreposage est supérieure à un tiers de la surface totale du local commercial (R. 151-33 du CU). Les interdictions de commerce sont motivées et limitées géographiquement. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** Les OAP sectorielles contiennent des principes d'aménagement et de programmation favorisant la mixité fonctionnelle commerciale (L.151-7, 2°). Le schéma de composition des OAP sectorielles localise les secteurs à vocation économique et commerciale, les linéaires et fronts de rue où maintenir ou développer des commerces et services en rez-de-chaussée, les espaces publics à requalifier dans un but de revitalisation et d'animation commerciale…
4.2 Optimiser l'offre de logements qualitativement **4.2.1** Maîtriser les dynamiques de construction en ciblant les secteurs de mutation et les secteurs de préservation	**Règlement écrit et graphique :** Le projet règlementaire contient des outils et des dispositions constructives permettant de conduire la politique de production de logement du territoire. • il détermine, dans les zones d'aménagement concerté, la surface plancher autorisée pour les constructions dans chaque îlot en fonction, le cas échéant, de la nature et la destination des bâtiments

OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS CONTENUES AU SEIN DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES
4.2.2 Améliorer la qualité globale du parc de logements et répondre à la diversité des besoins des ménages actuels et futurs **4.2 Optimiser l'offre de logements qualitativement** **4.2.1** Maîtriser les dynamiques de construction en ciblant les secteurs de mutation et les secteurs de préservation **4.2.2** Améliorer la qualité globale du parc de logements et répondre à la diversité des besoins des ménages actuels et futurs	(L.151-27) ; • il contient des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour un maximum de 5 ans non renouvelables (L.151-41, 5°) ; • il contient des secteurs dans lesquels les programmes doivent comporter une proportion de logements de taille minimale » (L.151-14) ; • il contient des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des catégories de logement répondant aux objectifs de mixité sociale (art. L.151-15) ; • il contient des emplacements réservés pour la réalisation, dans un objectif de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** L'OAP Construction durable est complémentaire du règlement et permet d'orienter qualitativement et d'encadrer les projets de construction instruits sur le territoire. Elle contient des préconisations liées à des objectifs thématiques : • adopter une approche bioclimatique : performance environnementale, implantation, orientation et ensoleillement, végétalisation du bâti… ; • faire avec l'existant : volumétrie des constructions, hauteur et épannelage, valorisation du patrimoine et rénovation énergétique… ; • qualité environnementale des espaces libres ; traitement paysager et végétal des projets, gestion de l'eau, rafraichissement du bâti ; • sobriété énergétique : matériaux et isolation thermique, confort d'usage et climatique, production d'énergies renouvelables et de récupération. Ces objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou environnementale constituent les « invariants » d'une construction durable sur le territoire. Les services instructeurs peuvent s'y référer pour évaluer et négocier un projet. Ces invariants visent à mettre un projet à l'épreuve de plusieurs questions ; • Le projet s'inscrit-il durablement dans son environnement ? • Le projet répond-t-il à des exigences minimales de qualité urbaine ? • Le projet dispose t-il des attendus en matière de confort d'usage ? L'OAP contient une déclinaison des préconisations par type de tissu, en lien avec le zonage du PLUi (zone de centralité, zone de transition, zone pavillonnaire…).
4.3 Optimiser et équilibrer l'offre en équipements **4.3.1** Poursuivre le renforcement et l'adaptation du réseau d'équipements aux évolutions socio-démographiques	**Règlement écrit et graphique :** Pour répondre à l'augmentation de la population sur le territoire et dimensionner une offre urbaine adaptée en zone tendue, le projet règlementaire prend en compte l'enjeu de renouvellement du parc d'équipements dans les quartiers. Le projet règlementaire définit ainsi des emplacements réservés (L.151-41) qui traduisent spatialement une intention de projet et, pour certains d'entre-eux, la réalisation future de certains équipements projetés sur le territoire. Le PLUi identifie clairement au plan de zonage les terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Parmi les destinations possibles des emplacements réservés figurent « les ouvrages publics qui correspondent aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques » : groupes scolaires,

