

Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune de Gretz-Armainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°2



PIECE N°1  
NOTICE DE PRÉSENTATION  
DE LA MODIFICATION N°2



Révision du PLU approuvée le 02 décembre 2015

Modification n°2 approuvée le :

**IngESPACES**

*Ensemble, participons à l'aménagement du territoire*



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [contact@ingespaces.fr](mailto:contact@ingespaces.fr)



**SOMMAIRE**

<b>I. OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>4</b>
<b>II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES</b>	<b>5</b>
1. Dispositions générales (DG)	5
2. Modifications apportées aux articles 1 et 2	6
3. Modifications de l'article 3 - VOIES ET ACCES	7
4. Modifications de l'article 4 – RESEAUX	10
5. Modifications de l'article 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES	10
6. Modifications de l'article 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	11
7. Modifications de l'article 9 – EMPRISE AU SOL	11
8. Modifications de l'article 10 – HAUTEUR	12
9. Modifications de l'article 11 – ASPECT EXTERIEUR	12
10. Modifications de l'article 12 - STATIONNEMENT	13
11. Modifications de l'article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	14
12. Modifications des annexes	14
<b>III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</b>	<b>14</b>

## I. OBJET DE LA MODIFICATION

Par délibération en date du 2 décembre 2015, le Conseil Municipal de Gretz-Armainvilliers a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Une première modification du PLU a ensuite été réalisée en 2019, puis une mise en comptabilité par arrêté préfectoral du 16 octobre 2020, avec le projet EOLE relatif au prolongement de la ligne RER E vers l'Ouest. Cette procédure de mise en compatibilité a créé les sous-zones UBf et NFe afin de permettre l'évolution et la réalisation du projet d'intérêt général ferroviaire porté par la SNCF.

Depuis, il est apparu que les documents du PLU devaient être modifiés sur différents points listés ci-après. Afin de prendre en compte ces points, la Municipalité a donc décidé de lancer par délibération une procédure de modification du PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette modification porte sur le règlement des zones UA, UB, UC, UE et A.

Depuis l'approbation du PLU puis de la première modification, la commune a eu l'occasion de lister un certain nombre d'éléments posant problème à l'instruction. Il s'agit notamment de la nécessité générale de le clarifier et de supprimer les dispositions difficilement applicables lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

A noter, ces modifications ne concernent que le règlement du PLU et ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD. En revanche, la modification a pour conséquence de modifier les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone, notamment dans les zones UA et UB, et c'est pourquoi la présente modification est soumise à enquête publique.

Ces modifications entrent donc dans le cadre d'une modification conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

**Pour rappel : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gretz-Armainvilliers, approuvé en 2015, est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en 2013. La présente notice n'a donc pas vocation à démontrer la compatibilité du PLU avec le SDRIF puisque la modification ne remet pas en cause les grandes orientations du PLU en vigueur.**

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent document),
- le règlement modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

## II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

Des modifications ont été apportées au règlement afin de clarifier certaines dispositions difficiles à interpréter tant pour les usagers que pour les instructeurs.

Ainsi, certaines rédactions ont été modifiées sans changer le contenu de la règle et des dispositions ont été déplacées vers un article plus adapté afin de faciliter leur accès et leur compréhension.

