



VILLE DE VINCENNES



Commune de Vincennes

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Additif au rapport de présentation

Tome 4

Liste des modifications :

1. Mise en compatibilité du rapport de présentation avec le SAGE
2. Adaptation du règlement aux évolutions législatives et réglementaires.
3. Ajout d'une définition des « saillies ».
4. Ajout d'une définition du « Coefficient de Biotope par Surface », des « Surfaces éco-aménagées » et de « Mur végétalisé ».
5. Précision du gabarit des places de stationnement.
6. Précision de la définition de la « bande constructible ».
7. Modification de l'article 4 du règlement des zones urbaines.
8. Modification de l'article 11 du règlement des zones urbaines
9. Modification de l'article 12 du règlement des zones urbaines
10. Modification de l'article 13 du règlement des zones urbaines.
11. Ajout d'un tableau répertoriant le patrimoine arboré en annexe des pièces réglementaires
12. Évolutions des pièces graphiques.

SOMMAIRE

Sommaire.....	3
PARTIE I : LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU	4
Introduction	4
Les objectifs de la modification.....	4
Organisation du présent document	4
PARTIE II : EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION	5
Le schema d'aménagement et de gestion des eaux Marne Confluence.....	5
Les eaux souterraines.....	7
La compatibilité avec le sage	8
PARTIE III : SYNTHESSES DES AUTRES EVOLUTIONS DU PLU.....	10
Évolutions générales du règlement écrit	10
1. Mise en compatibilité du règlement avec l'évolution des dispositions législatives.....	10
2. Ajout d'une définition des « saillies »	11
3. Ajout des définitions de « Coefficient de biotope par surface », de « Surfaces éco-aménagées » et de « Mur végétalisé ».....	11
4. Précision de la définition de la « bande constructible »	11
Évolutions des dispositions règlementaires	12
1. Modification de l'article 4 du règlement des zones urbaines.....	12
2. Modification de l'article 11 du règlement des zones urbaines.....	12
3. Modification de l'article 12 du règlement des zones urbaines.....	12
4. Modification de l'article 13 du règlement des zones urbaines.....	13
La création d'un coefficient de biotope	13
Ajout de dispositions qualitatives sur le traitement des espaces libres	14
La protection du patrimoine arboré remarquable de la commune	14
Évolutions des pièces graphiques.....	15
1. Passage d'un zonage USP à un zonage UV d'une partie de la parcelle du 192, rue de la Jarry.....	15
2. Passage d'un zonage UOa à un zonage USP des parcelles OK 7 et 14 situées au 21, avenue des Murs-du-Parc	16
3. Passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE 70, 71, 111, 119, 120 et d'une partie des parcelles 125 et 90.	17
4. Réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34 actuellement situé aux 5, 7 et 7bis de la rue de la Bienfaisance	18
5. Ajout d'un plan de repérage du patrimoine arboré dans les pièces règlementaires.....	19
6. Ajout d'un tableau d'identification du patrimoine arboré protégé en annexe des pièces règlementaires.	20

PARTIE I : LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU

INTRODUCTION

Les objectifs de la modification

Depuis la dernière modification du PLU en 2019, l'évolution du contexte urbain communal et les instructions des autorisations d'urbanisme ont mis en évidence le besoin d'ajuster ou de clarifier certaines dispositions réglementaires du document. La nécessité d'adapter le PLU de Vincennes a conduit le Président de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois à engager une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vincennes, dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44.

L'arrêté prescrivant la présente modification prévoit que la procédure porte notamment sur :

- Des évolutions du lexique et l'adaptation du règlement écrit aux évolutions législatives et réglementaires ;
- Des évolutions des dispositions réglementaires, notamment par des apports réglementaires pour renforcer la protection des espaces verts et du patrimoine arboré communal ;
- La modification des documents graphiques ;
- La mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence.

Organisation du présent document

Ce document constitue un additif au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vincennes. Il comprend donc les éléments et informations inclus dans le cadre de la modification qui permettent de compléter cette pièce. Il comprend également une synthèse des évolutions comprises dans le cadre de cette modification et qui sont intégrées à d'autres pièces du PLU.

Dans un souci de lisibilité, Il est organisé de la façon suivante :

- la présente partie qui rappelle le cadre de la modification ;
- une seconde partie qui comprend les évolutions du rapport de présentation
- une troisième partie qui synthétise les évolutions des autres pièces du PLU.

PARTIE II : EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les modifications incluses dans cette partie portent sur le rapport de présentation du PLU de Vincennes et ont pour objectif de mettre le rapport de présentation en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence par :

- L'ajout de sous-titres présentant le SAGE, ses grands objectifs et ses dispositions dans le rapport de présentation ainsi que le Plan de Paysage du territoire du SAGE.
- L'ajout d'une carte représentant les eaux souterraines au sein du périmètre de la commune dans le rapport de présentation.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX MARNE CONFLUENCE

Rapport de présentation Tome 1

Diagnostic territorial

Partie 1 Vincennes dans son environnement régional

2. Le territoire de la planification régionale et locale

2.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence a été approuvé le 2 janvier 2018.

Un SAGE est un document de planification qui concerne l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de l'eau et des rivières.

Le SAGE est composé de deux documents : un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) qui rappelle les enjeux du territoire et fixe 6 objectifs de gestion durable de la ressource en eau puis une déclinaison de ces objectifs en dispositions opérationnelles. Le PLU entretient un rapport de compatibilité avec le PAGD : ses dispositions ne doivent pas présenter de contradictions majeures à celles de ce document.

Le SAGE contient également un règlement que toute personne publique ou privée doit respecter (opposable aux tiers) pour permettre l'atteinte des objectifs du SAGE.

Les 6 objectifs du SAGE Marne Confluence sont :

- Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence ;
- Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022 ; sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE.
- Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages ;
- Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale ;
- Se réappropriier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022 dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques
- Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE.