OBJECTIFS DU PADD	DISPOSITIONS CONTENUES AU SEIN DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES
	équipements sanitaires, sociaux, administratifs, etc. Le projet règlementaire identifie des « zones d'équipement collectif » dans lesquelles seules des destinations définies sont autorisées et pour lesquelles la règlementation est volontairement souple (en termes d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation) afin de permettre la réalisation des projets.
4.4 Développer les modes actifs et la desserte de proximité au sein des quartiers **4.4.1** Améliorer l'efficacité des circulations quotidiennes et dimensionner les espaces publics pour les modes actifs	**Règlement écrit et graphique :** Le projet règlementaire s'engage à répondre à l'enjeu de développement de la mobilité et de la desserte locale en modes actifs par différents biais : • définition d'emplacements réservés destinés à la réalisation de voies publiques et à accueillir des aménagements de type : liaisons douces, routes, rues, trottoirs, pistes cyclables, parcs de stationnement, etc. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** Les OAP sectorielles : définissent des principes de légende, traduits graphiquement au sein des schémas de composition, qui définissent des principes d'accessibilité et de desserte des quartiers. C'est le cas à la fois pour les OAP de pôle-gare (nouveaux quartiers de gare du Grand Paris et gares RER existantes en projet) comme pour les secteurs d'OAP hors pôle-gare. L'OAP Quartiers de gare contient des préconisations et des schémas de principe traitant de l'aménagement des quartiers de gare du Grand Paris Express, tout particulièrement matière de déplacements et de mobilités douces. L'OAP Trames écologiques, risques et modes doux intègre des préconisations et une carte de synthèse en matière de développement des modes actifs, d'amélioration comme de développement des réseaux cyclables existants.

4.3.3. Le socle commun règlementaire : déclinaison par volet et par commune

VOLET 1 : LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN

1.1 S'affirmer dans la Métropole : conforter les pôles majeurs et valoriser les atouts du territoire

1.2 Penser le fonctionnement métropolitain du territoire en articulation avec les tissus urbains de proximité

1.3 Inscrire le territoire dans les métabolismes métropolitains

Socle commun règlementaire	Le projet règlementaire met en œuvre la volonté de conforter les centralités et les pôles-projets en édictant une série de règles ouvrant la possibilité à une densification maîtrisée dans les quartiers de gares et le long des grands axes urbains : emprise au sol permissive, implantation des bâtis en front de rue et limites séparatives… Des variations dans la règlementation de ces secteurs permettent de s'adapter au contexte hérité (diversité des fronts bâtis, caractère patrimonial de certaines centralités, préservation de percées visuelles) et aux projets engagés ou à l'étude. Pour conserver et valoriser le dynamisme des centralités comme leur contribution dans le rayonnement du territoire, la protection de l'offre commerciale est assurée dans la règle avec la mise en place de *linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale* généralisée à l'ensemble des communes. Le dispositif est enrichi dans certaines communes par deux niveaux de protection des commerces permettant d'assurer la diversité de l'offre commerciale en lien avec l'animation de l'espace public : limitation des façades aveugles, règles permissives pour aménager des terrasses… Le territoire accueille de nombreux projets de développement du réseau de transport du Grand Paris Express. Le règlement permet et accompagne la mise en œuvre de ces projets d'amélioration de l'offre en transport collectif : intégration des études pré-opérationnelles dans les pôles-gares et insertion de règles dérogatoires pour la maintenance des services et équipements nécessaires au fonctionnement du réseau. Le projet règlementaire prend en compte la nécessité de règles spécifiques dans les périmètres « de bonne desserte » autour des pôles gares (500m) : hauteur minimale de construction, normes de stationnement plus contraignantes, instauration de périmètres d'études, de périmètres d'OAP et d'outils de maîtrise foncière…
Bry-sur-Marne	Un type de de linéaire de protection du commerce identifié le long desquels la construction de commerce est obligatoire en RDC. Instauration d'une prescription « équipement commercial ou logistique à protéger » pour lequel le changement de destination est interdit.
Champigny-sur-Marne	Un type de linéaires identifié, le long desquels l'implantation des commerces est rendue obligatoire et l'implantation de logement en RDC est rendue interdite.
Charenton-le-Pont	Un type de linéaires identifié, le long desquels la construction de commerces, services et équipements est rendue obligatoire en RDC et pour lesquels est interdit tout changement de destination. Un périmètre de bonne desserte adapté pour tenir compte de la réalité du tissu de centralités.
Fontenay-sous-Bois	Un type de linéaires identifié, le long desquels la construction de commerces, services et équipements est rendue obligatoire en RDC et pour lesquels est interdit tout changement de destination. Un périmètre de bonne desserte adapté qui s'applique à l'ensemble de la zone UZ (secteur de projet) correspondant à la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes. Instauration d'une aire de stationnement mutualisé (R.151-45 du Code de l'urbanisme) dans laquelle est minorée l'obligation de réalisation d'aires de stationnement.
Joinville-le-Pont	Deux types de linéaires identifiés : - Construction de commerces, services, équipements obligatoires en RDC. Changement de destination interdit. - Linéaire restreint : RDC affectés exclusivement aux commerces de détail, artisanat, restauration ou EICSP.
Le Perreux-sur-Marne	Un type de linéaire identifié : - Construction de commerces, services, obligatoire en RDC. Changement de destination interdit.
Maisons-Alfort	Un type de linéaire identifié : - Construction de commerces, services, obligatoire en RDC. Changement de destination interdit. Obligation de créer une devanture commerciale.
Nogent-sur-Marne	Un type de linéaire identifié : - Construction de commerces, services, obligatoire en RDC. Changement de destination interdit. Hauteur minimale des locaux.
Saint Mandé	Un type de linéaire identifié : - Construction de commerces, services, obligatoire en RDC. Changement de destination

