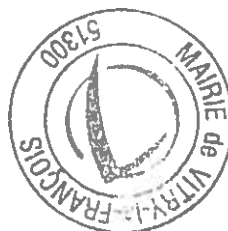


**PLU**

# Ville de Vitry-le-François

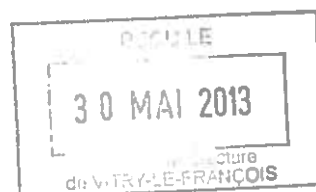


Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Vitry-le-François en date du 23 mai 2013 approuvant la modification simplifiée du PLU.



Le Maire,

Jean-Pierre BOUQUET



Approuvé le : 09 décembre 2010

Mis à jour	Modifié	Révisé
	23/05/2013	

# Plan Local d'Urbanisme

ACTE REÇU LE  
10 JUIN 2013  
PRÉFECTURE DE LA MARNE  
D.R.C.L.

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE



Vitry le François

**rapport de présentation**

**1**



# SOMMAIRE

## CHAPITRE II LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

<b>I. EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>131</b>
1. Un projet fondé sur le respect des 3 objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme	132
1.1. L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels	132
1.2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat	132
1.2.1. En matière de diversité urbaine	132
1.2.2. En matière de mixité sociale de l'habitat	133
1.3. La protection de l'environnement et la prévention des risques, pollutions et nuisances	133
2. Un projet compatible avec les orientations des documents à caractère supracommunal	134
2.1. La compatibilité avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de Vitry-le-François	134
2.1.1. Retrouver un bon équilibre démographique	134
2.1.2. Améliorer l'adaptation qualitative du parc social aux attentes des habitants	135
2.1.3. Mobiliser les outils de l'aménagement au service de la qualité de l'habitat, notamment en effectuant des réserves foncières	135
2.1.4. Intégrer le développement durable dans l'habitat notamment avec la création d'écoquartiers	135
2.2. La compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie	135
2.2.1. Evolution du contexte juridique	135
2.2.2. Prise en compte des orientations du SDAGE	136
<b>II. EXPLICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES REGLES</b>	<b>139</b>
1. Les principes de l'organisation du zonage	139
1.1. Le découpage du territoire communal en zones	139
1.2. Les zones urbaines et à urbaniser généralistes	140
1.2.1. La zone UA	140
1.2.2. La zone UB	140
1.2.3. Les zones UC et AUC	141
1.3. Les zones urbaines et à urbaniser spécialisées	141
1.3.1. Les zones UF et AUF	141
1.3.2. La zone UG	142
1.4. La zone naturelle	142
1.5. La superficie des zones	142
2. Les prescriptions réglementaires	143
2.1. Les objectifs du règlement	143
2.2. Les prescriptions écrites du règlement	143
2.2.1. Règles spécifiques à chaque zone : articles 1 et 2	143
2.2.2. Règles générales : articles 3 et 4	143
2.2.3. Règles morphologiques : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14	143
2.2.4. Règles d'ordre architectural : article 11	143
2.2.5. Règles relatives aux espaces non bâtis : articles 12 et 13	143
2.3. Les prescriptions graphiques du règlement	145
2.3.1. Dispositions spécifiques	145
2.3.2. Servitudes d'urbanisme particulières	146
2.3.3. Autres servitudes et contraintes	146