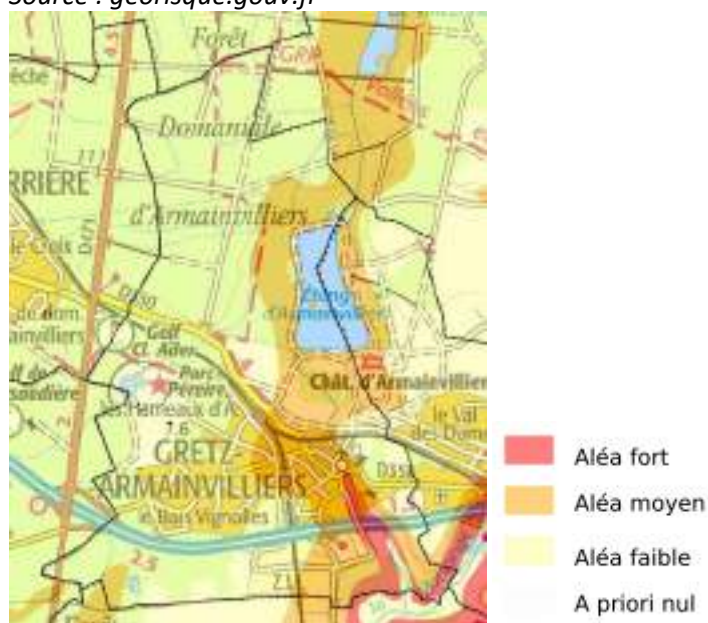
### 1. Dispositions générales (DG)

Les principales modifications sont les suivantes :

- **Modalités d'application** : afin de les clarifier auprès des instructeurs et des pétitionnaires, la modification suivante a été apportée : « Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés **sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.** ~~même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.~~ Il s'agit par exemple de permettre une extension à l'arrière ou à l'avant d'une construction édifiée avant le PLU et qui ne respecte pas les règles d'implantation, en encore d'autoriser l'aménagement de combles d'une construction qui dépasse la hauteur autorisée... Cela permet une application souple du règlement et donc une densification raisonnée en permettant la création de surface de plancher supplémentaire pour les constructions existantes.
- **Précisions sur les risques concernant la commune.** La commune souhaite informer des risques de retrait-gonflement des sols argileux impactant fortement la commune comme le montre la carte suivante. Ainsi, ont été ajoutées les dernières dispositions du code de la construction et de l'arrêté du 22 juillet 2020 en matière d'études géotechniques à mener.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Source : [georisque.gouv.fr](http://georisque.gouv.fr)



## 2. Modifications apportées aux articles 1 et 2

En zone UA, la Municipalité a souhaité assouplir l'interdiction de changement de destination des commerces, qui, à l'application, s'est avérée trop contraignante.

Ainsi, le changement de destination des commerces est désormais autorisé **uniquement pour la création de bureaux, d'artisanat ou de services publics.**

En effet, l'objectif est surtout d'interdire la transformation de commerces en logements, pour maintenir des commerces, services ou activités utiles à la population.

De plus, dans le même état d'esprit les règles prises en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme ont été modifiées ainsi (ajouts en gras italique) :

- Dans l'ensemble de la zone UA, la démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une construction comprenant des commerces, **des bureaux de l'artisanat ou des services publics** avec une surface de plancher dédiée à ces destinations ~~de commerce~~ au moins égale à celle **des commerces préexistants.**
- Dans le périmètre indiqué sur le document graphique, le long de la rue de paris, entre la rue Georges Wodli et la rue Gambetta, dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le rez-de-chaussée face à la voie doit être destiné au commerce, **aux bureaux, à l'artisanat ou aux services publics** pour au moins ~~100~~**50 m<sup>2</sup>.**

Les installations classées soumises à déclaration si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée **commerciale ou artisanale.**

Ces modifications vont dans le sens de favoriser la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg, sans toutefois être trop contraignants pour ne pas ralentir le processus de renouvellement urbain et de rénovation du bâti ancien.

**En zone agricole**, l'article 1 a été modifié ainsi : « ~~les ouvrages techniques~~ **constructions nécessaires** ~~au fonctionnement des~~ aux services publics ~~et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment)~~ sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui peut en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. »

La rédaction a été clarifiée, les constructions nécessaires aux services publics sont ainsi admises sous condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, conformément au code de l'urbanisme.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. ~~Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.~~

Cette disposition s'applique désormais aux services publics afin de limiter au maximum les risques d'inondation.