VOLET 1 : LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN

1.1 S'affirmer dans la Métropole : conforter les pôles majeurs et valoriser les atouts du territoire

1.2 Penser le fonctionnement métropolitain du territoire en articulation avec les tissus urbains de proximité

1.3 Inscrire le territoire dans les métabolismes métropolitains

	interdit.
St Maur-des-Fossés	Trois types de linéaires identifiés : - Linéaire de préservation du commerce : changement de destination interdit - Linéaire restreint : liste spécifique de commerces autorisés le long de ces linéaires - Linéaire à créer : obligation d'installation de commerces en RDC le long de linéaires spécifiques
St Maurice	Un type de linéaire identifié : - Construction de commerce obligatoire en RDC. Identification d'un équipement commercial ou logistique à protéger : destinations autorisées plus larges (entrepôts, bureaux, commerces, EICSP).
Villiers-sur-Marne	Un type de linéaire identifié : - Construction de commerces obligatoire en RDC.
Vincennes	Deux types de linéaires identifiés : - construction de commerces, services, équipements obligatoires en RDC. Changement de destination interdit. - linéaire restreint : RDC affectés exclusivement au commerce de détail, artisanat ou restauration.

VOLET 2 : LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

2.1 Révéler et mettre en valeur l'ensemble des éléments composant la charpente paysagère du territoire

2.2 S'adapter aux enjeux de chaque entité paysagère

Socle commun règlementaire	Le projet règlementaire affirme la place centrale de la Marne et de ses berges comme composantes de l'identité du territoire. Ainsi, le règlement et le zonage veillent à la cohérence de la protection mise en place en classant toute la Marne, ses berges et ses îles en zone N. Ensemble auquel sont assorties plusieurs protections environnementales cohérentes entre-elles : classement en Espace Boisé Classé (EBC) des îles de la Marne… Les destinations interdites et autorisées assurent la protection de ces environnements sensibles tout en permettant leur ouverture sous conditions pour des usages touristiques et récréatifs. La qualité paysagère du territoire est liée à la présence d'entités structurantes et à la préservation d'équilibres et de perméabilités entre bâti et végétal qu'offrent certains secteurs : franges du Bois de Vincennes, côteaux de la Marne, zones pavillonnaires, espaces verts des grands ensembles… Le projet règlementaire définit le maintien de cet équilibre comme une priorité : les possibilités d'évolution de ces tissus, offertes par le règlement, sont ajustées de sorte à garantir la préservation des cœurs d'îlot verts, des espaces libres nécessaires au bon développement de la végétation, des continuités de parcours… Les règles d'emprise au sol maximales s'étalonnent de 30% à 50% en fonction de la diversité des tissus et des souhaits de mutation ou de préservation associés à chacun d'eux. Les hauteurs s'échelonnent de R+1+C à R+4. Le territoire dispose d'un patrimoine riche, témoin des caractéristiques architecturales spécifiques à l'Île-de-France. Le projet règlementaire veille à identifier et à protéger ce patrimoine dans sa diversité (bâti ponctuel, séquence urbaine…) à travers divers outils règlementaires qui viennent s'adapter à l'élément et à son contexte. Ainsi, plusieurs degrés de protection sont mobilisés selon les communes afin de hiérarchiser les types de protection dans certains secteurs particulièrement riches.
Bry-sur-Marne	Mixité des fonctions très encadrée et faiblement autorisée en secteur pavillonnaire. Possibilité d'implanter des constructions à destination de commerce sous conditions. Règles d'emprise au sol maximale harmonisées à 30% sur l'ensemble de la zone pavillonnaire pour tenir compte des normes PPRI. Instauration de plusieurs types de protections environnementales pour protéger : jardins et boisements, cœurs d'îlot vert, talus ferroviaires. Protection d'arbres remarquables (nouveauté, pas de protection du patrimoine arboré auparavant). Au total une trentaine de bâtis protégés au titre du patrimoine architectural.
Champigny-sur-Marne	Mixité des fonctions encadrée et autorisée sous conditions en secteur pavillonnaire : possibilité d'implanter un local d'entreposage si ce n'est pas la destination exclusive de la construction. Règles d'emprise au sol maximale harmonisées à 40% sur la majorité de la zone pavillonnaire sauf un secteur à 20% maximal d'emprise au sol (sur les côteaux de Champigny). 34 bâtis protégés au titre du patrimoine architectural. 4 ensembles urbains patrimonialisés. 6 cônes de vue protégés.
Charenton-le-Pont	Mixité des fonctions encadrée et autorisée sous conditions en zone UF des franges du Bois de Vincennes, autorisant notamment l'installations de bureaux. Pas de zone pavillonnaire UP mais une zone UF des franges du Bois de Vincennes disposant de règles harmonisées avec notamment 40% d'emprise au sol maximale sur toute la zone et l'instauration d'une marge de recul de 10m des constructions par rapport aux voies et emprises publiques fixée le long de l'Avenue de Gravelle. Plus de 250 éléments de patrimoine bâti et naturel protégés. Une protection en site inscrit de la zone UF.
