

COMMUNE DE CHAMPS-SUR-MARNE

An aerial photograph of the town of Champs-sur-Marne is shown. Overlaid on the center of the town is a semi-transparent map of the town's boundaries. In large, bold, blue capital letters, the text 'PLAN LOCAL D'URBANISME' is superimposed over the map and photograph.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## **1. RAPPORT DE PRESENTATION**

**(Modificatif p 191, 474, 475, 480, 485, et 488)**

**Révision du POS valant  
élaboration du PLU :  
Projet approuvé le  
27/02/2017**

**Modification n°1  
Approuvée le 24/09/2018**

**Mairie de Champs-sur-Marne**  
B.P. 1 Champs-sur-Marne  
77427 Marne-la-Vallée Cedex 2

Téléphone : 01 64 73 48 48  
Fax : 01.64.73.48.12

<http://www.ville-champssurmarne.fr/>

**VISA**

### 2.1.1. Le patrimoine urbain ancien et contemporain

Certains objets urbains remarquables ne sont pas protégés au titre des monuments historiques, mais représentent un intérêt architectural certain :



*Maison bourgeoise rue de Paris*



*Photos : Maison « bourgeoise » (Section BD , parcelle 11).*

Il s'agit d'une villa ancienne « bourgeoise », construite au début du XXème siècle, elle se distingue par son style architectural et ses ornements.

*Figure 68 : Carte de localisation des bâtiments représentant un intérêt architectural.*

*Source : Atelier TEL*

**3.3. Caractéristiques des zones et justification des règles qui y sont applicables.**

**3.3.1. Zone UA (p 474 et p 475)**

**REGLES ET JUSTIFICATIONS**

REGLES	JUSTIFICATIONS
<b>ARTICLE 6</b>	
Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.	Les règles définies permettent de respecter la forme urbaine existante, les constructions du centre-ville étant implantées à l'alignement ou en retrait avec un mur de clôture à l'alignement.
Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures	
Dans le secteur UAa Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques.	Il est proposé une implantation différente dans le secteur UAa afin de respecter la forme urbaine existante.
Une implantation différente pourra être autorisée, voire imposée, en cohérence avec les constructions avoisinantes : organisation autour d'une cour existante, opération d'ensemble...	
<b>ARTICLE 10</b>	
A partir de la limite d'implantation autorisée, la	Les règles définies garantissent

hauteur totale, en tout point, des constructions nouvelles par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder :

- 14 mètres dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies existantes,
- 11 mètres au-delà de cette bande.

la cohérence des hauteurs des constructions en centre-ville.

Dans le secteur UAa

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes en limites séparatives pour l'ensemble du secteur.

### 3.3.3. Zone UD (p 480)

#### REGLES ET JUSTIFICATIONS

REGLES	JUSTIFICATIONS
<b>ARTICLE 6</b>	
Les constructions nouvelles doivent être édifiées : - soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. - Soit en retrait d'au moins 2 m de l'alignement défini ci-dessus. Toutefois ces dispositions pourront ne pas s'appliquer dans le cadre d'un projet architectural dont l'intégration sera justifiée.	Ces règles relativement souples doivent assurer la cohérence de la zone.

### 3.3.5. Zone UG (p 485, p 487,

#### REGLES ET JUSTIFICATIONS

REGLES	JUSTIFICATIONS
<b>ARTICLE 6</b>	

Dans le secteur UGd et UGg : Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.	Les règles reprennent celles du POS afin de conserver l'harmonie des implantations actuelles tout en permettant d'atteindre des objectifs d'encadrement de la densification (UGa, UGb et UGc) ou d'intensification urbaine (UGd, UGe, UGf)
<b>ARTICLE 9</b>	
Dans les secteurs UGb, UGc, UGd et UGg : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. Dans les secteurs UGa et UGe : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. Dans le secteur UGf : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie de la propriété.	Ces règles offrent des possibilités d'agrandissement des constructions existantes tout en conservant l'harmonie des implantations actuelles. Les objectifs d'encadrement de la densification (UGa, UGb et UGc) ou d'intensification urbaine (UGd, UGe, UGf) se conjuguent avec ces CES.

<b>ARTICLE 10</b>	
<p>Dans les secteurs UGa, UGb, UGd, UGe et UGf :</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage soit R+1+combles par rapport au niveau du sol naturel.</p> <p>Dans les secteurs UGc et UGg : A partir de la limite d'implantation autorisée, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini ainsi : une verticale de hauteur H, dite hauteur de façade = 9,00 m par rapport au niveau du sol naturel, une oblique à 45° jusqu'à une hauteur totale (HT) de 12,00 m par rapport au niveau du sol naturel.</p>	<p>Les règles permettent de maintenir une harmonie des hauteurs sur la zone vis-à-vis des constructions existantes et d'assurer la transition avec les quartiers aux hauteurs plus élevés aux environs.</p>
<b>ARTICLE 13</b>	
<p>Dans les secteurs UGc et UGf : 15% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre.</p> <p>Dans les secteurs UGa et UGe : 25% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre.</p> <p>Dans le secteur UGb , UGd et UGg: 30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être</p>	<p>Ces règles offrent des possibilités d'agrandissement des constructions existantes tout en conservant l'harmonie des implantations actuelles. Les objectifs d'encadrement de la densification (UGa, UGb et UGc) ou d'intensification urbaine (UGd, UGe, UGf, UGg) se conjuguent avec ces coefficients de pleine terre.</p>

<p>traités en espaces paysagers et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p>	
---	--