Le règlement du SAGE comprend 6 articles, avec lequel le PLU entretient un rapport de conformité, soit un respect scrupuleux du règlement du SAGE :

- Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA ou ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles ;
- Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles des cours d'eau Morbras, Chantereine et Merdereau, pour les aménagements d'une surface totale ou inférieure à 1 ha ;
- Encadrer et limiter l'atteinte aux zones humides par les IOTA et les ICPE ;
- Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides au titre des impacts cumulés significatifs ;
- Préserver le lit mineur de la Marne et de ses affluents ;
- Préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur de la Marne et de ses affluents.

Le SAGE Marne Confluence comprend également des objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau du territoire.

Objectifs et reports de délai du SDAGE 2016-2021	Objectifs d'état					
	Global		Écologique		Chimique	
Nom	État	Délai	État	Délai	État	Délai
La Marne	Bon potentiel	2027	Bon potentiel	2021	Bon état	2027
Ru de Chantereine	Bon potentiel	2027	Bon potentiel	2027	Bon état	2027
Ru du Merdereau	Bon potentiel	2027	Bon potentiel	2021	Bon état	2027
Le Morbras	Bon potentiel	2027	Bon potentiel	2027	Bon état	2027
Plan d'eau de Vaires	Bon potentiel	2021	Bon potentiel	2021	Bon état	2015
Canal de Chelles	Bon potentiel	Non déterminé	Bon potentiel	2021	Bon état	Non déterminé

Objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau, extrait du PAGD du SAGE Marne Confluence, p38.

Du fait de leur caractère dégradé et/ou artificialisé, les masses d'eau du territoire bénéficient toutes de reports de délais fixés à 2021 ou 2027. Aucune de ces masses d'eau n'est présente à Vincennes.

2.5 Le Plan de Paysage Marne Confluence

Le syndicat Marne Vive a également élaboré un plan de Paysage pour le territoire du SAGE Marne Confluence qui a été approuvé en 2019. Celui-ci est composé de trois volets : un diagnostic partagé, une stratégie et un plan d'actions, un dispositif de mise en œuvre, d'animation et de suivi-évaluation.

La ville de Vincennes est comprise dans l'entité paysagère des Portes de Paris. Dans ce secteur, le lien à l'eau est plus diffus. Ce secteur est compris dans une entité plus large, celle des Plateaux et vallons qui entourent la vallée de la Marne sur le territoire du Sage Marne Confluence. La ressource de ce paysage est centrée sur les qualités de ressourcement, de loisirs et de continuités écologiques offertes par les boisements emblématiques, comme le bois de Vincennes, la forêt de Ferrières, le mont Guichet, la forêt Notre-Dame. La présence de cette nature en ville, de l'agriculture résiduelle, de la mémoire de l'eau, de la présence de sources et de rus à mettre en valeur constituent des potentialités de développement pour ces paysages.

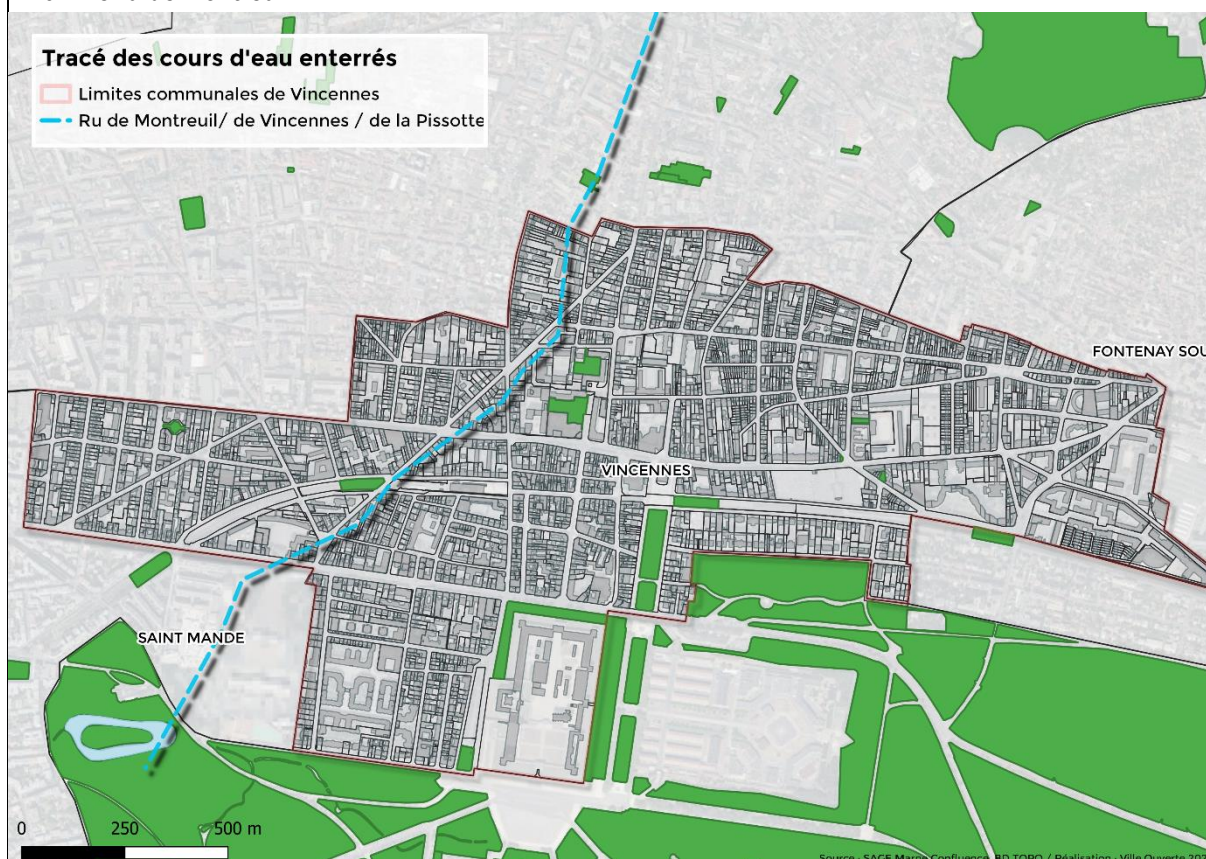
Les Objectifs de Qualité Paysagère sont de grands objectifs que se fixe le Plan de paysage à partir du diagnostic établi pour les différents secteurs. Pour les Portes de Paris les objectifs sont les suivants :

- Valoriser la présence des affluents et des confluences ;
- Préserver et recréer des lieux de nature conviviaux et ressourçants, favorisant l'accueil et le ralentissement de l'eau ;
- Réinvestir la présence et la mémoire de l'eau pour son rôle structurant et identitaire dans le territoire (rus et rivières, milieux humides, sources et fontaines, ouvrages techniques et patrimoniaux).
- S'appuyer sur l'appropriation sociale des plans d'eau, pour maintenir voire développer toutes les fonctions liées à l'eau.