A la demande du département, il est précisé dans les zones UE, A et N que les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

### 3. Modifications de l'article 3 - VOIES ET ACCES

Dans les zones UA et UB, la Municipalité a souhaité revoir les règles de largeur des différents types de voies selon le nombre de logements desservis, afin de permettre un fonctionnement urbain optimal et afin de permettre une bonne défense incendie pour les futures constructions. Dans le même ordre d'idée, le terme de voie est remplacé par celui de chaussée, c'est-à-dire la partie de la voie utilisée par les automobiles, pour plus de clarté. En outre, dans la zone UA où des opérations importantes sont réalisées (logements collectifs), le cas de la desserte de plus de 50 logements a été ajouté.

#### Ancienne rédaction (en zone UA)

« La largeur minimale des accès directs est fixée à 3,5 m. »

Nombre de logements desservis	1 logement	Entre 2 et 4 logements	Supérieur à 4 logements
Largeur des voies	3,50 mètres	5 mètres	8 mètres

#### Nouvelle rédaction (zone UA)

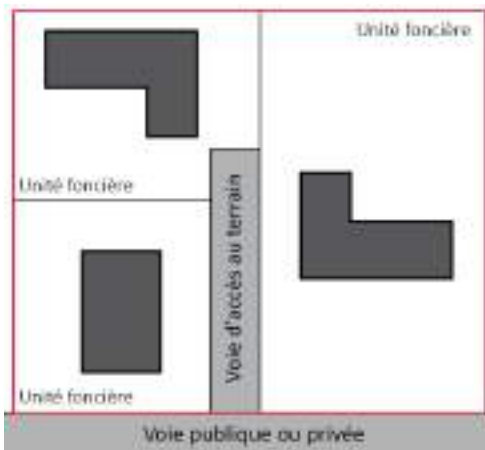
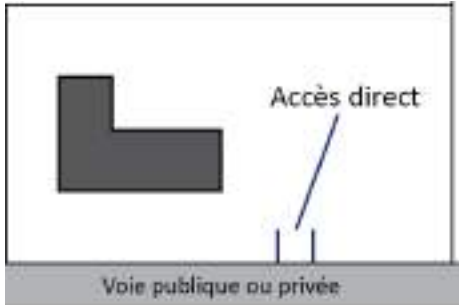
Pour permettre une défense incendie optimale, toute construction devra être desservie par une **voie chaussée** répondant aux normes de largeur définies dans le tableau ci-dessous :

Type de voie / Nombre de logements desservis	1 logement	Entre 2 et 4 logements	Entre 4 et 50 logements	Plus de 50 logements
Voie publique (largeur de chaussée)	3,5 mètres	5 mètres	5 mètres	7 mètres
Voie de circulation interne (largeur de chaussée)	3,50 mètres	3,5 mètres	5 mètres	7 mètres
Voie d'accès au terrain (largeur de chaussée)	3,50 mètres	5 mètres	5 mètres	7 mètres

Pour rappel, la définition des voies et accès est indiquée dans le lexique en fin de règlement :

- **ACCES DIRECT**

L'accès direct est la partie de terrain située en limite d'une voie et ne desservant qu'une seule unité foncière.

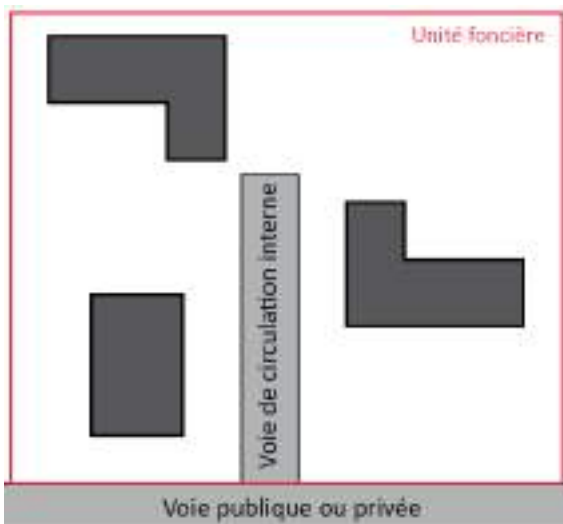


- **VOIE D'ACCÈS AU TERRAIN**

Constitue une voie d'accès au terrain pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules.