Fontenay-sous-Bois	Mixité des fonctions très encadrée et faiblement autorisée en secteur pavillonnaire : interdiction des bureaux mais possibilité d'implanter des constructions à destination de commerce sous conditions. Règles d'emprise au sol maximale harmonisées à 40% dans une bande constructible principale sur l'ensemble de la zone pavillonnaire et à 10% dans une bande secondaire. Plus de 300 éléments de patrimoine bâti et naturel protégés. Plus de 60 villas et 17 cônes de vue protégés. Un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

VOLET 2 : LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

2.1 Révéler et mettre en valeur l'ensemble des éléments composant la charpente paysagère du territoire

2.2 S'adapter aux enjeux de chaque entité paysagère

Joinville-le-Pont	Mixité des fonctions rendue possible sous conditions en secteur pavillonnaire : possibilité d'implanter un local d'entreposage si ce n'est pas la destination exclusive de la construction, possibilité d'implanter une construction à destination d'artisanat et/ou de bureaux si elle ne dépasse pas un seuil plafond de superficie et justifie de sa bonne insertion dans le voisinage. Règles d'emprise au sol maximale harmonisées à 50% pour l'ensemble de la zone dans une bande constructible principale de 20m avec l'autorisation dans la bande secondaire uniquement des travaux d'amélioration de 20m² maximum. Instauration de protections environnementales le long des berges de Marne et du canal. Île Fanac en site classé. Protection de plus de 200 éléments de patrimoine bâti et naturel.
Le Perreux-sur-Marne	Mixité des fonctions très encadrée et faiblement autorisée en secteur pavillonnaire. Possibilité d'implanter des constructions à destination de commerce sous conditions. Règles d'emprise au sol maximale harmonisées sur la majorité de la zone pavillonnaire avec 40% (en UP1) dans la bande principale de 15m et 10% dans la bande secondaire ; et 30% (en UP2/UP3) avec 5% dans la bande secondaire. Harmonisation d'une règle interdisant toute construction au-delà d'une bande de 30m. Harmonisation des protections environnementales des îles de la Marne entre Le Perreux-sur-Marne et Nogent-sur-Marne. Protection de plus de 200 éléments de patrimoine bâti et naturel. De nombreux alignements d'arbres protégés.
Maisons-Alfort	Mixité des fonctions rendue possible sous conditions en secteur pavillonnaire : possibilité d'implantation des commerces sauf encadrement plus strict en UP1a : interdiction des commerces. Règles d'emprise au sol maximale adaptées à chaque tissu pavillonnaire de la commune : déclinaisons avec 50% UP2b, 40% UP1-UP2a, 30% UP1a (tissu patrimonial de cité-jardin). Protection très importante du bâti avec plus de 1500 constructions protégées dont 35 ensembles urbains remarquables.
Nogent-sur-Marne	Mixité des fonctions encadrée et faiblement autorisée en secteur pavillonnaire. Possibilité d'implanter des constructions à destination de commerce sous conditions. Règles d'emprise au sol maximale harmonisées en UP/UPc à 40% (secteur de mutation à encadrer) et en UPa / UPb à 30% (secteur des côteaux de la Marne à préserver). Plus de 400 bâtis protégés, 1 zone non aedificandi sur les franges du Bois de Vincennes, 10 cônes de vue protégés.
Saint-Mandé	Mixité des fonctions rendue possible sous conditions en secteur des franges du Bois de Vincennes : possibilité d'implantation de commerces de détail. Pas de zone pavillonnaire UP mais une zone UF des franges du Bois de Vincennes disposant de règles harmonisées avec notamment 30% d'emprise au sol maximale sur toute la zone et l'instauration d'une marge de recul de 10m des constructions par rapport aux voies et emprises publiques fixée le long de la Chaussée de l'Étang. Plus de 110 bâtis protégés. Une protection en site inscrit de la zone UF.
Saint-Maur-des-Fossés	Mixité des fonctions rendue possible sous conditions en secteur pavillonnaire : possibilité d'implantation des commerces. Règles d'emprise au sol maximale harmonisées à 40% sur toute la zone pavillonnaire à l'exception de secteurs UPa à 50%. Plus de 450 bâtis protégés.
Saint-Maurice	Mixité des fonctions encadrée et faiblement autorisée en secteur pavillonnaire. Possibilité d'implanter des constructions à destination de commerce sous conditions. Mixité des fonctions rendue possible sous conditions en secteur des franges du Bois de Vincennes : bureaux autorisés sous condition d'être une activité accessoire et pas dominante par rapport à l'habitation. Zone pavillonnaire UP disposant de règles d'emprise au sol adaptées avec 40% UP1 et 30% UP2. Également zone des franges du Bois de Vincennes UF avec une règle d'emprise au sol harmonisée à 30%. 90 bâtis protégés. 2 sites inscrits.