Ces objectifs se déclinent en objectifs stratégiques et en objectifs opérationnels et actions.

LES EAUX SOUTERRAINES

Rapport de présentation Tome 1
Partie III - État Initial de l'Environnement
Chapitre 1 Le milieu physique
3. Le climat et l'hydrographie
2.6 – Le ru de Montreuil



Cette carte présente le tracé du ru de Montreuil, également nommé de Vincennes et de la Pissotte. Ce cours d'eau prenait sa source à hauteur du carrefour des sept Chemins (Boulevard A. Briand / rue de Romainville) et descendait pour aboutir à la chapelle de la Pissotte à Vincennes. Alimentant le lac de Saint-Mandé, il poursuivait son tracé jusqu'à la Seine à Bercy. Ce ruisseau de faible importance a été canalisé, probablement il y a plusieurs siècles. Le tracé présenté est tiré des travaux menés dans le cadre de l'élaboration du SAGE, qui se sont fondés sur l'analyse de cartes anciennes (Carte de Cassini, de l'Abbé Delagrive entre autres).

Chapitre 2 La gestion de l'eau 4. Les eaux souterraines

Le SAGE Marne Confluence comprend des objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eaux souterraines du territoire.

Nom de la masse d'eau (projet de SDAGE 2016-2021)	Objectifs chimiques			Objectifs quantitatifs		Échéance
	Objectif qualitatif	délaï	Paramètres anthropiques	Objectif quantitatif	délaï	
Tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonnais	Bon état	2027	NO ₃ , pesticides	Bon état	2015	2027
Eocène du Valois	Bon état	2015		Bon état	2015	2015

Objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau, extrait du PAGD du SAGE Marne Confluence, p40

La nappe « Tertiaire – Champigny-en-Brie et Soissonnais » couvre un territoire plus grand que le SAGE. Elle est formée du multicouche :

- Le Calcaire de Brie : couche très peu épaisse, de faible productivité, très fortement dégradée par les pollutions humaines. Elle n'est plus exploitée pour l'alimentation en eau potable ;
- Calcaire de Champigny : surexploitée, elle présente un niveau qui baisse tendanciellement depuis une vingtaine d'années. Elle alimente 1 million de franciliens en eau potable environ mais ces usages s'opèrent en dehors du territoire du SAGE. La dégradation tant qualitative que quantitative a conduit au report de l'objectif de bon état à 2027.

La nappe « Éocène-Valois » est limitée au sud par la Marne et au sud-ouest par la Seine. Elle est également formée d'un multicouche dans lequel la situation est contrastée entre l'état des nappes profondes dont la protection est jugée stratégique pour l'alimentation en eau potable actuelle et future, et les nappes superficielles fortement dégradées par la présence d'hydrocarbures et de solvants.

LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE

D'autres évolutions projetées dans le cadre de cette modification contribueront à la mise en compatibilité du PLU de Vincennes avec le SAGE Marne Confluence :

Dispositions du SAGE Marne Confluence	PLU de Vincennes
<p>OBJECTIF 1 : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence.</p> <p>Sous-objectif 1.1 : Faire du SAGE un outil d'intégration effectif de la gestion de l'eau, des milieux et des continuités</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 111 : Intégrer les obligations du SAGE dans les documents d'urbanisme 	<p>Le rapport de présentation est enrichi d'une carte des eaux souterraines de la commune qui représente le tracé du ru de Montreuil (également appelé Ru de Vincennes ou Ru de la Pissotte).</p>
<p>OBJECTIF 1 : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence.</p> <p>Sous-objectif 1.2 : Valoriser les paysages identitaires de l'eau, favoriser leur appropriation par les aménageurs et les habitants :</p>	<p>Cette modification vise, entre autres, à ajouter au PLU de Vincennes des prescriptions sur le coefficient de biotope par surface (CBS) afin de préserver et de renforcer les espaces ouverts et les zones de respiration en milieu urbain qui permettent notamment d'assurer une meilleure infiltration des eaux au plus près de leur point de chute.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Disposition 123 : Intégrer des objectifs de qualité paysagère liée à l'eau dans les documents d'urbanisme 	<p>Cette modification intègre également au rapport de présentation du PLU, la présentation du Plan de Paysage du Syndicat Marne Vive et expose les Objectifs de Qualité Paysagère que celui-ci fixe pour l'entité paysagère des Portes de Paris, dans laquelle est comprise la ville de Vincennes.</p>
<p>OBJECTIF 1 : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence.</p> <p>Sous-objectif 1.3 : Intégrer la problématique du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire et rendre lisible l'eau dans la ville en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposition 131 : Elaborer les zonages pluviaux et améliorer la gestion collective des eaux pluviales, aux échelles hydrographiques adaptées pour répondre aux objectifs du SAGE 	<p>Cette modification vise par ailleurs à ajouter des dispositions réglementaires à l'article 4 relatif aux « Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel ». Ces dispositions permettent également de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

Les évolutions du rapport de présentation permettent donc de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers liés à l'eau au sein de la commune et la compatibilité du document avec le SAGE Marne Confluence.