- **VOIE DE CIRCULATION INTERNE**

La voie de circulation interne est un accès ne desservant qu'une unité foncière et possédant les caractéristiques d'une voie (cf. schéma ci-dessous).





**Ancienne rédaction (en zone UB)**

Pour permettre une défense incendie optimale, toute construction devra être desservie par une voie répondant aux normes de largeur définies dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de logements desservis	1 logement	Entre 2 et 4 logements	Supérieur à 4 logements
	Longueur des voies			
Largeur des voies	≤ 25 m	3,50 mètres	5 mètres	5 mètres
	> 25 m	3,50 mètres	5 mètres	8 mètres

**Nouvelle rédaction (en zone UB)**

Pour permettre une défense incendie optimale, toute construction devra être desservie par une **voie *chaussée en surface*** répondant aux normes de largeur définies dans le tableau ci-dessous :

Type de voie / Nombre de logements desservis	1 logement	Entre 2 et 4 logements	Plus de 4 logements
Voie publique (largeur de chaussée)	3,5 mètres	5 mètres	5 mètres
Voie de circulation interne (largeur de chaussée)	3,50 mètres	3,5 mètres	5 mètres
Voie d'accès au terrain (largeur de chaussée)	3,50 mètres	5 mètres	5 mètres

Modifications communes aux zones UA et UB concernant l'article 3 :

« Les voies nouvelles, publiques ou privées, **d'accès au terrain et de circulation interne** ~~les voies de circulation internes et les voies d'accès au terrain~~ desservant 2 logements ou plus doivent comprendre a minima ~~un~~ **deux** cheminements piétonniers d'une largeur minimale de 1,40 mètre **desservant chaque logement et accessible aux PMR**.

**Les voies nouvelles, publiques ou privées, d'accès au terrain et de circulation interne desservant plus de 50 logements devront être pourvues de places de stationnement longitudinales le long de la voie.**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (voir schémas du SDIS en annexe du présent règlement).

~~En outre, des places de stationnement longitudinales seront aménagées au droit des voies en impasse et de leurs aires de retournement afin qu'aucun véhicule ne stationne sur l'emprise réservée à la circulation.~~

**En outre, sur les voies d'accès aux terrains en impasse et leurs aires de retournement, des places de stationnement seront aménagées de manière à ce qu'aucun véhicule ne stationne sur l'emprise réservée à la circulation.**

Il n'est autorisé qu'un accès véhicule unique par unité foncière. Toutefois, en cas de présence sur une même propriété d'habitations, de commerces ou d'activités ~~fonctionnant distinctement~~, et si la limitation à un seul accès véhicule n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il peut être prévu un accès supplémentaire par **unité différente** ladite unité, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

~~A l'inverse, le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. »~~

***Pour des raisons de sécurité, un retrait des portails d'accès pourra être imposé.***

Là encore, l'ensemble de ces nouvelles dispositions a pour objet un meilleur fonctionnement urbain et une circulation en toute sécurité de l'ensemble des usagers.

A la demande du département, il est précisé l'obligation de recueillir l'avis du Département au droit des RD.

#### **4. Modifications de l'article 4 – RESEAUX**

Extrait de l'article : « Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. ***Il est également rappelé qu'il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.*** »

Cette précision est ajoutée afin de limiter les rejets en station, conformément aux dispositions du SDAGE Seine Normandie et du SAGE de l'Yerres.

A la demande du département, il est précisé l'interdiction de rejet dans les réseaux départementaux.