VOLET 2 : LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

2.1 Révéler et mettre en valeur l'ensemble des éléments composant la charpente paysagère du territoire

2.2 S'adapter aux enjeux de chaque entité paysagère

Villiers-sur-Marne	Mixité des fonctions encadrée et faiblement autorisée en secteur pavillonnaire. Possibilité d'implanter des constructions à destination de commerce et d'artisanat sous conditions de surface. Zone pavillonnaire disposant de règles d'emprise au sol adaptées avec 40% UP (secteur de mutation à encadrer) et 30% UPa (secteur de préservation). Plus de 120 bâtis protégés.
Vincennes	Zone pavillonnaire UP disposant de règles d'emprise au sol adaptées avec 40% UP et 30% UPa. Également zone des franges du Bois de Vincennes UF avec une règle d'emprise au sol harmonisée à 30%. Zone des franges du Bois disposant de règles d'emprise au sol adaptées avec 30% UF et 50% UFa/UFb (tissus de transition avec zone de centralité et zone de grands axes).

VOLET 3 : LES DEFIS ENVIRONNEMENTAUX

3.1 Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux

3.2 Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique

Socle commun règlementaire	Le projet règlementaire répond à l'ambition du PADD de prendre en compte et de répondre aux « défis environnementaux ». Ces derniers se concentrent dans la protection apportée aux réservoirs de biodiversité du domaine public et privé : les grands corridors hydrologiques et boisés, les espaces-relais des trames et les espaces de nature plus résiduels dans leur diversité. Pour traduire ces intentions de protection, différents types de règles sont introduits dans les pièces opposables, offrant des possibilités ou des limitations d'usage adaptées au contexte urbain et à la sensibilité environnementale de ces espaces : - Continuité de classement de la Marne en N et harmonisation des protections environnementales sur les berges et les îles, - Diversification des régimes de protection du patrimoine naturel selon le type d'espaces considérés : boisement, espace paysager, arbres et groupes d'arbres d'intérêt, jardins et cœurs d'îlot, terrains retranchés du Bois de Vincennes, mare etc. - Mise en place de grilles patrimoniales pour le patrimoine arboré et classement de nouveaux éléments. Le projet règlementaire, en compatibilité avec les grandes orientations des documents supra-territoriaux, affirme l'importance de préserver les espaces libres et tout particulièrement les espaces verts de pleine-terre en fixant des règles renforcées dans les projets de construction du territoire. Une règle de préservation de ces surfaces est présente dans toutes les zones du territoire sous la forme d'un pourcentage minimum à préserver. Variables selon les zones, ces taux sont adaptés aux contextes et s'appliquent en complément des autres règles touchant aux espaces libres : bandes de constructibilité, emprise au sol, etc. Le territoire affirme le principe d'une urbanisation maîtrisée des tissus non-bâtis du territoire afin qu'elle ne se fasse pas au détriment des équilibres entre bâti et végétation. Afin de répondre aux défis du changement climatique, le projet dispose de règles sur la performance énergétique et la rénovation thermique des bâtiments et incite à la réalisation de projets innovants.
Bry-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : Le classement d'un arbre remarquable, 60 alignements d'arbres, 5 Espaces Boisés Classés, 9 Espaces paysagers protégés, 39 jardins et cœurs d'îlot, 1 mare protégée. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction : - Ces pourcentages minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent de 15% (UA – centralités) à 30% (autres zones U)