PARTIE III : SYNTHÈSES DES AUTRES ÉVOLUTIONS DU PLU

ÉVOLUTIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les modifications incluses dans cette partie portent sur le lexique du règlement ainsi que sur le règlement écrit dans son ensemble.

Il s'agit :

- De mettre en compatibilité le règlement avec l'évolution des dispositions législatives
- D'ajouter une définition du terme de « saillie »
- D'ajouter deux définitions des termes de « coefficient de biotope » et des « surfaces éco-aménagées ».
- D'ajouter une définition des « murs végétalisés ».
- De préciser la définition de la « bande de constructibilité ».

Dans la mesure où elles sont exclusivement rédactionnelles et où elles sont compatibles avec les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Vincennes, ces modifications ne contreviennent pas à l'économie générale du document.

1. Mise en compatibilité du règlement avec l'évolution des dispositions législatives.

Les évolutions législatives nécessitent une mise en compatibilité du règlement écrit du PLU de la ville de Vincennes. En effet, la Loi portant engagement pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 a provoqué des changements importants en matière de droit de l'urbanisme afin de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain :

- Cette loi supprime notamment la superficie minimale des terrains constructibles, ce qui correspond à l'article 5 du règlement écrit du PLU de Vincennes. Il est donc nécessaire de supprimer cet article.

D'autres évolutions législatives nécessitent une mise en compatibilité du règlement :

- Dans les « Dispositions particulières » de l'article 9 du règlement, il est nécessaire de supprimer la disposition qui fait référence à l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme car ce dernier a été abrogé par l'ordonnance n°1174 du 23 septembre 2015. Cette disposition permettait de majorer le volume constructible de secteurs définis lorsque les constructions prévues comportaient des logements sociaux. Ces dispositions sont remplacées par une référence à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme dans les dispositions générales du règlement pour ce qui concerne les zones UV, UL, UO et UE suite à la loi dite « Climat et Résilience » qui a réintroduit dans le Code de l'Urbanisme les dispositions de l'article L.127-1.
- Dans la « règle générale » de l'article 11, il est nécessaire de mettre à jour le numéro de l'article du Code de l'urbanisme auquel il est fait référence. L'article R.111-21 du Code est devenu l'article R.111-27.
- Finalement, il est nécessaire de modifier le règlement afin de remplacer l'emploi du terme « Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) » par « Site patrimonial remarquable » (SPR).

Ces évolutions portent sur la mise à jour du règlement écrit du PLU pour tenir compte des évolutions législatives qui ont eu lieu depuis la dernière modification du document.

2. Ajout d'une définition des « saillies »

Il est nécessaire de mettre le règlement écrit du PLU de Vincennes en cohérence avec un arrêté communal daté du 14 août 2000. Celui-ci précise le règlement des saillies sur la voirie communale. Sera donc intégrée au Chapitre 1 portant sur les définitions communes au règlement relatives à l'article 6, une définition du terme de saillie : l'ajout de cette définition permet de renforcer la lisibilité du règlement écrit du PLU de Vincennes.

3. Ajout des définitions de « Coefficient de biotope par surface », de « Surfaces éco-aménagées » et de « Mur végétalisé ».

Afin d'accompagner l'intégration au sein du règlement écrit d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (voir la Partie qui porte sur les Évolutions des dispositions réglementaires), il est nécessaire d'intégrer deux nouvelles définitions au Chapitre 1, qui porte sur les définitions communes au règlement. Ces deux définitions s'intègrent dans les « Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 13 ».

L'ajout de ces deux définitions permet de contribuer à la lisibilité de cette nouvelle disposition réglementaire et d'accompagner le pétitionnaire dans son application. Dans la même perspective, et afin d'accompagner les pétitionnaires dans le calcul du coefficient de biotope, il est nécessaire d'ajouter une définition au règlement de « mur végétalisé ».

4. Précision de la définition de la « bande constructible »

La définition de la bande de constructibilité telle qu'elle existe actuellement dans le règlement écrit de la ville de Vincennes suscite des difficultés d'interprétation. En effet, la règle actuelle peut susciter deux types d'interprétations :

- La bande de constructibilité s'applique à l'ensemble des points d'alignement des voies et emprises publiques. Il s'agit d'une interprétation extensive car cette règle a pour conséquence d'augmenter la possibilité de construire aux angles des rues.
- La bande de constructibilité s'applique seulement au point d'alignement des voies et emprises publiques desservant le terrain. Il s'agit d'une interprétation restrictive car la bande de constructibilité s'appliquera seulement à la voie comprenant l'accès sur le terrain. Il s'agit de la règle actuellement appliquée par les services instructeurs.

Afin de conforter la lecture du règlement et d'éviter les risques d'interprétation contentieuse, il est nécessaire de préciser la définition de la bande de constructibilité et de son application.

ÉVOLUTIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

La modification du PLU de Vincennes comprend des évolutions des dispositions réglementaires des zones urbaines. Celles-ci sont :

- Une modification de l'article 4 du règlement des zones urbaines relatif aux « Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel » ;
- Une modification de l'article 11 relatif à l' «Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage » ;
- Une modification de l'article 12 relatif aux « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » ;
- Une modification de l'article 13 relatif aux « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».

1. Modification de l'article 4 du règlement des zones urbaines

Dans le cadre de la prise en compte et la mise en compatibilité du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence, il est proposé une nouvelle rédaction de l'article 4 relatif aux « Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel » des dispositions relatives aux zones urbaines : cette modification vise à mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Marne Confluence.

Ce dernier impose que soit intégrée la problématique du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire. Ainsi, les eaux pluviales doivent être traitées au plus près de leur point de chute, si possible dans une gestion à la parcelle. Grâce à la gestion de l'eau à la parcelle, les volumes et les flux d'eaux sont minimisés et les risques d'inondation et de pollution diminués sur l'ensemble du territoire.

