

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.0. NOTICE DE PRÉSENTATION

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



SOMMAIRE

1. Le Plan local d’urbanisme intercommunal	3
Un document évoluant dans l’air du temps de la planification.....	3
2. Les documents qui composent le PLUi.....	3
Un dossier constitué d’une série de pièces obligatoires	3
3. La définition d’un projet de territoire	4
Un projet co-construit et fédérateur entre les 13 communes.....	4
4. Le PADD : cœur du projet de territoire	5
Qu’est-ce que le PADD ?	5
Les grandes orientations du projet de territoire.....	6
5. Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP).....	8
Les OAP sectorielles.....	8
Les OAP thématiques	9
La traduction règlementaire	12
Le plan de zonage.....	12
Le règlement.....	13

1. Le Plan local d'urbanisme intercommunal

Un document évoluant dans l'air du temps de la planification

- 1 En 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite Loi SRU, crée le Plan Local d'urbanisme (PLU), succédant ainsi au Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU vise ainsi à corriger les déséquilibres et les inégalités entre les territoires, mais aussi à améliorer le cadre de vie des habitants.
- 2 En 2010 puis en 2014, les lois Grenelle II et ALUR posent de nouveaux objectifs au PLU, notamment environnementaux. En 2021, la loi Climat et Résilience vient renforcer ces objectifs afin d'intégrer le défi de l'adaptation au changement climatique et viser la zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.
- 3 Le PLU de Paris Est Marne&Bois est intercommunal : il concerne les 13 communes du territoire, on parle alors de PLUi. Ce document-cadre à l'échelle du territoire traduit un projet à la fois politique et réglementaire, définissant un cadre légal à l'horizon d'une quinzaine d'années pour l'ensemble des communes du territoire.
- 4 Le PLUi réglemente la façon dont les propriétaires peuvent aménager leurs terrains et modifier les bâtiments existants. Il s'applique à toutes les opérations de constructions ou de travaux et sert de fondement à l'instruction des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration de travaux, etc.
- 5 Le PLUi doit être compatible avec les documents d'échelle supra-territoriale parmi lesquels : le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Il doit prendre en compte le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France. Ces documents-cadres définissent, chacun dans leur périmètre d'application et pour leur champ de compétences, des politiques stratégiques avec lesquelles les documents de rang inférieur, dont le PLUi, doivent être compatibles.
- 6 Enfin, le PLUi tient compte des autres documents-cadres du territoire de Paris Est Marne&Bois, notamment du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

2. Les documents qui composent le PLUi

Un dossier constitué d'une série de pièces obligatoires

- 1 **Le rapport de présentation (RP)** expose le diagnostic territorial, détermine la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années ainsi que les capacités de densification du tissu existant sur la période d'application du document, il présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, dégage les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et justifie de la déclinaison de ce projet dans les pièces réglementaires (règlement et zonage, voir après), enfin il évalue les incidences environnementales des dispositions du PLUi ;
- 2 **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit le plan de développement stratégique du territoire à un horizon d'une dizaine d'années. Dans le présent PLUi, le PADD est composé de quatre volets thématiques, déclinés en axes

stratégiques et en objectifs. Les grandes lignes du projet sont ensuite déclinées sur certains secteurs au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

- 3 **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont ciblées sur des secteurs à enjeux spécifiques et comprennent, en cohérence avec le PADD, des préconisations d'aménagement portant sur différents volets d'action : l'habitat, la mixité fonctionnelle et sociale du secteur, la qualité environnementale et la prévention des risques naturels et anthropiques, les transports et les déplacements, etc.
- 4 **Le règlement et le plan de zonage** délimitent les zones urbaines, à urbaniser et les zones naturelles. Ces documents fixent des règles d'utilisation du sol et les conditions de réalisation des constructions et des projets d'aménagement sur chacune de ces zones et à l'échelle de chaque parcelle du territoire intercommunal.
- 5 **Les annexes** regroupent les documents techniques tels que les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et réseaux publics, les chartes communales, etc.



Seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers dans un rapport de stricte conformité. Les OAP sont quant à elles opposables aux tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet doit respecter l'esprit des OAP.

3. La définition d'un projet de territoire

Un projet co-construit et fédérateur entre les 13 communes

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une étape cruciale dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Est Marne&Bois. Il est le fruit des réflexions des élus, d'un travail de co-production réalisé avec les services des communes et les Personnes Publiques Associées à la démarche, d'une concertation habitante menée en ligne via une plateforme de recueil des contributions et de visu, lors de balades itinérantes autour du territoire pour échanger sur le PLUi, et enfin lors de réunions publiques. Ce projet fédère les 13 communes de Paris Est Marne&Bois autour d'une vision partagée et cohérente du territoire à l'horizon d'une dizaine à une quinzaine d'années.

Il intègre les exigences législatives et réglementaires qui s'imposent au projet et apporte une réponse au défi de la décentralisation et des lois successives en matière d'aménagement durable. Évoluant dans un contexte institutionnel à la fois riche et instable, il vient asseoir le rôle des Établissements Publics Territoriaux dans la gouvernance métropolitaine et donne une orientation aux politiques menées en matière d'urbanisme et d'aménagement dans un territoire stratégique du Grand Paris. Premier Plan local d'urbanisme intercommunal du Val-de-Marne, il porte des enjeux variés et entend réguler des dynamiques complexes : insertion

dans la métropole, atterrissage de grands projets urbains et de transports, amélioration de l'accès au logement et renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, accueil de nouvelles populations dans un tissu déjà contraint, préservation des qualités du cadre résidentiel, du patrimoine et de la nature, prise en compte du changement climatique, etc.

Pour le territoire de Paris Est Marne&Bois, il s'agit, tout en relevant ces défis, de renouveler les façons de faire de l'aménagement et d'affirmer un positionnement stratégique qui puisse répondre aux besoins des habitants tout en valorisant et en sanctuarisant son cadre de vie.

4. Le PADD : cœur du projet de territoire

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par le territoire de Paris Est Marne&Bois pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supérieure ainsi que les autres documents adoptés par le territoire comme le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Ces grandes orientations ont été présentées et débattues en Conseil de Territoire du 07 décembre 2021, puis au sein de chaque conseil municipal des 13 communes du territoire.

Le rôle du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens. Il traduit le projet de territoire porté par les élus et dessine les lignes de force du projet intercommunal à horizon de dix à quinze ans. Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation. Les pièces règlementaires - orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement - doivent être cohérentes avec les orientations du PADD.

Il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour le territoire,
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels.

Les grandes orientations du projet de territoire

Le document de PADD restitue les orientations générales du projet politique et stratégique du Plan local d'urbanisme intercommunal, débattu lors du Conseil de territoire de Paris Est Marne&Bois, le 7 décembre 2021.

Il se structure en quatre volets principaux :

1. Le positionnement métropolitain
2. Le paysage et le patrimoine
3. Les défis environnementaux
4. La qualité de l'offre urbaine

Chaque volet se compose ensuite d'un ou plusieurs axes, auxquels sont attachés de grandes orientations et, au sein de ces dernières, des objectifs plus détaillés.

VOLET 1 : LE POSITIONNEMENT MÉTROPOLITAIN

Ce volet part du constat que le territoire doit mieux maîtriser son inscription dans les dynamiques métropolitaines du Grand Paris. Le mouvement d'accélération de la production de logements qu'il a connu dans les années 2015 à 2020 a produit des effets non souhaitables sur les tissus urbains que le territoire désire mieux maîtriser à l'avenir, tels que : densification forte des secteurs pavillonnaires, grignotage des espaces verts privés, augmentation de l'emprise au sol dans des secteurs d'urbanisation contraints, saturation de la voirie et des réseaux existants...

Sur la base de ce constat, ce volet affirme le souhait du territoire de ne pas subir le mouvement de métropolisation, mais d'en maîtriser au mieux les effets et de l'orienter vers des secteurs géographiques et des types de productions urbaines désirées, c'est-à-dire ne risquant pas de compromettre la qualité du cadre de vie et du patrimoine local, à la fois bâti et naturel, fortement prisée par les habitants.