Champigny-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - 42 Espaces paysagers protégés : régime unique de protection environnementale sur la commune : classement des parcs et jardins publics, îles et berges de la Marne, boisements publics et privés, des fonds de jardins privés des tissus d'habitation etc. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit un coefficient de biotope par surface (CBS) auquel est adjoint un pourcentage minimum de préservation d'espaces de pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction. Les règles de CBS et les % minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent de : - CBS : 0,4 avec 30% minimum de pleine terre (UA – centralités) à 0,6 avec 30% minimum de pleine terre (UC habitat collectif et UP pavillonnaire) avec jusqu'à CBS : 0,8 avec 30% minimum pleine terre en UPb (pavillonnaire des côteaux de la Marne). La zone d'activités (UX) déroge à l'application du CBS mais dispose d'une règle de 20% minimum de pleine terre à conserver.
Charenton-le-Pont	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 129 arbres remarquables, 32 groupes d'arbres d'intérêt, 1 Espace Boisé Classé, 16 Espaces paysagers protégés, 39 jardins et cœurs d'îlot. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de

VOLET 3 : LES DEFIS ENVIRONNEMENTAUX

3.1 Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux

3.2 Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique

	construction : - Ces pourcentages minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent de 10% à 20% minimum de pleine terre.
Fontenay-sous-Bois	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 272 arbres d'intérêt, 34 groupes d'arbres d'intérêt, 1 Espace Boisé Classé, 56 Espaces paysagers protégés. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction : - Ces pourcentages minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent de 10% minimum de pleine terre (UX) et 15% (UA et UB) à 50% (UP) et 65% (UF).
Joinville-le-Pont	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 21 arbres remarquables, 10 alignements d'arbres, 17 groupes d'arbres d'intérêt, 7 Espaces Boisés Classés, 21 Espaces paysagers protégés. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit un coefficient de biotope par surface (CBS) auquel est adjoint un pourcentage minimum de préservation d'espaces de pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction. Les règles de CBS et les % minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent de : CBS : 0,15 avec 10% minimum pleine terre (UA) à 0,4 avec 35% minimum pleine terre (UP).
Le Perreux-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 78 arbres d'intérêt, 5 Espaces Boisés Classés, 65 Espaces paysagers protégés. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction : - Ces pourcentages minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent, dans les zones urbaines, de 15% minimum de pleine terre (UA) à 30% (UP).
Maisons-Alfort	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 248 arbres d'intérêt, 1 Espace Boisé Classé, 75 Espaces paysagers protégés. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction : - Ces pourcentages minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent, dans les zones urbaines, de 35% minimum de pleine terre (UA) à 40% (UP2b), 50% (UP1/UP2a) et 60% (UP1a).
Nogent-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 24 arbres d'intérêt, 10 Espaces Boisés Classés, 21 Jardins et Cœurs d'îlot protégés, 14 Espaces paysagers protégés, 1 zone non-aedificandi le long du Bois de Vincennes (Av. de la Belle Gabrielle), 1 zone de limitation d'usage. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) auxquels est associé un coefficient de pondération affecté à l'emprise des réalisations végétales (1m^2 de pleine terre=1m^2 de pleine terre ; 2m^2 d'espaces verts sur dalle 80cm min. de terre végétale et evergreen=1m^2 de pleine terre ; 4m^2 d'espaces verts sur dalle 30cm min. de terre végétale=1m^2 de pleine terre) dans ses projets de construction. Les minimums de pleine terre à préserver s'échelonnent de : 10% (UB et UE), 20% (UA2) à 30% (UP et UF).
Saint Mandé	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 35 arbres d'intérêt, 84 Espaces paysagers protégés, 87 Jardins et cœurs d'îlot. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction : - Ces pourcentages minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent, dans les zones urbaines, de 10% minimum de pleine terre (UA) à 70% d'espaces libres (pas de % de PT) en UF.
Saint-Maur-des-Fossés	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par :