2. Modification de l'article 11 du règlement des zones urbaines

Afin d'accompagner la modification de l'article 13 du règlement des zones urbaines, de renforcer la présence de la nature en ville et de mettre en valeur la qualité urbaine et architecturale de la ville de Vincennes, celle-ci souhaite réglementer la végétalisation de la marge de recul entre l'espace public et les constructions ainsi que les clôtures ajourées. Il est nécessaire d'apporter la modification suivante à l'article 11 dans toutes les zones couvertes urbaines par le règlement écrit.

Cette modification permet de renforcer la place de la nature en ville et de favoriser la présence de la biodiversité ainsi que les continuités écologiques à l'échelle du tissu urbain.

3. Modification de l'article 12 du règlement des zones urbaines

Afin de clarifier les dispositions du PLU et de s'assurer que les places de stationnement créées lors des projets d'aménagement bénéficient de gabarits suffisants et accessibles à tous, il convient de préciser l'article 12 du règlement écrit. Il y est donc précisé que les dimensions minimales d'une place de parking sont de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

4. Modification de l'article 13 du règlement des zones urbaines

L'article 13 relatif à l'aménagement des espaces extérieurs des parcelles des différentes zones du PLU, fixe d'ores et déjà des exigences en matière de végétalisation et de préservation environnementale. La rédaction et le contenu de cet article peuvent être complétés, d'un point de vue qualitatif et à droit constant afin de renforcer la présence des espaces naturels et végétalisés en ville.

La modification de cet article porte donc :

- Sur la création d'un coefficient de biotope ;
- Sur l'ajout de dispositions qualitatives concernant le traitement des espaces libres ;
- Sur l'intégration des résultats de l'étude conduite par la Ville et un bureau d'étude pour l'identification et la préservation de son patrimoine arboré au sein du règlement écrit.

La création d'un coefficient de biotope

Afin de renforcer les dispositions environnementales du PLU, cette modification vise à intégrer un coefficient de biotope au sein de l'article 13 du règlement écrit qui s'ajoute aux dispositions en vigueur en matière de traitement des espaces libres, notamment des normes quantitatives de préservation ou création d'espaces verts.

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VEGETALISE*
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

Tableau accompagnant l'article 13 relatif au traitement des espaces libres dans les dispositions relatives au règlement des zones urbaines.

Une exception est établie dans la zone UA afin de préserver la mixité fonctionnelle de ce secteur et de favoriser la présence d'activités commerciales en rez-de-chaussée des constructions.

Les définitions de « Coefficient de biotope par surface » et de « surfaces éco-aménagées » sont également ajoutées au lexique du règlement (voir la partie « Évolutions du lexique et évolutions générales du règlement écrit »).

Cette modification permet de renforcer les dispositions réglementaires concernant le traitement des espaces libres au sein de la commune. Elle favorise la présence de la nature en ville, y compris au sein des espaces privés et pour de futures constructions.

Ajout de dispositions qualitatives sur le traitement des espaces libres

Cette modification vise à définir des préconisations en matière de palette végétale pour le traitement des espaces libres. Elle comporte une liste d'espèces locales ainsi qu'une liste d'espèces présentant un faible caractère allergène qui constituent la base de recommandations pour l'implantation de végétaux ainsi qu'une liste d'espèces considérées comme invasives, qui constituent la base de prescriptions. Cette modification permet de favoriser la présence d'essences arborées endogènes et de limiter la présence d'espèces invasives sur le territoire. Elle s'inscrit dans la démarche de la commune de renforcer la qualité de la présence de la nature en ville.

La protection du patrimoine arboré remarquable de la commune

Cette modification vise à intégrer l'étude de diagnostic et de recensement du patrimoine arboré de la commune au sein des pièces réglementaires du PLU afin d'assurer les différents degrés de protection préconisés par l'étude. Ces prescriptions sont intégrées au sein du PLU, à travers un repérage graphique (zonage ou plan complémentaire) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5-III-2°) et des dispositions réglementaires liées.

Les critères ayant conduit à l'identification des arbres et structures arborées remarquables sont :

- La situation urbaine de l'arbre ou de la structure (cœur d'îlot peu planté et, ou, très bâti, îlot de chaleur, enjeu pour la trame verte) ;
- Les caractéristiques de l'arbre ou de la structure (port, ampleur, possibilité de développement, intérêt esthétique, rareté de l'essence) ;
- Intérêt paysager et écologique de l'arbre ou de la structure (participe au paysage urbain, présence arborée dans un cœur d'îlot très urbanisé, essence adaptée au réchauffement climatique).

Est également ajouté aux pièces réglementaires un tableau présentant chacun des arbres et structures arborées remarquables identifiées. Ce tableau comprendra : l'identification par un numéro et la localisation de l'élément (section, numéro de parcelle, adresse), la ou les essences présentes, la situation urbaine, la description de l'arbre ou de la structure et l'intérêt paysager de sa protection.