Alors que certains des quartiers de gare du Grand Paris sortent de terre et que d'autres se réaménagent, le document de PLUi doit permettre d'anticiper les effets urbains des projets à l'œuvre sur le territoire. L'offre en logements et en bureaux doit préférentiellement se bâtir autour des gares du Grand Paris.

Pour résumer l'esprit de ce premier volet, 3 principes sont avancés :

1. Le confortement des centralités urbaines du territoire et l'insertion dans leur environnement des futures polarités développées dans le cadre des projets ;
2. Le réaménagement des axes structurants, lieux d'accueil privilégiés de nouvelles constructions, et la gestion des transitions entre ces tissus de développement urbain et ceux de calme, de préservation du cadre de vie ;
3. L'amélioration des déplacements entre les communes du territoire et le développement des relations d'interface avec les territoires voisins.

VOLET 2 : LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La mise en valeur du patrimoine et du paysage est un fil rouge du projet de territoire. Ce point clé fédère les treize communes autour d'enjeux communs en matière de protection des secteurs pavillonnaires à forte valeur patrimoniale, de protection des styles architecturaux

vernaculaires (quartiers de villas des franges du Bois de Vincennes, maisons en meulière...) et de sanctuarisation des points de vue paysagers et de l'esprit des grandes entités paysagères identifiées dans le diagnostic et qui fondent l'identité de Paris Est Marne&Bois.

Les temps de travail et d'échange qui ont scandé l'élaboration du document ont pointé la relative hétérogénéité de la réglementation sur le paysage dans les documents communaux et souligné le besoin d'une réflexion à l'échelle intercommunale sur le grand paysage (berges de Marne, franges du Bois de Vincennes, etc.).

Sur la base de ce constat, le volet paysager et patrimonial du PLUi a offert un fil rouge permettant de valoriser ces éléments et de leur trouver une traduction au travers des pièces réglementaires (articles L.151-19 et L.151-23).

Finalement, ce volet traduit la volonté du PLUi de conditionner la réalisation des nouvelles constructions ou extensions au respect du contexte paysager dans lequel elles s'insèrent.

VOLET 3 : LES DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

Ce volet regroupe les enjeux relatifs à la trame verte et bleue, à la prise en compte des risques et à l'adaptation au changement climatique, c'est-à-dire à la fois les objectifs de remise en bon état des corridors écologiques et hydrographiques, la sanctuarisation des cœurs d'îlots verts en milieu urbain, l'intégration de dispositions pour adapter la ville aux effets du changement climatique : îlot de chaleur urbain, perte de biodiversité, etc.

Face à ces défis, le volet ouvre la voie à une série d'actions ambitieuses et transversales permettant d'ancrer les pratiques d'urbanisme et d'aménagement dans la transition écologique et énergétique, par exemple en dimensionnant des règles suffisamment prescriptives concernant les espaces verts de pleine terre et la diversité végétale en ville.

VOLET 4 : LA QUALITÉ DE L'OFFRE URBAINE

Ce dernier volet permet de penser la qualité de l'ensemble des éléments constitutifs de « l'offre urbaine » dans un territoire résidentiel comme celui de Paris Est Marne&Bois : services à la personne, offre commerciale, maillage en équipements structurants comme de proximité, qualité et confort global des logements ou des espaces publics, desserte en transports et accessibilité des bassins de vie ou d'emploi en mobilités actives, etc.

Dans un contexte métropolitain en croissance, dont le caractère résidentiel a vocation à se maintenir tout en accueillant de nouvelles populations, ces éléments s'avèrent essentiels pour maintenir un territoire désirable et une qualité de vie prisée à destination de tous.

Ce volet évoque donc l'enjeu d'un territoire accessible, qui continue de développer son parc résidentiel et de proposer des logements abordables. L'enjeu de l'évolution des modes de consommation en ville et des pratiques commerciales (livraison, drive piéton...) est traité, comme l'enjeu de la mobilité avec le défi d'aménager et de faciliter les déplacements doux.