2.4. Tableaux de synthèse des prescriptions par zone .....	147
<b>III. EXPLICATION DES CHOIX POUR RETENIR LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>157</b>
1. Des orientations d'aménagement complémentaires avec le règlement .....	157
2. Des orientations d'aménagement cohérentes avec le PADD .....	157
2.1. Accueillir de nouveaux habitants .....	157
2.2. Affirmer l'identité urbaine et paysagère .....	157
2.3. Développer l'activité économique .....	158
2.4. Renforcer les équipements publics .....	158
<b>IV. PASSAGE DU POS AU PLU .....</b>	<b>159</b>
1. Les objectifs de la révision du PLU .....	159
2. Les évolutions du zonage .....	159
3. Les évolutions du règlement .....	161
4. Les emplacements réservés .....	163
5. Les servitudes d'utilité publique .....	163
<b>V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>167</b>
1. Protection des milieux naturels .....	167
1.1. Intérêt des habitats représentés .....	168
1.2. Mesures de préservation inscrites dans le PLU .....	168
1.2.1. Le classement en zone naturelle "N" .....	168
1.2.2. Le classement en espace boisé .....	169
1.2.3. La protection au titre des Eléments de Paysages à Protéger .....	169
1.2.4. La protection de la ressource en eau .....	169
1.3. Recommandations pour la préservation des espaces naturels .....	170
1.3.1. L'espace urbanisé .....	170
1.3.2. Les zones humides de la vallée de la Marne .....	170
2. Protection et mise en valeur des paysages .....	170
2.1. Secteurs nécessitant une protection .....	170
2.1.1. Les mails des boulevards et espaces verts .....	170
2.1.2. Les vallées alluviales .....	171
2.2. Le canal latéral à la Marne .....	171
2.3. Secteurs nécessitant une mise en valeur .....	171
2.3.1. La place Giraud .....	171
2.3.2. Le parc SNCF .....	171
2.3.3. Le Vieux Port .....	171
2.4. Secteurs nécessitant une requalification .....	171
2.4.1. La friche Nithart .....	171
3. Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti .....	172
3.1. Préservation et mise en valeur du tissu urbain .....	172
3.2. Préservation du patrimoine archéologique .....	172
4. Maîtrise des déplacements .....	173
5. Mesures de protection contre les risques et les nuisances .....	173
5.1. Prévention du risque naturel lié aux inondations .....	173
5.2. Prévention des risques technologiques .....	174
5.3. Prévention des nuisances sonores .....	174
5.4. Prévention de la pollution atmosphérique .....	175
5.5. Prévention du risque lié aux incendies .....	175
6. Bilan des impacts sur l'environnement et mesures compensatoires .....	175
6.1. Impacts sur le milieu physique et naturel .....	175

6.1.1. Milieu physique.....	175
6.1.2. Milieu naturel.....	176
6.2. Impacts sur le milieu socio-économique.....	176
6.2.1. Habitat/Activités économiques .....	176
6.2.2. Circulation et réseaux.....	177
6.2.3. Gêne sonore et pollution atmosphérique .....	177
6.3. Impacts sur les paysages et le patrimoine.....	178
6.3.1. Patrimoine archéologique.....	178
6.3.2. Patrimoine architectural.....	178
6.3.3. Paysages.....	178
6.4. Mesures destinées à compenser les inconvénients temporaires .....	179
<b>VI. EVOLUTION DU PLU DEPUIS SON APPROBATION .....</b>	<b>181</b>
1. Modification simplifiée du 23/05/2013.....	181



## V. EVOLUTION DU PLU DEPUIS SON APPROBATION

### 1. Modification simplifiée du 23/05/2013

La modification simplifiée a pour principal objet de prendre en compte, à travers l'orientation d'aménagement du PLU, l'évolution du projet urbain du quartier du Vieux-Port et d'adapter les normes de stationnement qui, dans certains cas, ne prennent pas suffisamment en compte la spécificité de certaines opérations (hébergements collectifs, réhabilitation de bâtiments...).

Par ailleurs, les changements intervenus dans la structure du code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU nécessitent certaines actualisations afin de rendre le document plus opérationnel et plus lisible.

#### 1.1. L'orientation d'aménagement du quartier du "Vieux-Port"

Cette orientation d'aménagement a été adaptée dans le cadre de la modification simplifiée du PLU afin de tenir compte de l'évolution du projet urbain qui prévoit désormais l'implantation d'une résidence services seniors. Les changements apportés, tant au niveau du schéma de principe que du texte qui l'accompagne, sont mineurs et ne remettent pas en question l'orientation générale du projet.