#### **5. Modifications de l'article 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Extrait de l'article : « Dans le reste de la zone, les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 4 et 40 mètres (en UA) ou 6 et 25 mètres (en UB) de l'alignement de la voie publique ou emprise publique ~~ou de l'emprise des voies privées~~ existante ou à créer. »

Le PLU de Gretz Armainvilliers vise à permettre une densification raisonnée du tissu, en privilégiant la réalisation de logements collectifs en front des rues du centre-bourg. En parallèle, l'objectif est de limiter la densification anarchique du tissu en interdisant les « drapeaux ». Ce mode de densification est source de problèmes en termes de fonctionnement urbain (sécurité routière, stationnement) et il réduit les espaces de nature en ville (cœurs d'ilots) qui permettent de limiter les phénomènes d'ilots de chaleur et de favoriser la biodiversité.

La Municipalité souhaite en effet mieux maîtriser la densification qui s'est révélée très importante ces dernières années. Pour rappel, entre l'approbation du SDRIF en 2013 et 2019, 319 logements ont été autorisés sur la commune soit une augmentation de 9,1 % de la densité d'habitat sur 6 ans. Ainsi, la commune de Gretz-Armainvilliers atteignait déjà en 2019 plus de 60 % de son objectif fixé par ce document à l'horizon 2030. Il reste 9 ans à la commune pour atteindre l'objectif de 15 % assigné par le SDRIF.

En outre, la précision suivante est apportée pour assouplir les règles à destination des constructions situées à l'angle de plusieurs voies :

***« Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies d'accès, l'implantation des constructions***

***s'apprécie à partir de la voie permettant l'accès des véhicules à l'unité foncière. La distance par rapport aux autres voies d'accès devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction principale. »***

Suite à l'enquête publique, les annexes maçonnées peuvent désormais être implantées au-delà de la bande de 25 m, sous réserve de présenter une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## **6. Modifications de l'article 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La notion de « parcelle », trop peu précise est remplacée par celle d'unité foncière, définie au lexique.

En zone UA, une précision est apportée pour définir une règle par rapport aux limites de fond. En effet, aucune règle n'était définie au PLU approuvé ce qui apportait une ambiguïté dans l'application.

« En cas de retrait par rapport aux limites latérales ***ou de fond ne correspondant pas à une limite de zone***, l'implantation des constructions doit respecter :

- un retrait d'une distance minimale de 4 m.
- un retrait d'une distance minimale de 8 m, face à une baie. »

De même, en zone UB, des précisions sont apportées pour clarifier l'application de la règle :

« Chaque construction ***ou ensemble de constructions contiguës*** peuvent s'implanter sur au plus l'une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions ou parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimal de :

- 8 m des limites séparatives face à une baie (cas 1),
- 3 m des limites séparatives ***en cas d'absence de baie*** (cas 2). »

« Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait minimum de ~~1 m~~ ***3 m*** des limites latérales ~~ou~~ ***et*** de fond, ***hors abris ouverts d'une hauteur inférieure à 2,50 m qui devront s'implanter à 1 m minimum des limites latérales et de fond.*** »

La Municipalité a souhaité imposer un retrait plus important concernant les annexes non maçonnées, qui passe de 1 à 3 m des limites latérales et de fond. Il s'agit de limiter les problèmes de voisinage que les élus rencontrent souvent à ce sujet. Pour autant une souplesse est maintenue pour les abris ouverts (notamment car ports) qui n'ont que peu d'impact puisqu'ils restent justement ouverts.

## **7. Modifications de l'article 9 – EMPRISE AU SOL**

Extrait de l'article UB 9 : « L'emprise au sol de chaque construction annexe isolée ne peut excéder ~~20~~ ***25 m<sup>2</sup>*** ~~d'emprise au sol du bâtiment principal~~. La totalité des constructions annexes isolées ne doit pas dépasser l'emprise de la construction principale. »

L'emprise au sol des annexes a ainsi été augmentée en UB afin d'apporter plus de souplesse dans cette zone pavillonnaire.