5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

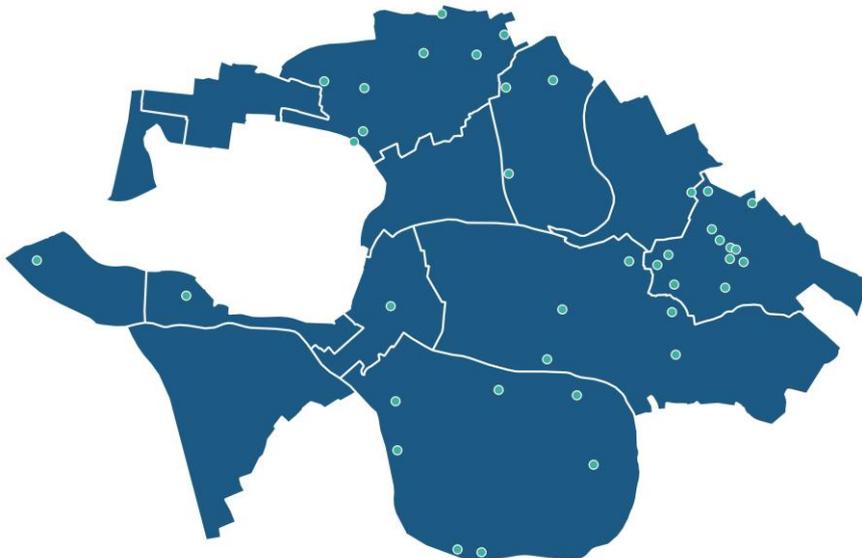
Les OAP sectorielles

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles s'attachent, dans le respect des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à préciser les partis pris d'aménagement programmés dans les différents secteurs concernés.

L'OAP est assortie d'un schéma de principe. Ce dernier ne pouvant graphiquement résumer l'ensemble des intentions d'aménagement du secteur, il est précisé par des orientations écrites et des exemples concrets. Ces derniers sont inclus dans un « guide transversal des OAP sectorielles » qui permet de bien expliciter les principes de légende et les partis pris d'aménagement sous-jacents et transversaux à chacun des secteurs d'OAP.

Quatre grandes orientations sont suivies :

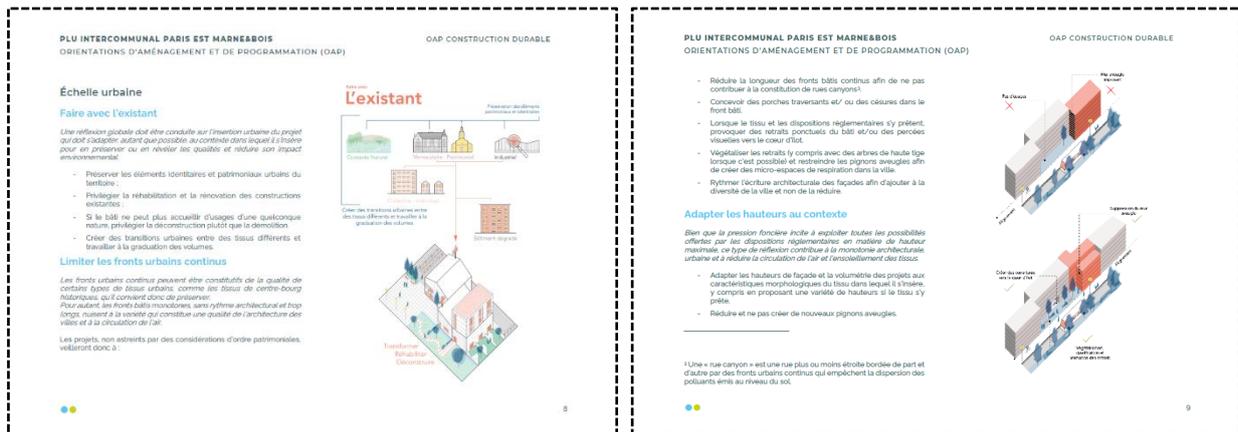
- L'insertion architecturale et urbaine des constructions : intégrer les projets à l'espace urbain existant et harmoniser les formes urbaines et architecturales
- La mixité fonctionnelle et sociale : définir une programmation urbaine et architecturale adaptée aux enjeux du secteur et aux souhaits du projet urbain
- La qualité environnementale et paysagère : respecter la biodiversité, les équilibres en place à grande et petite échelle et développer les trames naturelles en ville
- L'intégration des risques et des nuisances : anticiper et minimiser les contraintes liées au site et/ou du projet urbain, et prévoir des principes architecturaux durables.
- L'accessibilité et la desserte : permettre un accès aisé et diversifié au secteur et le raccorder avec le maillage existant des secteurs adjacents, améliorer les circulations.