VOLET 3 : LES DEFIS ENVIRONNEMENTAUX

3.1 Protéger et conforter les trames écologiques, révéler et valoriser les corridors environnementaux

3.2 Développer un environnement urbain de qualité, adapter le territoire au changement climatique

	- Le classement de 88 arbres d'intérêt, 1 Espace Boisé Classé, 16 Espaces paysagers protégés, plus de 650 alignements d'arbres protégés. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction : - Ces pourcentages minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent de 10% minimum de pleine terre (UX) à 20% (UA/UB/UE) et 50% (UP).
Saint-Maurice	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 31 alignements d'arbres, 7 Espaces Boisés Classés, 102 Espaces paysagers protégés. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit dans certaines zones un coefficient de biotope par surface (CBS) auquel est adjoint un pourcentage minimum de préservation d'espaces de pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction. Les règles de CBS et les % minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent de : CBS : 0,3 avec 40% minimum pleine terre en UA, pas de CBS mais 30% à 50% de pleine terre minimum en UP1 et UP2.
Villiers-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 12 arbres d'intérêt, 2 Espaces Boisés Classés, 1 Espace paysager protégé, 76 Jardins et cœurs d'îlot, 14 Secteurs parc à préserver. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit des règles de préservation de la pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction : - Ces pourcentages minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent, dans les zones urbaines, de : 15% (UB) à 40-50% (UP). Bois Saint-Martin zoné en N qui fait l'objet d'un Arrête de protection de biotope (APB).
Vincennes	La commune affirme sa réponse aux défis environnementaux et traduit son ambition de protection des trames naturelles par : - Le classement de 74 arbres d'intérêt, 27 alignements d'arbres, 13 Espaces paysagers protégés, 168 Jardins et cœurs d'îlot. Pour protéger les fonctions écosystémiques de ses sols, la commune définit dans certaines zones un coefficient de biotope par surface (CBS) auquel est adjoint un pourcentage minimum de préservation d'espaces de pleine-terre (% minimum du total de la surface de l'unité foncière) dans ses projets de construction. Les règles de CBS et les % minimum de pleine terre à préserver s'échelonnent de : CBS 0,2 avec 5-10% min. de pleine terre (UA/UB), CBS 0,2 avec 25-30% min. de pleine terre (UP).