## 8. Modifications de l'article 10 – HAUTEUR

Au PLU approuvé étaient définies une hauteur à l'égout et une hauteur au faîtage (en mètres). Afin de faciliter l'application du règlement par tous, il a été décidé de simplifier cette règle en ne maintenant que la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et en définissant un nombre de niveaux habitables :

En UA : « la hauteur des constructions ne peut excéder **3 niveaux habitables** et 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. »

En UB : « la hauteur des constructions ne peut excéder **2 niveaux habitables** et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. »

La hauteur à l'égout n'est pas modifiée, mais cela implique qu'il n'est pas possible de prévoir de combles aménageables. En effet, les logements situés sous combles sont inconfortables (problèmes d'isolation, forme et hauteur,...).

## 9. Modifications de l'article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Extrait des articles UA et UB 11 : « Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et de mettre en valeur les paysages urbains. Les couleurs autorisées pour les enduits de façade sont de couleur claire, **et seront choisies de préférence parmi celles proposées dans la palette chromatique annexée au présent règlement. L'emploi du blanc pur est interdit.**

**Concernant les menuiseries, elles pourront être de couleur blanche ou d'une des couleurs proposées dans la palette chromatique annexée au présent règlement. »**

La Municipalité a ainsi souhaité se référer à une palette chromatique réalisée par le CAUE 77 afin de favoriser la qualité de l'aspect extérieur des constructions et leur intégration architecturale, en fonction des couleurs traditionnellement utilisées en Seine et Marne.

En zone UB, « l'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture **et sans vues droites ou obliques.** »

Cet ajout a été réalisé afin de garantir le respect des dispositions du code civil concernant les vues et de limiter les conflits de voisinage.

En zone UA : « Les clôtures en façade des voiries publiques doivent être composées d'un mur ou muret de hauteur inférieure à 1,10 m éventuellement surmonté d'une grille en serrurerie ou ferronnerie **ou d'une structure pleine ajourée décorative (les parties vides représenteront au minimum 20 % de la surface totale).**

**Les canisses et autres brises-vues sont interdits en façade des voiries publiques. » « Les parties latérales des balcons doivent être pourvues de brise-vues. »**

Les dispositions concernant les clôtures en zone UA ont ainsi été assouplies puisque toute structure ajourée est désormais autorisée au-dessus des murets en plus des grilles. Cela permet d'autoriser des structures plus modernes, en aluminium notamment. Une illustration a été ajoutée pour plus de clarté.

La commune peut toujours refuser un éventuel projet qui ne s'intégrerait pas à l'environnement urbain grâce à la disposition liminaire suivante du règlement : « En fonction de leur architecture, de

leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville. »

En outre, il est désormais rappelé que les canisses et autres brises-vues sont interdits en façade des voiries publiques, afin de préserver la qualité architecturale et urbaine du centre ancien.

Enfin, concernant les balcons, les brise-vues sont imposés pour limiter les problèmes de voisinage.

Dans la zone UC, la commune a souhaité effectuer une modification pour ce qui est des clôtures. En effet, bon nombre de propriétaires ont souhaité édifier ou ont édifié avec l'accord de la copropriété, des clôtures identiques à celles des zones UA et UB. Il semblait donc pertinent d'autoriser cette possibilité.

## 10. Modifications de l'article 12 - STATIONNEMENT

En zones UA et UB, il est rappelé à quelles constructions les obligations sont applicables :

- « les constructions **principales** nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes,
- **la création de nouveaux logements au sein de constructions existantes, avec ou sans travaux de réhabilitation ou extension.** ~~de constructions existantes qui aboutissent à la création de nouveaux logements,~~ »

Il s'agit simplement de précisions visant à faciliter la compréhension de la règle.

En matière de recharge des véhicules électriques un rappel du code est effectué dans les zones urbaines et à urbaniser : « **Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.** »

« Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique ~~peuvent~~ **doivent** être réservées dans les locaux de stationnement vélo. »

En outre, la commune souhaite aller plus loin que le PDUIF en termes de surface affectée aux cycles dans l'habitat collectif (1 m<sup>2</sup> contre 0,75 m<sup>2</sup> auparavant).

« Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum <del>0,75</del> <b>1 m<sup>2</sup></b> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ; »
-------------------	--

En outre, en UB il est désormais précisé: « **De plus, en cas de démolition d'un stationnement couvert et fermé, un stationnement extérieur devra être aménagé.** » Ceci afin de favoriser la réalisation d'un nombre de places de stationnement apte à limiter les dysfonctionnements urbains (stationnement anarchique,...).

## 11. Modifications de l'article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est désormais rappelé, dans les zones UA et UB, que « les arbres de plus de 2 m de hauteur devront être implantés à une distance minimum de 2 m de la clôture. Il s'agit d'un simple rappel des articles 671 et 672 du code civil.

## 12. Modifications des annexes

Une définition plus précise des annexes a été apportée afin de faciliter la compréhension du règlement et son application :

**Les annexes maçonnées** sont des constructions réalisées par l'assemblage de matériaux de type parpaings, briques, ou béton, et qui comportent une dalle.

**Les annexes non maçonnées** sont par exemple des constructions en bois, ou métal, des préaux et des car ports.

## III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

L'évolution apportée au PLU porte sur la modification du règlement, afin d'en supprimer les dispositions illégales et de clarifier certaines dispositions difficiles à interpréter tant pour les usagers que pour les instructeurs. Ainsi, certaines rédactions ont été modifiées sans changer le contenu de la règle et des dispositions ont été déplacées vers un autre article afin de faciliter leur accès et leur compréhension.

**La présente modification ne présente pas d'impact négatif sur l'environnement**, la plupart des modifications effectuées (articles 1 et 2, article 3, article 6, article 13) sont en effet sans incidence sur l'environnement (précisions formelles ou aspects réglementaires sans incidences sur l'environnement). La modification de la hauteur n'a pas d'impact sur le paysage, puisque l'on garde une des deux références à savoir la hauteur à l'égout, conjuguée à une pente de toit (article 11).

A l'article 9 (zone UB) l'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m<sup>2</sup> contre, auparavant, 20 % du bâtiment principal. Cette modification **a une incidence potentielle sur l'environnement** car dans certains cas, l'emprise des annexes sera supérieure à ce qu'elle pouvait être avant. Cependant, cette incidence sera mineure puisque l'emprise au sol globale sur la parcelle reste limitée à 40 % du terrain au total.

**Globalement, la municipalité a souhaité une meilleure protection de l'environnement dans son document d'urbanisme.** Les principales modifications ayant pour objet la protection et la mise en valeur de l'environnement sont ainsi listées ci-après.

Au sein des dispositions générales, le paragraphe sur les risques a été complété afin d'informer au mieux les pétitionnaires sur les risques de retrait-gonflement des sols argileux et sur les études géotechniques à réaliser.

A l'article 2, le recul des constructions par rapport aux rus s'applique désormais aussi aux équipements publics, pour une meilleure prise en compte de la préservation des rus et pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales, limitant ainsi les risques d'inondation.

A l'article 4, il est rappelé qu'il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau des eaux pluviales. Ceci dans le but de ne pas polluer les eaux pluviales qui n'ont pas vocation à être épurées en station.

Article 6 : le PLU de Gretz Armainvilliers vise à permettre une densification raisonnée du tissu, en privilégiant la réalisation de logements collectifs en front des rues du centre-bourg. En parallèle, la présente modification a pour objectif de limiter la densification anarchique du tissu en interdisant les « drapeaux ». Cela a un effet bénéfique pour la préservation d'espaces de nature en ville (cœurs d'ilots) qui permettent de limiter les phénomènes d'ilots de chaleur, de favoriser la perméabilité des sols et de favoriser la biodiversité.

A l'article 11, de nouvelles dispositions concernant les palettes de couleur recommandées par le CAUE permettront une préservation du patrimoine bâti et du paysage urbain.

A l'article 12, il est rappelé que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ceci va dans le sens de favoriser l'utilisation de ces véhicules non polluants et donc de la préservation de la qualité de l'air.

De même le renforcement des normes pour la surface des locaux vélos dans les immeubles collectifs favorisera l'utilisation de ce mode de transport non polluant.