Communes concernées par une ou plusieurs OAP sectorielles

- À quelles exigences le projet doit-il être en mesure de répondre, tout particulièrement en matière de qualité environnementale et architecturale des constructions ?
- Quel est le niveau d'attente qu'un projet de logement doit satisfaire en termes de qualité d'habiter et de confort d'usage pour ses futurs habitants et usagers ?

S'ensuit une série de préconisations « durables » applicables à différents types de projets de construction ou d'aménagement ou de réaménagement urbain. Des schémas illustrent les préconisations avancées au sein de l'OAP (plans de coupe, évolution des fronts bâtis, principes d'implantation sur la parcelle, etc.).



Extraits de l'OAP thématique « Construction durable »

3. OAP TRAMES ÉCOLOGIQUES, RISQUES ET MODES DOUX

L'OAP « Trames écologiques, risques et modes doux » est structurée autour de trois thématiques, (1) les trames naturelles, (2) la gestion des risques et (3) les déplacements doux, elle énonce plusieurs préconisations avec lesquelles les projets de construction et d'aménagement du territoire doivent être compatibles.

Aux trois composantes de l'OAP « Trames écologiques, risques et modes doux » sont associés des objectifs. Ces derniers sont eux-mêmes déclinés en préconisations d'aménagement qui constituent une aide au raisonnement dans la conception de tout projet.

À travers ces préconisations d'aménagement, il s'agit d'inciter au respect d'un socle de principes d'aménagement et de construction communs à toutes les villes autour de la préservation des trames et des milieux naturels et d'une meilleure prise en compte des enjeux liés aux risques comme aux modes doux dans les projets. Quelques questions préalables à tout projet synthétisent ces objectifs :

- Comment le projet permet-il de minimiser ses impacts sur l'environnement et maximise-t-il, par ses caractéristiques ou ses aménagements, la restauration des trames naturelles, la prévention des risques et l'amélioration des modes doux ?
- Si le projet est situé dans un secteur de coupure et/ou de restauration prioritaire des trames naturelles et/ou de déplacements, par quels moyens répond-il à cet enjeu ?

1) Trames écologiques, biodiversité et nature en ville

a) Concevoir des projets d'aménagement qui minimisent leurs impacts sur l'environnement

Préconisations d'aménagement

- Réaliser de manière proportionnelle au projet envisagé, un état initial du site de projet et de son contexte urbain et naturel, soit :
 - Vérifier la présence d'eau en surface et dans le sol.
 - Repérer les arbres et la végétation sur le terrain.
 - Évaluer les procédures réglementaires applicables selon les cas (coupes d'arbres, zones humides, espèces protégées...).
- Synthétiser l'état écologique du terrain : faible ou fort intérêt, rôle limité ou important en termes de connexions écologiques.
- En fonction des informations collectées, la conception et la réalisation des projets, quand ils ne relèvent pas d'une étude d'impact, doivent minimiser au mieux leurs impacts sur l'environnement via la démarche éviter/réduire/compenser.

b) Prévenir la fragmentation écologique du territoire, à petite et grande échelle

Préconisations d'aménagement

Le milieu urbain dense du territoire ne permet pas d'avoir des zones de contact franches entre ambiances écologiques, fonction notamment de la présence de bâti et de voiries. Il est cependant possible de participer à la connexion par des aménagements :

- En développant des accès à l'ensemble des réservoirs de biodiversité et identifié en ZNIEFF de type II sous forme de connexions douces avec les cheminements piétons...