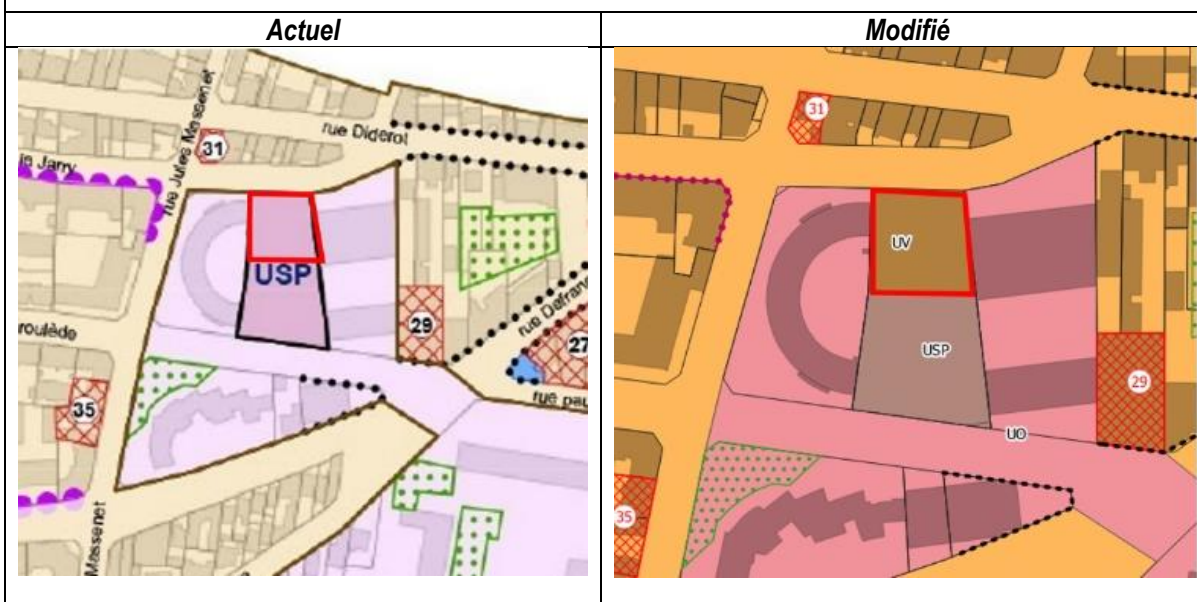
Cette modification s'inscrit dans une démarche de préservation et de renforcement de la nature en ville dans un contexte urbain très dense. Elle vise à protéger le patrimoine arboré de la commune et répond à un des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à savoir la recherche d'une plus grande qualité environnementale.

ÉVOLUTIONS DES PIÈCES GRAPHIQUES

Afin d'accompagner les projets portés pour le renouvellement urbain de la ville et le développement d'équipements publics ainsi que de logements dans le tissu déjà constitué et urbanisé, la ville de Vincennes souhaite modifier son plan de zonage.

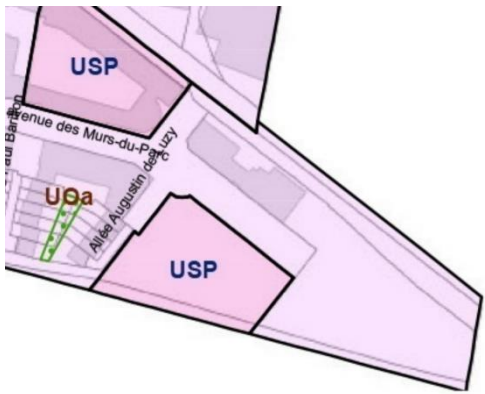
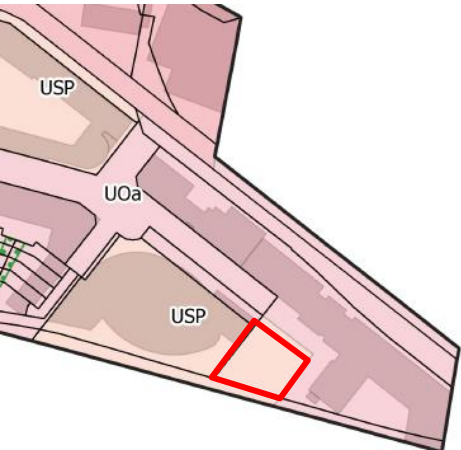
Aucune des modifications projetées ne contribue à la consommation d'espaces naturels. Ces modifications visent en revanche à procurer un meilleur niveau de services à la population de Vincennes ainsi qu'à lui proposer une offre de logements plus importante.

1. Passage d'un zonage USP à un zonage UV d'une partie de la parcelle du 192, rue de la Jarry.



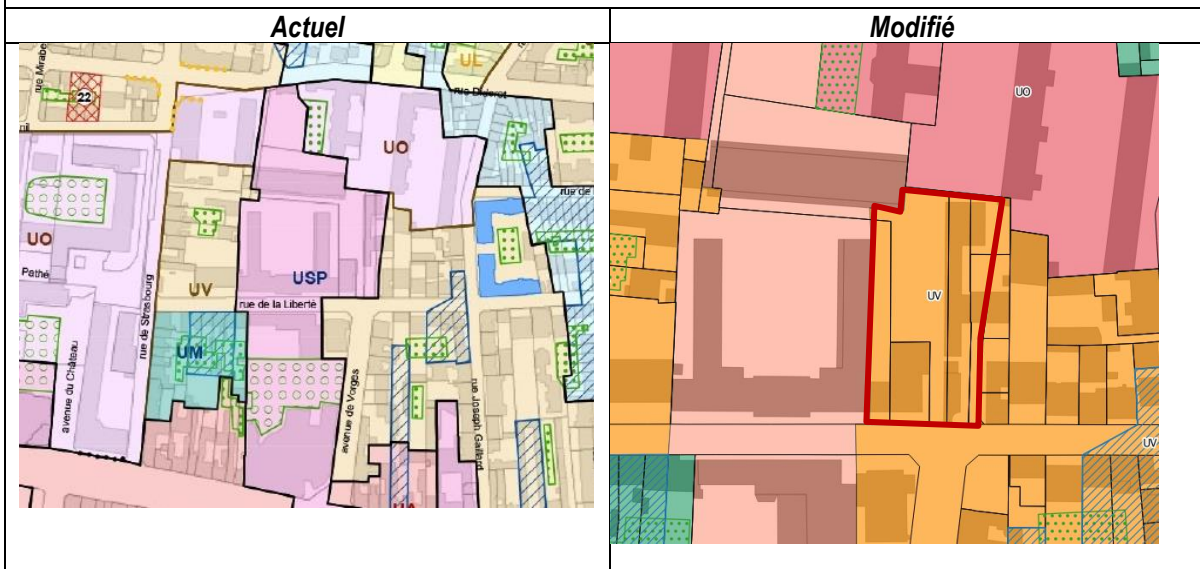
Le plan de zonage est modifié sur une partie de la parcelle cadastrée section J n°103 sise 192 rue de la Jarry, actuellement en zone USP. Cette partie de la constitue l'élément Nord du centre technique municipal qui, après détachement du foncier, accueillera une opération de logements et une crèche en rez-de-chaussée. Pour permettre la réalisation de cette opération, le zonage doit donc être modifié en zonage UV, qui correspond au tissu urbain vincennois le plus répandu caractérisé par une diversité des formes urbaines et une densité plus ou moins importante. Cette modification du zonage porte donc sur la création de logements et d'un équipement.