VOLET 4 : LA QUALITE DE L'OFFRE URBAINE

4.1 Conforter les centralités et anticiper celles à venir

4.2 Optimiser l'offre de logements qualitativement

4.3 Optimiser et équilibrer l'offre en équipements

4.4 Développer les modes actifs et la desserte de proximité au sein des quartiers

Socle commun règlementaire	Le projet règlementaire vise à pérenniser la qualité de l'offre globale en équipements, commerces et services urbains présente sur le territoire comme une dimension essentielle du cadre de vie local. Le projet règlementaire vient conforter l'offre urbaine en instaurant des règles de protection et des outils règlementaires permettant d'assurer la faisabilité concrète des projets portés sur le territoire. Ces outils sont adaptés aux contraintes foncières et opérationnelles, au niveau d'avancement des études et à l'ampleur des projets. Ils témoignent de l'attractivité du territoire et des efforts mis en œuvre pour réguler ses effets, maintenir son identité et conforter ses aménités : maîtrise de la pression foncière pour garantir des équilibres locaux, ouverture et désenclavement de certains secteurs en mutation, préservation du commerce et redynamisation de certaines centralités. Ce volet intègre également les objectifs visant à répondre aux besoins de logements des habitants présents et futurs sur le territoire. Le projet règlementaire décline cet enjeu en mobilisant des outils visant à renforcer la constructibilité sur certains secteurs et la diversité du parc de logements dans les opérations en construction neuve programmées. Là encore, les outils mobilisés sont adaptés au contexte propre à chaque commune et aux intentions d'aménagement des élus. Ce panel d'outils est complété par des documents non-opposables qui visent à inciter et encadrer l'action des opérateurs : ainsi des chartes promoteurs, cahiers de préconisations architecturales, chartes qualité construction (etc.) qui sont annexés au règlement. Afin de prendre en compte l'importance d'un équilibre dans l'offre et l'accessibilité aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sur le territoire, le projet règlementaire définit un zonage spécifique (UE) ainsi que des règles dérogatoires et plus souples pour les constructions de ce type. Ce faisant, il assure également leur intégration paysagère et environnementale.
Bry-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - L'instauration de 18 emplacements réservés. 1 PAPAG. 1 secteur d'OAP, 6 secteurs de mixité sociale. 8 linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, 2 équipements commercial ou logistique à préserver. Le règlement intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol).
Champigny-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - L'instauration de 28 emplacements réservés. 5 secteurs d'OAP, 58 linéaires de préservation de la diversité commerciale. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol). Épannelage de la hauteur règlementée pour les constructions nouvelles en zone UE situées en limite de la zone UP.
Charenton-le-Pont	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - L'instauration de 7 emplacements réservés. 1 secteur d'OAP, 2 secteurs de plan-masse, 1 secteur de hauteur et débord spécifique, 1 secteur de gabarit spécifique, 19 linéaires de préservation de la diversité commerciale. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol). 1 zone UZ d'atterrissage opérationnel d'un projet urbain.
Fontenay-sous-Bois	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - L'instauration de 18 emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, de travaux de voirie et pour la réalisation de programmes de logements de tous types, dont sociaux. 1 secteur de mixité sociale couvrant quasiment l'intégralité de la commune. 7 secteurs d'OAP, 6 secteurs de plan-masse, 14 îlots urbains, 3 PAPAG, 113 linéaires de préservation de la diversité commerciale, 3 secteurs soumis à une obligation de permis de démolir. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration emprise au sol). 1 zone UZ d'atterrissage opérationnel d'un projet urbain.

Joinville-le-Pont	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - L'instauration de 2 emplacements réservés. 1 secteur d'OAP, 2 secteurs de plan-masse, 31 linéaires de préservation de la diversité commerciale. Le règlement intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol). 1 zone UZ (2 secteurs UZ1 et UZ2) d'atterrissage opérationnel d'un projet urbain.
Le Perreux-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - L'instauration de 28 emplacements réservés notamment pour des logements (dont sociaux). 3 secteurs d'OAP, 26 linéaires de préservation de la diversité commerciale. Le règlement intègre des dispositions pour les EICSP (majoration emprise au sol). 1 secteur de mixité sociale couvrant les zones UA (centralités) et UB (grands axes) de la commune.
Maisons-Alfort	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - 10 Secteurs de taille minimale des logements, 18 linéaires de préservation de la diversité commerciale. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration emprise au sol).
Nogent-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - 18 emplacements réservés notamment pour des logements (dont sociaux). 41 linéaires de préservation du commerce. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol).
Saint Mandé	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - 6 emplacements réservés notamment pour des logements (dont sociaux). 35 linéaires de préservation du commerce. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol).
Saint-Maur-des-Fossés	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - 7 secteurs d'OAP, 137 linéaires de préservation du commerce. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol). 1 zone UZ d'atterrissage opérationnel d'un projet urbain.
Saint-Maurice	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - 8 emplacements réservés. 1 secteur d'OAP, 13 linéaires de préservation du commerce. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP (Hôpitaux de Saint-Maurice) et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol).
Villiers-sur-Marne	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - 13 emplacements réservés. 13 secteurs d'OAP, 1 PAPAG, 32 linéaires de préservation du commerce. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration emprise au sol). 1 zone UZ d'atterrissage opérationnel d'un projet urbain. 2 zones AU de réflexion pour des projets d'urbanisation future.
Vincennes	La commune affirme sa réponse aux enjeux d'amélioration de l'offre urbaine (logements, équipements, cheminements) par : - 40 emplacements réservés notamment pour la réalisation de programmes de logements de tous types, dont sociaux, 1 secteur de mixité sociale couvrant quasiment l'intégralité de la commune. Instauration au titre de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, d'un bonus de constructibilité pour les programmes de logements comportant des logements sociaux situés en UA2 : majoration de maximum 50% du volume constructible tel qu'il résulte des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol. 1 PAPAG, 84 linéaires de préservation du commerce. Le règlement comporte une zone UE dédiée aux EICSP et intègre des dérogations pour les EICSP (majoration de l'emprise au sol).