OAP THÉMATIQUE TRAMES ÉCOLOGIQUES ET RISQUES

- En améliorant l'intégration des infrastructures de transport terrestre (route, chemin piéton), par un accompagnement végétal latéral et une organisation des traversées favorable à la biodiversité (traversée de la rue Mareschal du Lucier; depuis le bois de Vincennes vers la Marne).
- En travaillant sur la perméabilité des limites de parcelles pour la petite faune (typologie de clôtures et de haies).
- En favorisant les connexions écologiques verticales : il faut penser les connexions en trois dimensions, les arbres de hautes tiges, les toitures végétalisées, sont des connexions verticales qui permettent de franchir certains obstacles comme les routes.

c) Préserver le maillage des parcs, des jardins privés et collectifs comme des alignements d'arbres

Préconisations d'aménagement

La nature est une composante intégrante de la ville et du confort des usagers. L'objectif est de préserver et de renforcer la végétalisation. En ville, elle peut prendre des formes variées :

- Maïs, alignements, bosquets, arbres isolés, parcs, squares, jardins partagés, collectifs, privés, massifs plantés, tapis engazonnés, haies, clôtures, façades et toitures végétalisées.

Ces éléments de végétation sont d'ores-et-déjà définis, présents et protégés dans les pièces réglementaires, de la façon suivante :

- Les espaces de pleine terre** : Ce sont potentiellement les espaces les plus intéressants écologiquement car ils permettent l'expression de toutes les interactions entre atmosphère, eau, végétal, animal et sol. Ces espaces de pleine terre sont favorisés avec une distinction selon les zones réglementaires.

Extraits de l'OAP thématique « Trames écologiques, risques et modes doux »

4. OAP MARNE & COTEAUX

Éléments fondamentaux dans l'expression de la charpente paysagère du territoire, la Marne et les coteaux qui la bordent sont l'expression d'une géographie partagée par la plupart des communes de Paris Est Marne&Bois. Ces marqueurs forts permettent, au côté des différents types de tissus urbains qui se côtoient localement, l'expression d'ambiances paysagères contrastées, se distinguant entre six entités paysagères rappelées dans le PADD.

L'OAP vise un travail spécifique sur cette armature paysagère où relief et eau sont envisagés comme un tout : la vallée étant un contre-relief aux coteaux et inversement. Les logiques de perception et les ambiances associées sont liées à ce support géographique : position dominée par le paysage depuis la Marne, position dominant la vallée de la Marne depuis les coteaux. L'OAP doit pouvoir fédérer ces deux éléments géographiques dans l'expression d'un cadre paysager global à l'échelle du territoire, sous la forme d'une réciprocité.

Pour travailler cette armature et valoriser ce cadre paysager, l'OAP distingue trois « épaisseurs » de projet : (1) les berges de la Marne, (2) l'aire d'influence paysagère de la Marne et (3) le territoire au global. Sur la base de ces échelles, l'OAP développe une série de préconisations d'aménagement, mises en cartes et illustrées tout au long du document.

POURUIVRE LA MISE EN VALEUR DES BERGES DE LA MARNE

PLU INTERCOMMUNALE PARIS EST MARNE&BOIS
OAP MARNE & COTEAUX
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Donner une épaisseur paysagère à la vallée de la Marne

Orientation 5 : Gérer les transitions urbaines et paysagères vers la Marne

La vallée de la Marne ne se limite pas seulement à son lit, mais elle fait l'objet d'une géographie qui est aujourd'hui difficilement appréhendable du fait de l'urbanisation. Seules quelques parcelles vitales existent depuis le tissu urbain, sans pour autant qualifier une transition urbaine et paysagère Marne / ville. Il s'agit donc de :