2. Passage d'un zonage UOa à un zonage USP des parcelles OK 7 et 14 situées au 21, avenue des Murs-du-Parc

Actuel	Modifié
	

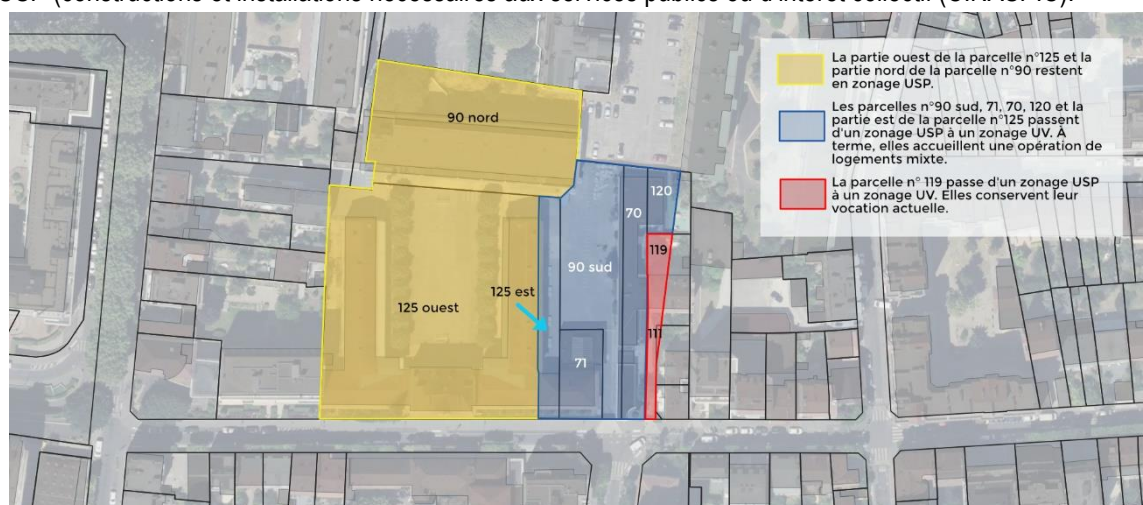
Le plan de zonage est modifié sur une partie de la parcelle cadastrée section K n°14, actuellement en zone UOa. Cette partie de parcelle, d'une surface de 800m² environ, porte sur la partie non bâtie et limitrophe, sur sa limite Ouest, du centre aquatique de Vincennes. Ce site est destiné à accueillir un équipement public sportif. Pour accompagner la réalisation de cette opération, le zonage doit donc être modifié en zonage USP, qui correspond aux emprises qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Cette modification permet donc d'enrichir l'offre en équipements de la commune.

3. Passage d'un zonage USP à un zonage UV des parcelles OE 70, 71, 111, 119, 120 et d'une partie des parcelles 125 et 90.



Le plan de zonage est modifié sur le périmètre de la Crèche Liberté et une partie du Collège Saint Exupéry actuellement en zone USP. Ce site doit faire l'objet d'une requalification globale intégrant la démolition des bâtiments puis la dépollution du site. Le calendrier des travaux reste à préciser entre les deux collectivités mais les travaux devraient démarrer courant 2022 pour que la dépollution soit terminée courant 2024. À terme, ce secteur sera destiné à l'accueil d'une opération de logements mixtes.

Le périmètre est constitué par les parcelles n°70,71,111, 119,120 et une partie des parcelles n°125 et 90. Afin de mener ce projet à bien, ces parcelles doivent être classées en zone UV, qui correspond au tissu urbain vincennois le plus répandu caractérisé par une diversité des formes urbaines et une densité plus ou moins importante, qui régleme actuellement l'urbanisme aux abords du secteur. Le site du futur projet n'intègre pas les parcelles n°119 et 111 qui doivent pourtant également être classées en zone UV car les constructions qui y sont actuellement implantées n'ont pas de vocation d'équipements, comme c'est normalement le cas de la zone USP (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)).



Synthèse de la modification du zonage sur le périmètre de la Crèche Liberté et du Collège Saint-Exupéry.

4. Réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°34 actuellement situé aux 5, 7 et 7bis de la rue de la Bienfaisance.