#### 1.2. Les modifications du règlement littéral du PLU

##### • Les normes de stationnement (article 12)

Pour la zone UC, les évolutions et leurs justifications sont synthétisées dans le tableau suivant :

CHANGEMENTS DE FOND (en bleu)	EXPOSÉ DES MOTIFS
<b>RÈGLE GÉNÉRALE</b> Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, <b>sauf pour les équipements et services publics.</b>	En cas de réalisation d'un bâtiment public et à la différence des projets privés, le stationnement est généralement organisé sur le domaine public proche, ce qui peut éventuellement comprendre un stationnement en bande le long d'une voie publique.
Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé deux places par logement dont une au moins dans le bâtiment ou un bâtiment annexe.  Cette disposition ne s'applique pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.	
<b>Elle ne s'applique pas non plus dans le cas de réhabilitation de constructions existantes à destination d'habitation. Le constructeur devra néanmoins se rapprocher au maximum de ces normes.</b>	Cette mesure vise à favoriser les opérations de renouvellement urbain portant sur un bâtiment existant déjà inséré dans le tissu urbain.
<b>Par ailleurs, il est exigé 1,2 places pour 2 unités d'hébergement pour les résidences services ou seniors et 1,5 places pour 2 unités d'hébergement pour les résidences étudiants ou jeunes travailleurs.</b>	Cette évolution se justifie par le fait que les besoins en stationnement ne sont pas les mêmes pour les logements "classiques" (lieux de résidence des ménages) que pour les hébergements collectifs du fait de l'âge et du nombre d'occupants des logements (1 ou 2 personnes).



CHANGEMENTS DE FOND (en bleu)	EXPOSÉ DES MOTIFS
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de service, d'équipement collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher à compter à partir de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher du projet.	Le seuil de 250 m <sup>2</sup> , en dessous duquel il n'est pas exigé de places de stationnement, est introduit afin de ne pas pénaliser les petits projets (commerce, bureaux...) et de contribuer ainsi à la mixité des fonctions urbaines.
Dans le cas où il est impossible d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de construction, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas à plus de 300 mètres de la construction principale.	Cette souplesse, qui existait déjà dans le règlement de la zone UA, doit elle aussi permettre de faciliter les opérations de renouvellement urbain.
En ce qui concerne les emplacements pour les deux-roues, ainsi que pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessus, le nombre nécessaire de places de stationnement doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.	
<b>RÈGLE SPÉCIFIQUE</b> A l'intérieur du secteur UCa, la règle définie pour les constructions à destination d'habitation est d'une place <b>ouverte</b> par logement.	L'orientation d'aménagement de ce secteur prévoit des espaces de stationnement de surface, ce qui n'est pas contradictoire avec le fait qu'une partie de celui-ci puisse se faire en sous-sol en fonction des caractéristiques des projets.

Par ailleurs, les dispositions suivantes ont été étendues à l'article 12 de la zone UB afin de garantir la cohérence du règlement sur l'ensemble des zones mixtes ou à destination principale d'habitat du PLU (la zone UA les intégrant déjà) :

- Les normes de stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation de constructions existantes à destination d'habitation.
- Il est possible de prévoir le stationnement sur un autre terrain que celui de la construction, à condition que ce dernier ne soit pas distant de plus de 300 mètres.

• L'actualisation de certaines rédactions réglementaires

Les dispositions générales du règlement ont été actualisées en fonction des évolutions du code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU (référence à certains articles, changements de terminologie, nouvelles dispositions de portée générale).

De même, dans le corps du règlement, certaines formulations (surface de plancher, logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat...) ont été rectifiées.

Enfin, la notion d'hébergement hôtelier a été distinguée clairement de celle de commerce dans la mesure où il s'agit de deux catégories différentes des destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

**NB :** Le rapport de présentation comporte page 60 une carte du stationnement au centre-ville donc l'actualisation figure ci-contre.



## STATIONNEMENT AU CENTRE-VILLE