- Aménager des vues sur la vallée de la Marne depuis les villes et les coteaux
- Préserver les effets de perspectives depuis la ville vers la Marne permises par les rues transversales à la Marne
- Donner une progressivité de l'appréciation de la Marne dans le tissu urbain
- Tirer les qualités d'espace public de la Marne (végétation, traitement des espaces publics) vers les villes
- Développer un langage dédié aux espaces public à la transition Marne / ville (palette végétale, palette minérale)
- Rendre lisible la mémoire des crues par une mise en scène dédiée

Enfin, des espaces publics stratégiques sont définis au sein de la carte ci-après. Il s'agit essentiellement de carrefours importants avec des ponts ou à l'écume des entrées de ville (pont de Eury, pont de Champligny, pont de la RD330 entre St-Maur-des-Fossés et Créteil, square des Ruyon, pont de Créteil, pont entre Maisons-Alfort et Saint-Maurice). Il s'agit de :

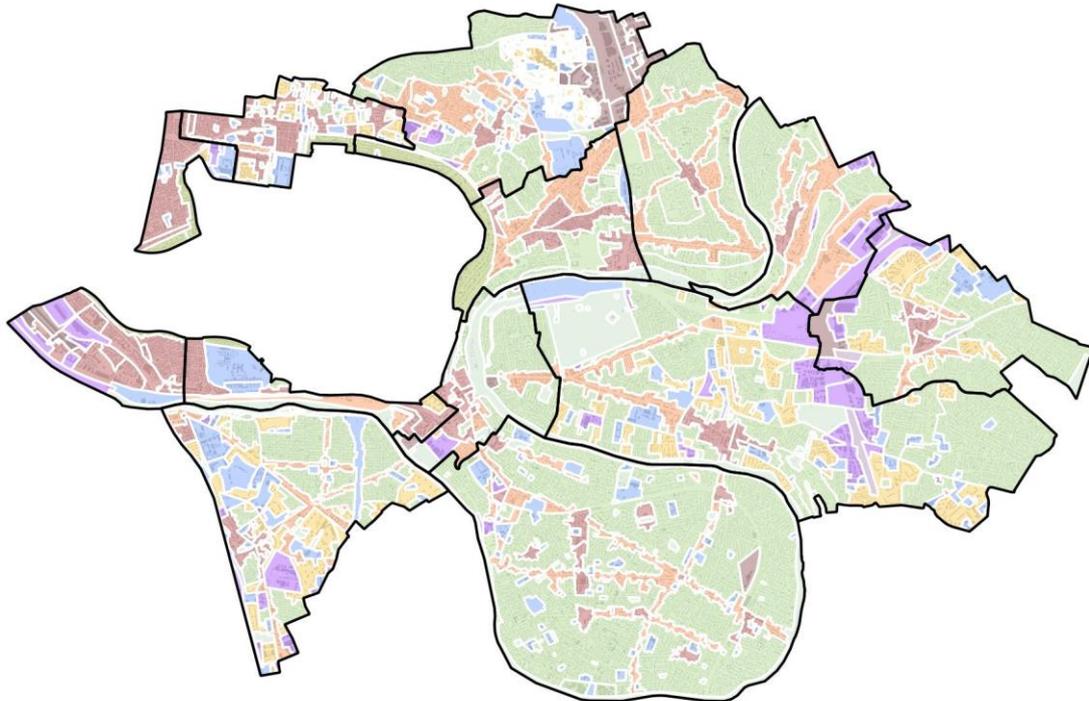
- Apaiser les flux de circulation
- Contribuer à une meilleure découverte de la Marne
- Gérer les conflits d'usages entre piétons / cycles / voitures
- Développer un traitement spécifique et unifié entre les rives

Extraits de l'OAP thématique « Marne & coteaux »

La traduction réglementaire

Le plan de zonage

Plan de zonage à l'échelle
des 13 communes



Légende du zonage intercommunal

■ UA - Zone de centralité urbaine	■ UF - Zone des franges du Bois de Vincennes	■ N - Zone naturelle
■ UB - Zone urbaine mixte intermédiaire	■ UP - Zone pavillonnaire	■ 1AU - Zone à urbaniser
■ UC - Zone d'habitat collectif	■ UX - Zone d'activités économiques	
■ UE - Zone d'équipements publics	■ UZ - Zone de projet urbain	

Le zonage est le document graphique opposable du Plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Est Marne&Bois. Segmenté en dix zones différentes, qui recouvrent chacune plusieurs secteurs, il permet de différencier la réglementation applicable en fonction du mode d'occupation des sols et du type de vocation des différents espaces.