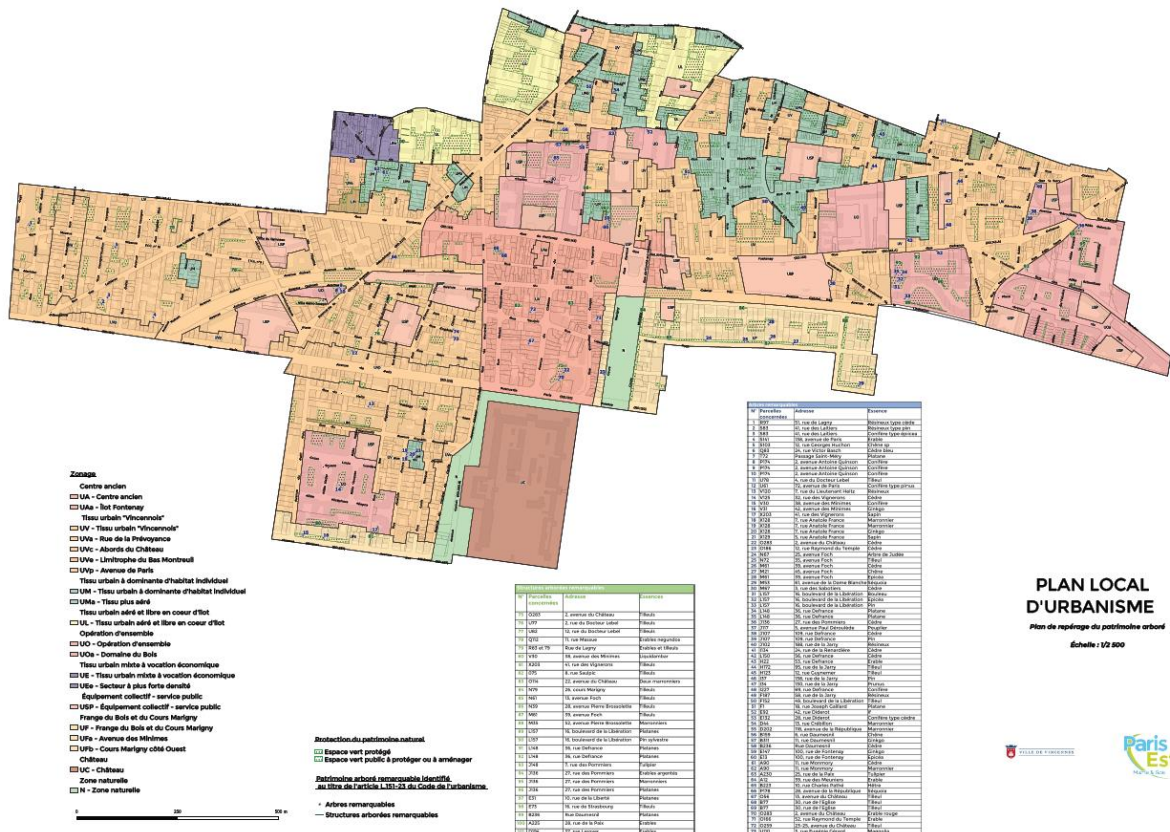
La parcelle section I n°43 a fait l'objet d'une acquisition par la ville pour la réalisation d'une opération de 7 logements sociaux menée par la VINCEM, dont le permis de construire a été obtenu et purgé de tout recours. L'opération de logements sociaux sera livrée en 2023.

Tel qu'il existait auparavant, l'emplacement réservé n°34 (pour la construction de logements sociaux) couvrait partiellement ou entièrement quatre parcelles différentes, constituées notamment d'un cœur d'îlot et de maisons jumelles présentant des caractéristiques patrimoniales.

La réduction de l'emplacement réservé a donc deux objectifs :

- Préserver les caractéristiques naturelles du cœur d'îlot situé derrière l'emplacement réservé (parcelle n°37) et préserver les caractéristiques patrimoniales du bâti situé au 7-7 bis rue de la Bienfaisance ;
- Maintenir l'emplacement réservé sur la parcelle n°43 afin de réaliser une opération de 7 logements sociaux sur la parcelle acquise par la VINCEM et dont le permis de construire a été obtenu.

5. Ajout d'un plan de repérage du patrimoine arboré dans les pièces réglementaires



PLAN LOCAL D'URBANISME
Plan de repérage du patrimoine arboré
Echelle : 1/2 500

Dans la continuité de l'étude réalisée pour le compte de la commune de Vincennes afin de protéger son patrimoine arboré remarquable, un plan repérant la localisation des différents éléments identifiés sera ajouté aux documents graphiques du PLU. Cette modification permettra d'assurer une plus grande lisibilité au document et accompagnera le tableau présentant les arbres et structures arborées remarquables à protéger.

6. Ajout d'un tableau d'identification du patrimoine arboré protégé en annexe des pièces règlementaires

ARBRES REMARQUABLES ET STRUCTURES ARBORÉES REMARQUABLES PROTÉGÉES SITUÉS SUR LES PARCELLES PRIVÉES

id	Section	N° P	Adresse	Essence	Situation urbaine	Description arbre	Intérêt paysager
1	OR	97	51 RUE DE LAGNY	Résineux type cèdre	dans une zone d'ilôt de chaleur, dans un EVP	Très grand sujet, majestueux, silhouette harmonieuse	Participe au paysage de la rue, au sein d'un espace planté intéressant
2	OS	83	41 RUE DES LAITIERES	Résineux type Pin	Coeur d'ilôt, dans un EVP	Grand sujet, multi troncs, branches tortueuses et enlacées	Grand sujet persistant au coeur d'un ilôt urbain très bâti
3	OS	83	41 RUE DES LAITIERES	Conifère type Epicéa	Coeur d'ilôt	Grand sujet, silhouette harmonieuse	Grand sujet persistant au coeur d'un ilôt urbain très bâti
4	OS	141	138 AV DE PARIS	Erable	Coeur d'ilôt, perceptible depuis la rue	Port libre, bel avenir	Grand sujet au coeur d'un ilôt urbain très bâti
5	OS	103	12 RUE GEORGES HUCHON	Chêne sp	Coeur d'ilôt, dans un EVP	Jeune sujet avec un bel avenir, rareté de la variété	Intérêt automnal
6	OQ	83	24 RUE VICTOR BASCH	Cèdre bleu	Coeur d'ilôt, zone ilôt de chaleur	Grand sujet, belle silhouette	Visible depuis la rue
7	OT	72	PASSAGE SAINT-MERY	Platane	Dans un EVP, dans une zone ilôt de chaleur	Grand sujet, port équilibré, bien taillé	Participe au paysage de la rue
8	OP	174	2 AV ANTOINE QUINSON	Conifère	Dans un EVP, en continuité avec le square du couchant	Grand sujet, silhouette harmonieuse	Arbre repère dans la ville, au sein d'un ensemble planté intéressant
9	OP	174	2 AV ANTOINE QUINSON	Conifère	Dans un EVP, en continuité avec le square du couchant	Sujet de taille moyenne	Participe au paysage de la rue, au sein d'un ensemble planté intéressant



1



2



3



4



5



6



7



8



9

Dans la continuité de l'étude réalisée pour le compte de la commune de Vincennes afin de protéger son patrimoine arboré remarquable, le tableau identifiant et justifiant de la préservation du patrimoine arboré sera ajouté en annexe des pièces règlementaires du PLU de Vincennes.

Cette évolution permettra de renforcer la lisibilité du document en identifiant individuellement chaque spécimen protégé.