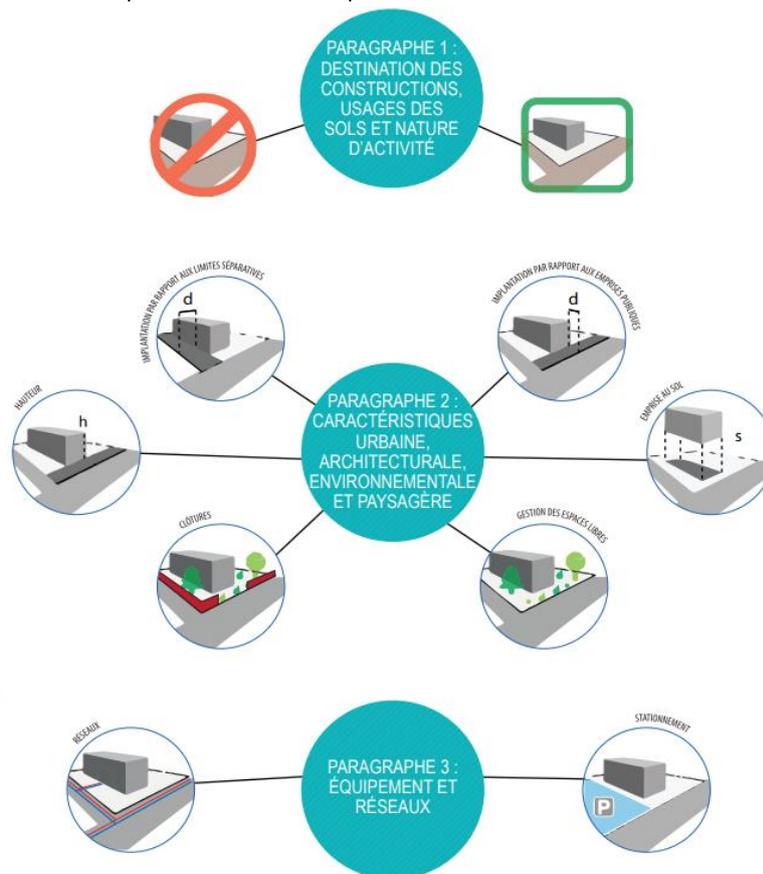
C'est le plan de référence pour tout pétitionnaire et porteur de projet souhaitant déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur son terrain : il doit préalablement consulter la zone à laquelle son terrain est affecté, puis le secteur spécifique au sein de la zone, enfin les règles d'urbanisme qui sont liées au secteur concerné. Ces règles sont inscrites dans le « règlement de la zone », il faut alors consulter le document écrit correspondant à sa zone.

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Est Marne&Bois est ainsi divisé en 8 zones urbaines (U), 1 zone à urbaniser (AU) et 1 zone naturelle (N).

Le règlement

Le règlement contient l'ensemble des dispositions écrites opposables, c'est-à-dire qu'il s'impose à toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, de démolir, déclaration de travaux, etc.) selon un rapport de conformité qui impose au projet un strict respect des règles. C'est une obligation plus forte que le rapport de compatibilité qui impose au projet un principe de non-contradiction notamment avec les orientations des OAP.

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser (AU) les secteurs destinés à être ouverts à une urbanisation future, dans le cadre d'un projet. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière (N), les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Le règlement écrit et les documents graphiques qui l'accompagnent ont la même portée juridique (rapport de conformité) et sont indissociables. Ils se lisent de façon complémentaire. Les OAP relèvent d'une autre portée juridique (rapport de compatibilité). Elles apportent un éclairage et des préconisations complémentaires pour les projets. Prises globalement, ces pièces constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires à consulter.